# RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI **M** ED **N**

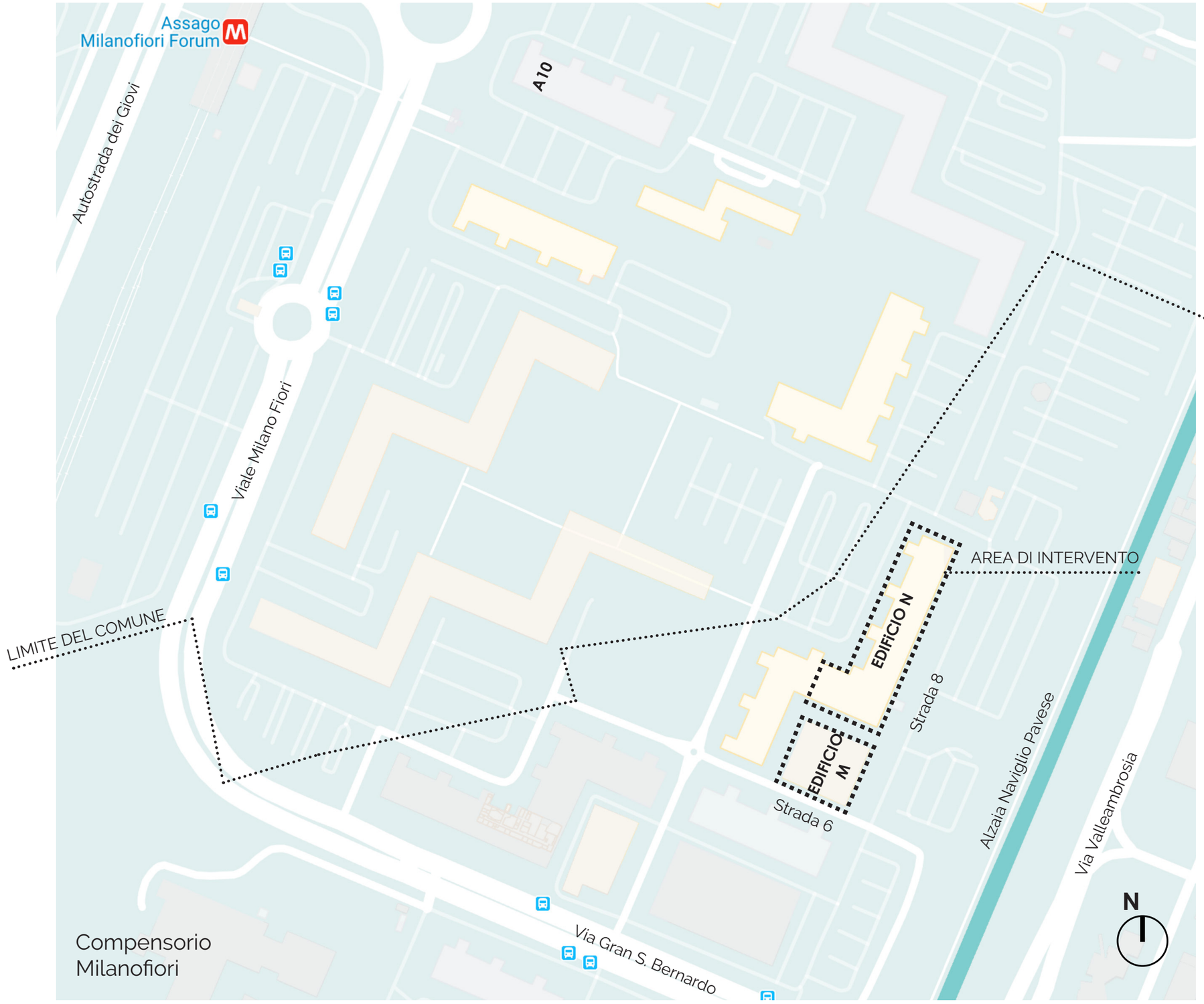
## RELAZIONE DESCRITTIVA

STRADA 8 - ROZZANO
MILANOFIORI
04-11-2022




GLA GeniusLoci Architettura PER COVIVIO

# AREA DI INTERVENTO

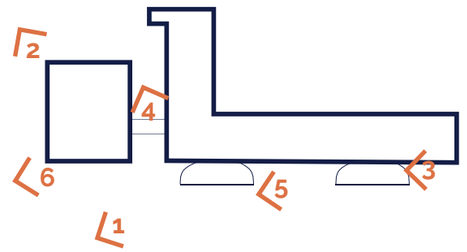





GLA GeniusLoci Architettura COVIVIO

# STATO DI FATTO

## aree esterne







1




2



3



4



5




6



GeniusLoci Architettura COVIVIO

# STATO DI FATTO

## spazi interni post strip-out

hall carlo erba





1

2

piano terra



3



4

piano primo



5

piano terra



6

piano interrato



GLA GeniusLoci Architettura COVIVIO

# INQUADRAMENTO

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutti i lavori, le forniture e le prestazioni necessarie per la rivalorizzazione di due edifici ad uso uffici siti in Strada 8 a Rozzano: Palazzo N e Palazzo M, entrambi parte del comprensorio di Milanofiori.

Sotto il profilo paesaggistico l'area è caratterizzata da ampie zone adibite a verde, con la presenza di diverse tipologie floreali e una grande varietà di tipologie di arbusti ed alberi a medio ed alto fusto, nell'ottica di promozione e miglioramento della qualità dell'ambiente di lavoro e della vita di quanti ogni giorno affluiscono all'interno del complesso.

L'edificio principale oggetto di intervento (Palazzo N), di sei piani fuori terra a destinazione d'uso uffici, presenta al piano terra l'unico accesso con reception (hall Carlo Erba) connessa tramite una rampa coperta all'edificio secondario (Palazzo M) di due piani fuori terra, dove è presente il servizio mensa al pian terreno e gli uffici al primo piano. Entrambi gli edifici hanno un piano interrato comunicante adibito a parcheggio.

Sul fronte che affaccia su Strada 8 si trovano quattro rampe carrabili che conducono al parcheggio interrato, di cui una in corrispondenza della mensa. Sul fronte opposto, sono disposti i collegamenti verticali.
Il piano terra è ribassato rispetto al livello stradale: l'intero edificio è circondato da un'intercapedine costituita da un muro in calcestruzzo controterra che rende il piano terra scarsamente illuminato.

L'intervento riguarda i piani terra e primo del Palazzo M e i piani terra, primo, secondo e terzo del Palazzo N.

# STATO DI FATTO

*PIANO TERRA*

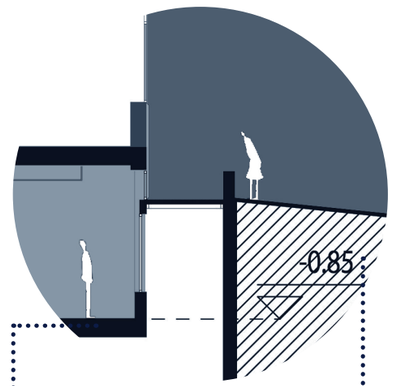
AREA ESTERNA MENSA NON UTILIZZATA

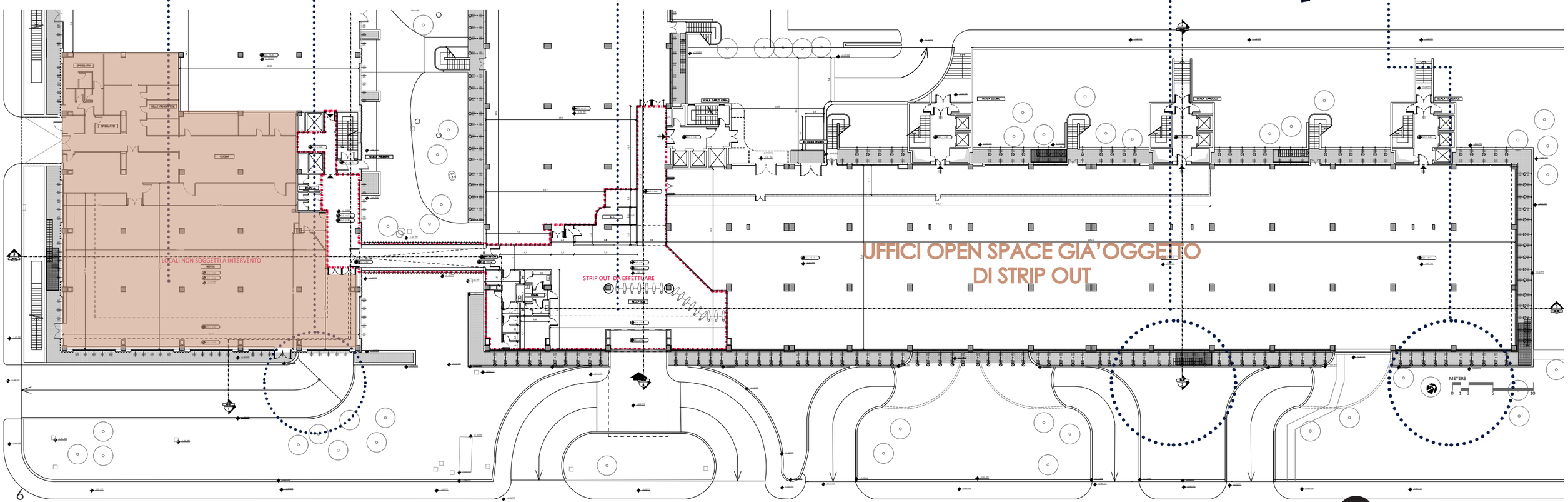


RECEPTION
CARLO ERBA
ESCLUSA DA FASE DI STRIP OUT

LOCALE MENSA
NON OGGETTO DI INTERVENTO

PIANO TERRA
PRIVO DI LUCE E VENTILAZIONE NATURALE






GLA GeniusLoci Architettura COVIVIO

# DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

## aree esterne e facciate

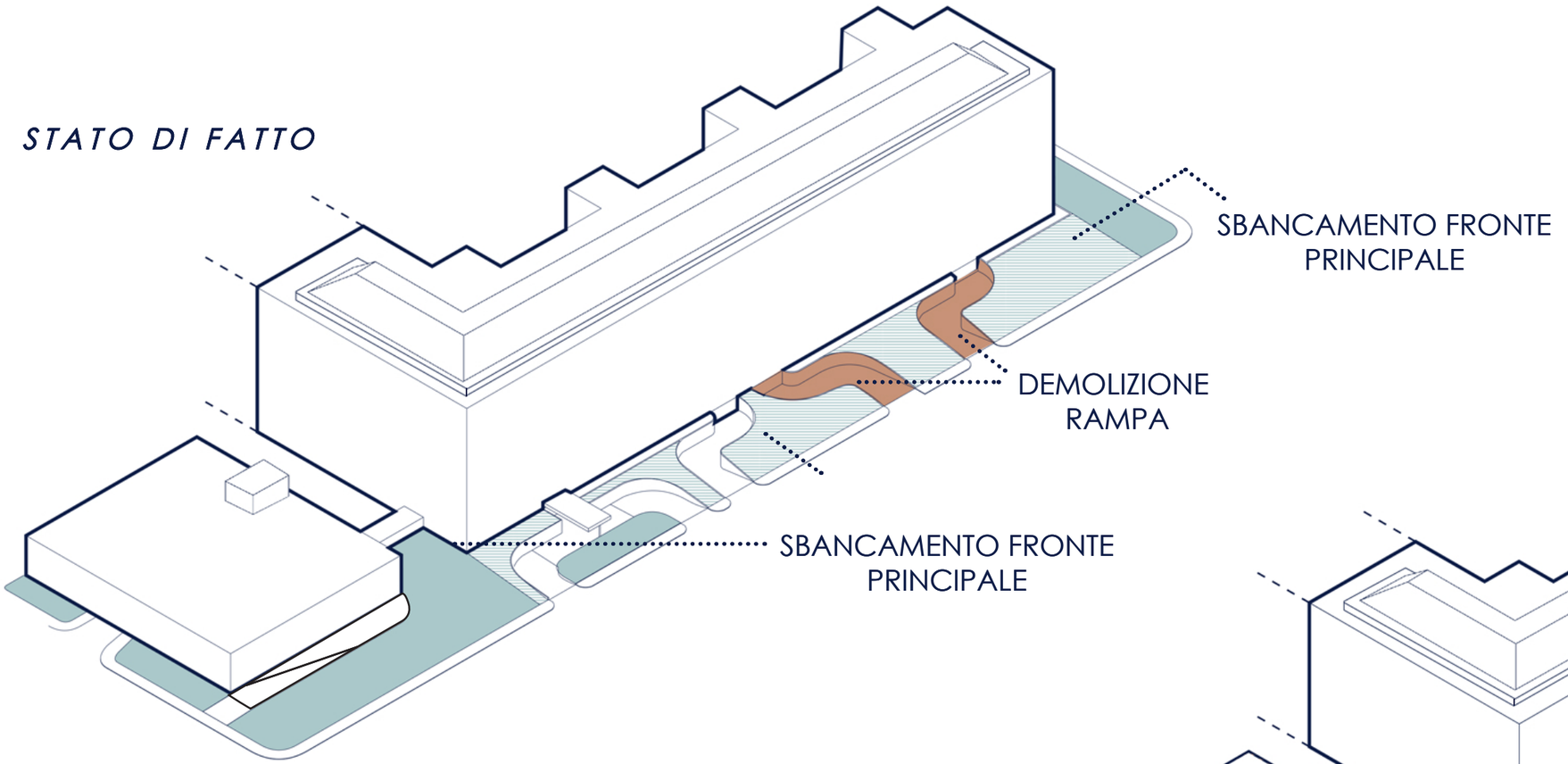
Per quanto riguarda le aree e le facciate esterne il progetto prevede:

- il rifacimento della pensilina dell'ingresso pedonale esistente (hall Carlo Erba), con l'eliminazione del pilastro di sostegno centrale. La nuova pensilina è di dimensioni ridotte e completamente a sbalzo;
- la realizzazione di un nuovo ingresso pedonale e area drop off al piano terra dell'edificio N, tramite la demolizione di due delle rampe di accesso al parcheggio interrato e la costruzione di due rampe carrabili con lo stesso andamento di quelle esistenti davanti alla hall Carlo Erba. Il nuovo ingresso sarà provvisto di pensilina di nuova realizzazione identica a quella dell'ingresso alla hall carlo Erba;
- la realizzazione di una nuova rampa carrabile di ingresso al parcheggio interrato all'estremità del corpo N
- l'abbassamento del muro dell'intercapedine che corre lungo il perimentro dell'edifico N, così da liberare le aperture situate al piano terra, e lo sbancamento del terreno per raccordare la nuova quota al piano strada
- la copertura parziale della rampa carrabile del corpo M e la realizzazione di una terrazza ad uso della mensa
- la parziale modifica del prospetto principale del Palazzo M, tramite la trasformazione di quattro finestre in portefinestre, mediante la demolizione dei parapetti al piano terra nei locali attualmente adibiti a mensa
- il rifacimento completo dei parapetti esterni che costeggiano le rampe carrabili, ai fini della loro messa in sicurezza
- pulizia e ripristino della parti ammalorate o danneggiate di facciate e vetrate

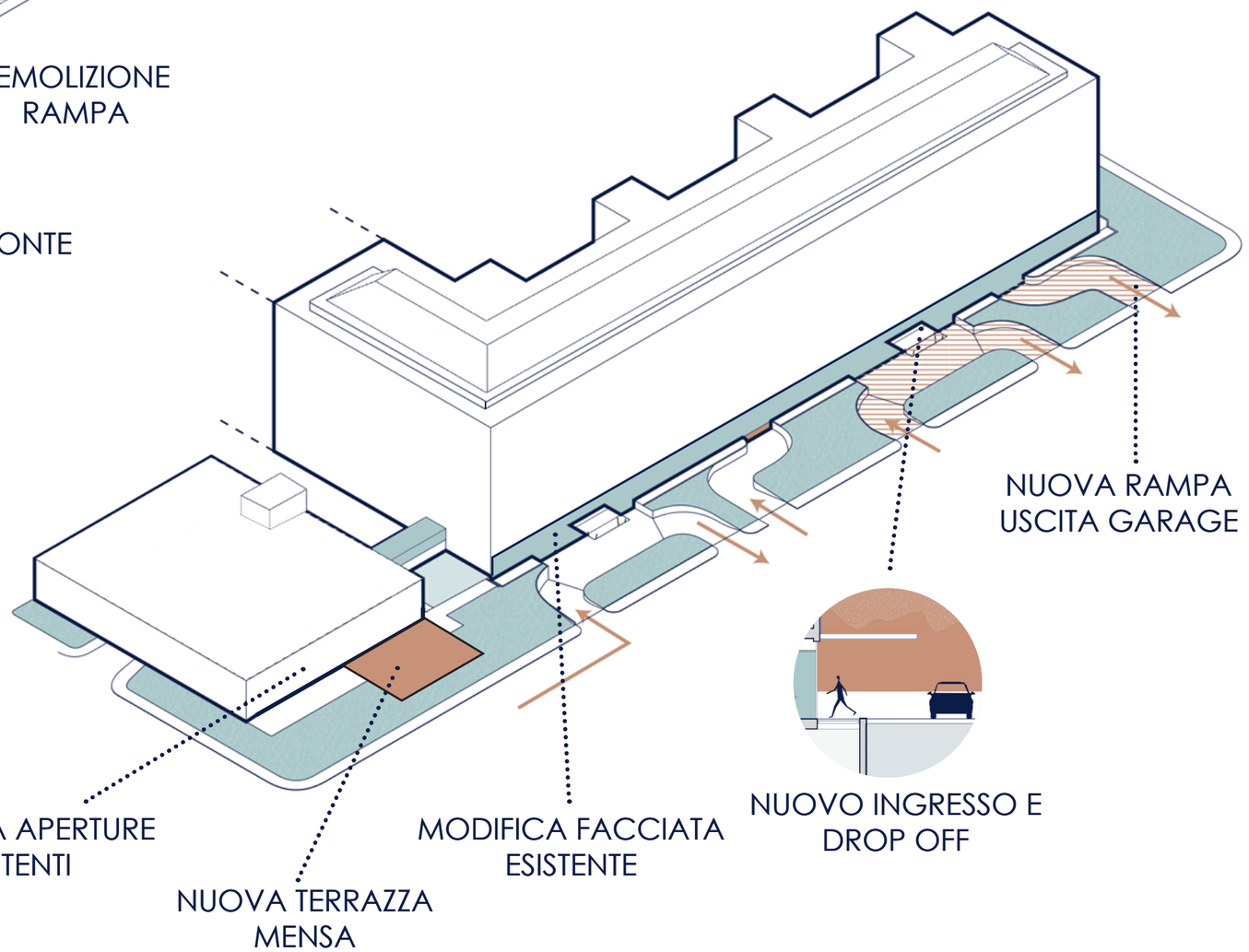
Al piano terra, è inoltre prevista la sostituzione completa dei serramenti esterni, con serramenti esteticamente simili ma con prestazioni più elevate.
Completano l'intervento la sistemazione delle aree a verde esterne, tramite rimozione di alberature in cattive condizioni di salute o che interferiscono con le opere di progetto, e la loro sostituzione con nuove alberature.

# INTERVENTI SULLE AREE ESTERNE

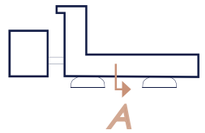
*STATO DI FATTO*



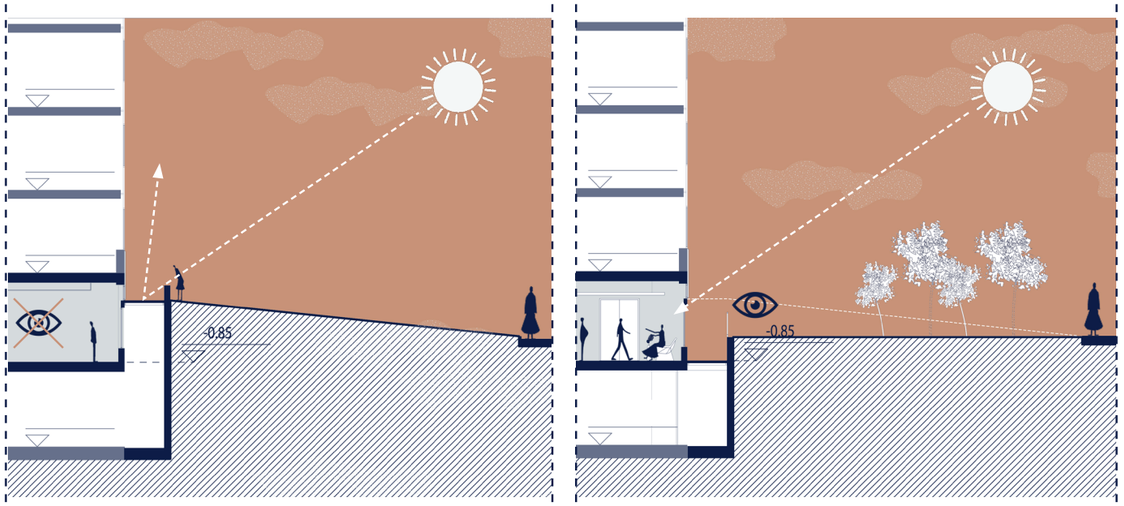

*STATO DI PROGETTO*



# INTERVENTI SU AREE ESTERNE

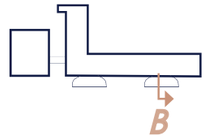



*SEZIONI SCHEMATICHE DI CONFRONTO - SEZIONE TIPO SU INTERCAPEDINE*

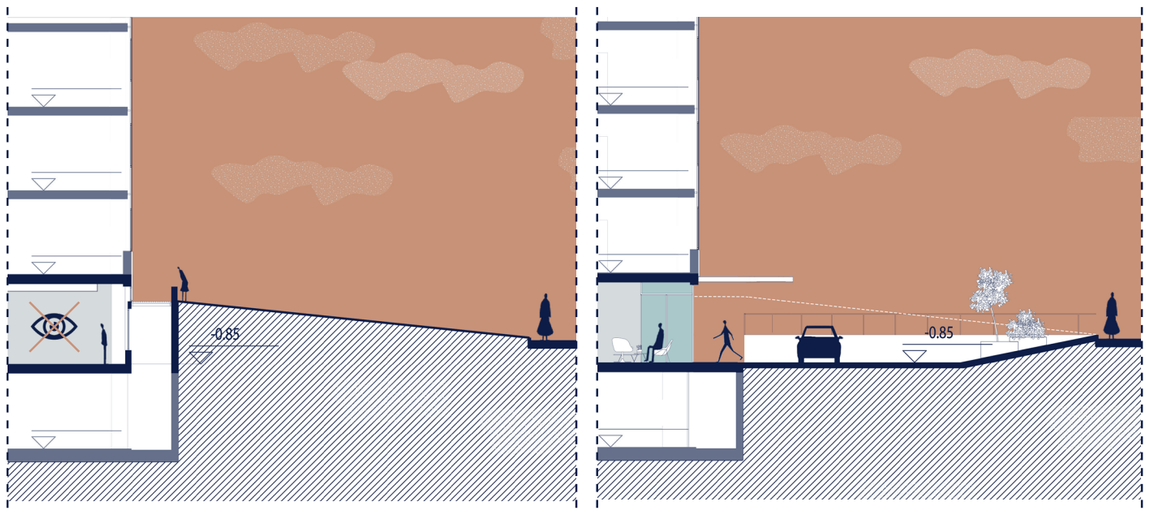



STATO DI FATTO

STATO DI PROGETTO

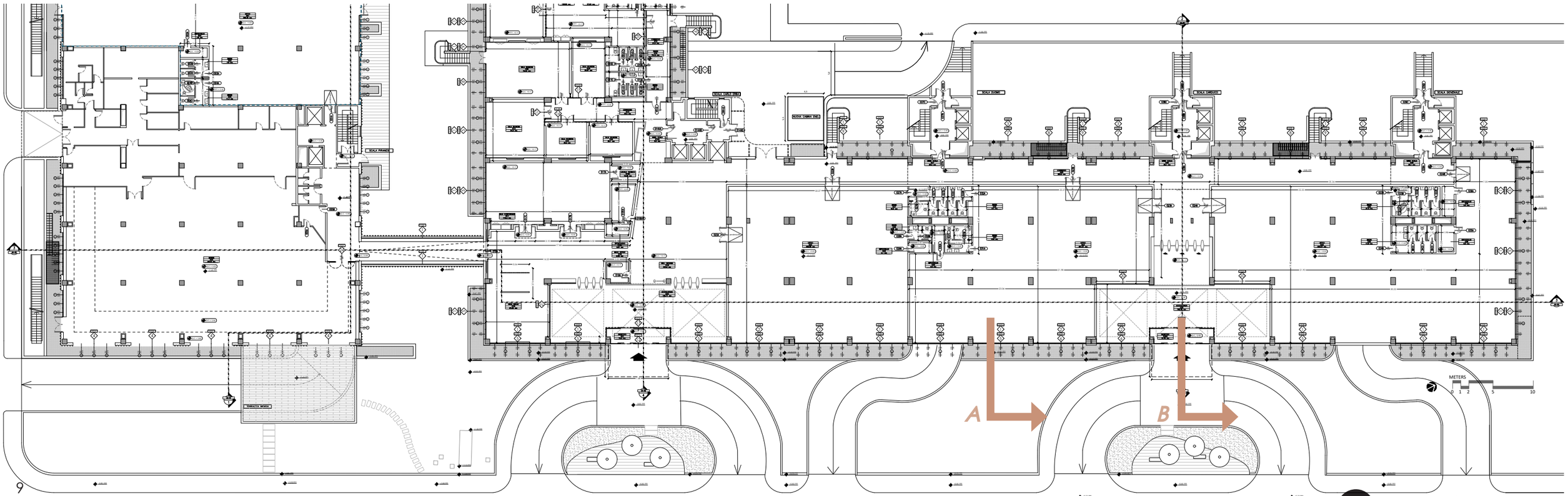



*SEZIONI SCHEMATICHE DI CONFRONTO - NUOVA HALL CARDUCCI*




STATO DI FATTO

STATO DI PROGETTO






GeniusLoci Architettura COVIVIO

# INTERVENTI SU AREE ESTERNE

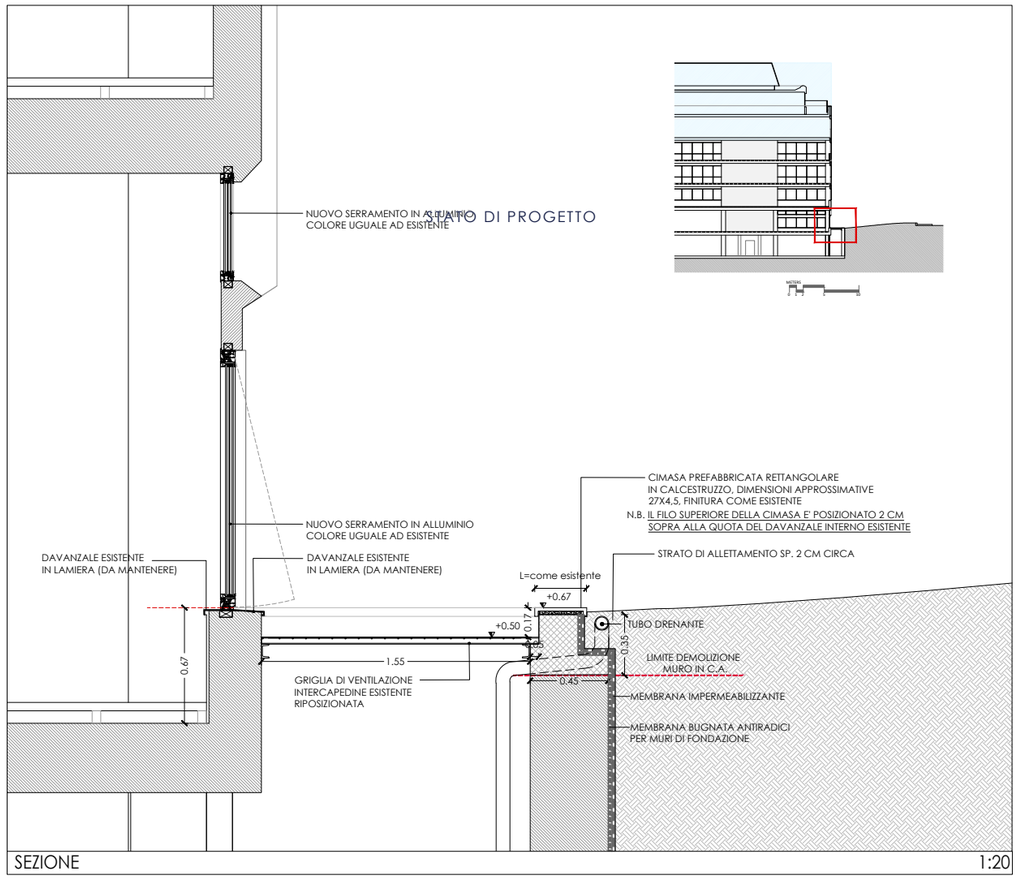
## Sbancamento fronte principale



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO






GeniusLoci Architettura COVIVIO

# INTERVENTI SU AREE ESTERNE

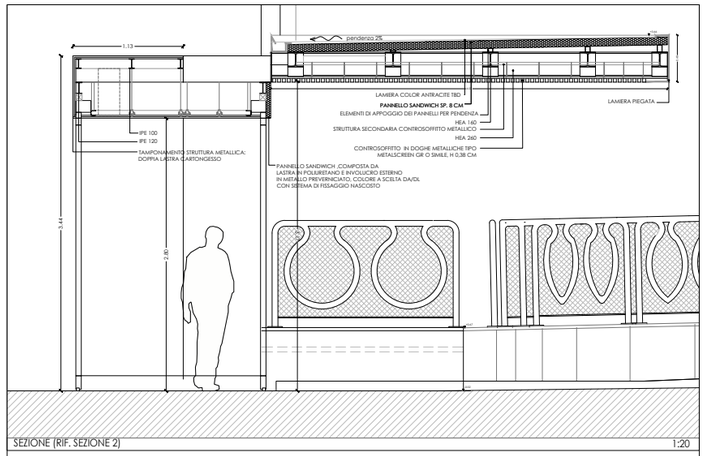
## Nuova pensilina ingresso pedonale e drop off

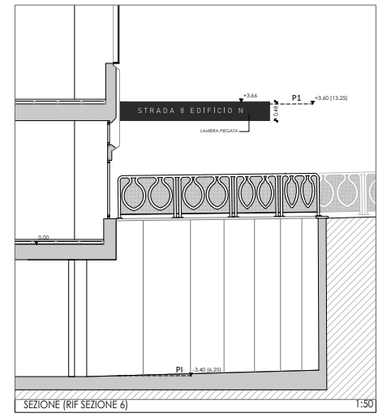


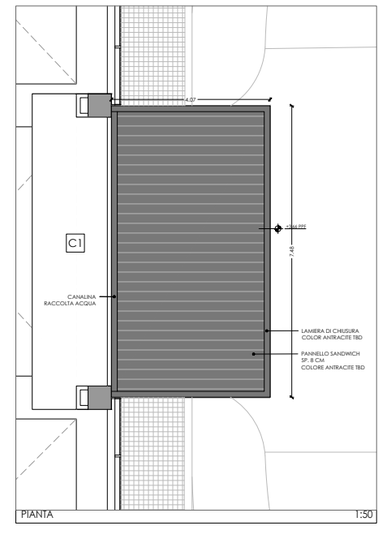
STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



# INTERVENTI SU AREE ESTERNE

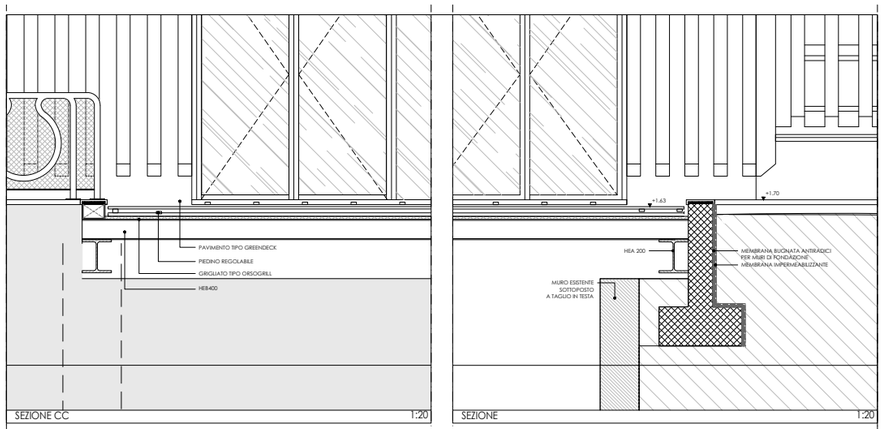
## terrazza mensa e fronte principale edificio M

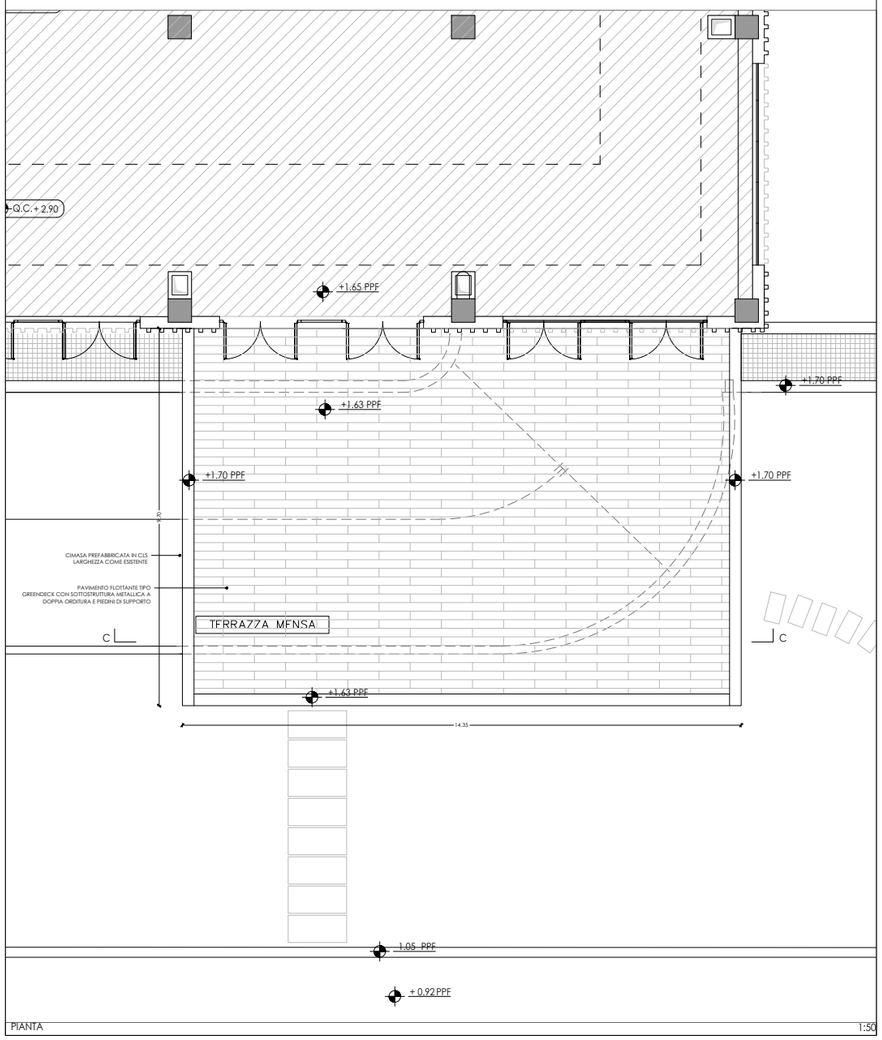


STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO






GLA GeniusLoci Architettura COVIVIO

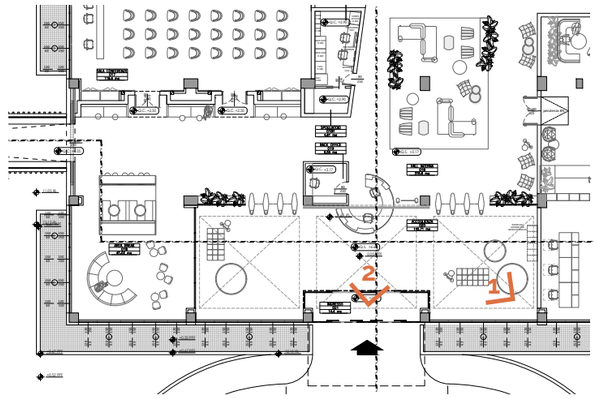
# DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

## opere interne

Per quanto riguarda le opere interne si prevede:

- la riconfigurazione degli spazi al piano terra, in cui oltre alle due nuove reception Hall Carlo Erba e Carducci, è prevista la realizzazione di una serie di spazi comuni a disposizione degli utenti degli uffici. Si tratta di cinque sale riunioni e una sala assemblee, una palestra con servizi igienici dediati, una hall interna di attesa e una zona break con cucinino e vending machines. E' previsto il rifacimento completo della pavimentazione negli spazi comuni. Al piano terra sono inoltre presenti spazi uffici con accesso dalle zone comuni sia nel corpo M che N;
- la predisposizione al piano terra, nei pressi della reception, di una control room per i dispositivi di sicurezza;
- il rifacimento completo delle bussole d'ingresso nelle due hall
- la demolizione di campi di solaio del piano primo che insistono sulle hall Carlo Erba e Carducci, così da renderle spazi a doppia altezza, più luminosi e scenografici. Al piano primo gli uffici si affacciano al piano inferiore tramite vetrate a tutte altezza;
- la riconfigurazione degli spazi uffici al piano primo, secondo e terzo del corpo N tramite lo spostamento e il rifacimento totale dei blocchi bagno, e la realizzazione di pareti divisorie tra i tenant. Al piano primo del corpo M, i locali bagni sono mantentuti nella stessa posizione, ma è previsto il rifacimento completo di impianti e finiture;
- la realizzazione di pavimenti flottati in tutti gli spazi per uffici (sia piano terra che altri piani) e di porzioni di controsoffitti sulle zone di ingresso ai diversi tenant.Gli spazi operativi sono, invece, a tutta altezza con impianti a vista;
- la riqualificazione degli sbarchi degli ascensori e restyling delle cabine;
- la ritinteggiatura completa dei locali e sostituzione dei serramenti interni ove necessario per adeguarli alle nuove esigeze di progetto e alla indicazioni del progetto VVF;
- la realizzazione al piano terzo di un davanzale con caratteristiche REI al fine di rispettare le indicazioni del porgetto VVF in merito alla divisione in comparti;

# OPERE INTERNE







1 NUOVA HALL CARLO ERBA

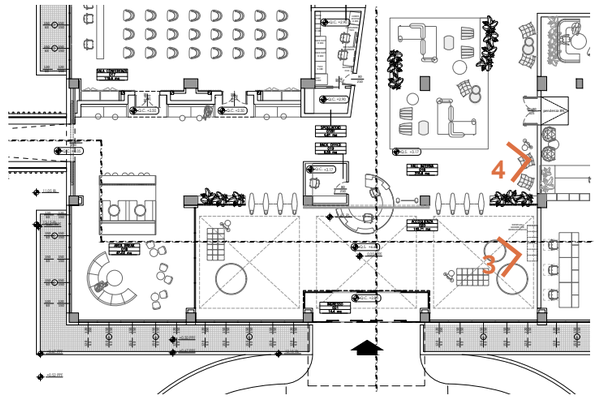



2 RECEPTION HALL CARLO ERBA



GeniusLoci Architettura COVIVIO

# OPERE INTERNE






3 NUOVA HALL CARLO ERBA



4 HALL INTERNA



GeniusLoci Architettura COVIVIO

# OPERE INTERNE

## SPAZI COMUNI PIANO TERRA

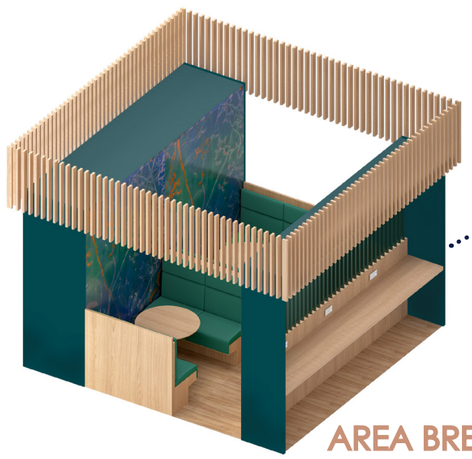
PALESTRA

SALE RIUNIONI

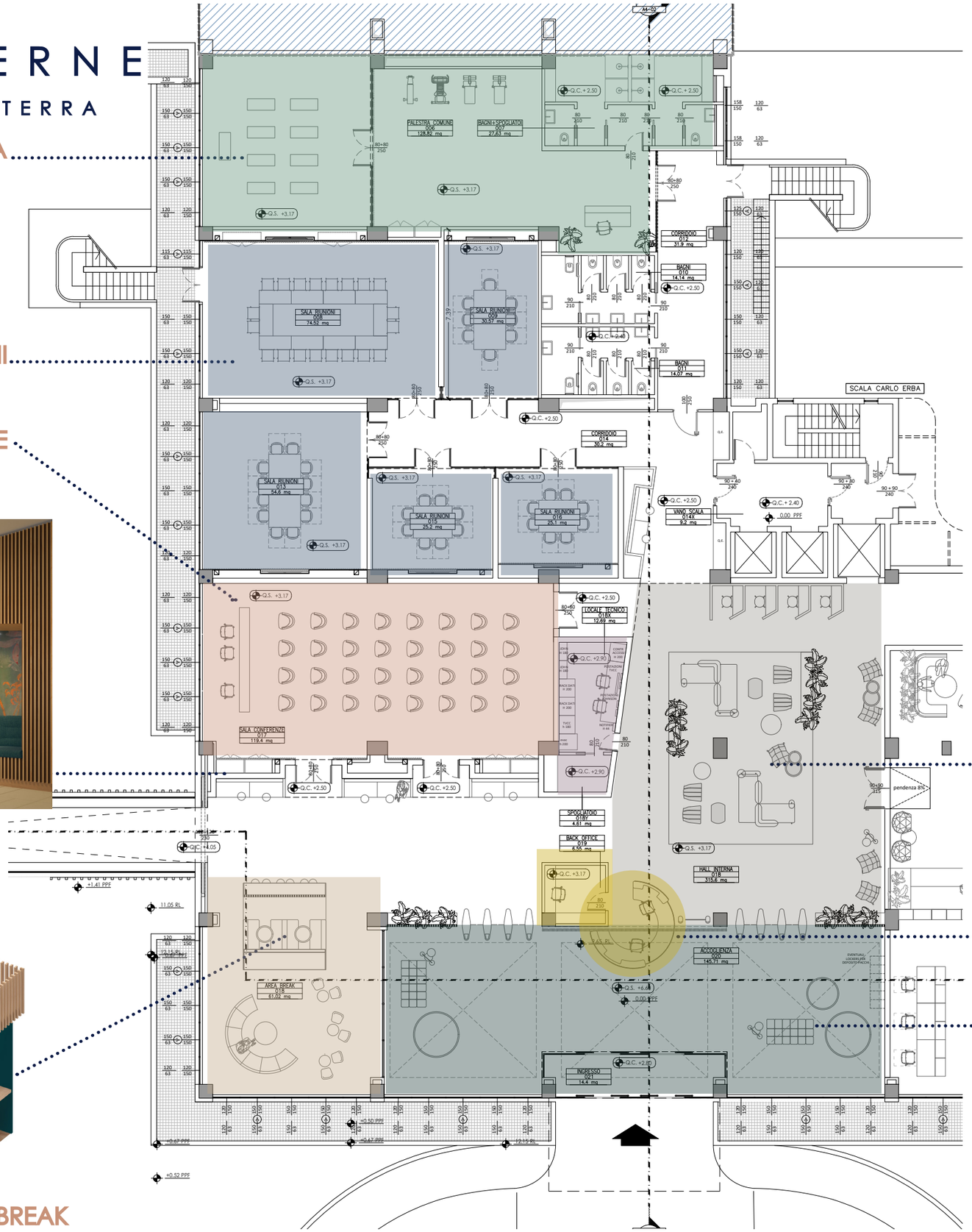
SALA ASSEMBLEE



INGRESSO SALA ASSEMBLEE



AREA BREAK




RECEPTION

HALL CARLO ERBA

HALL INTERNA

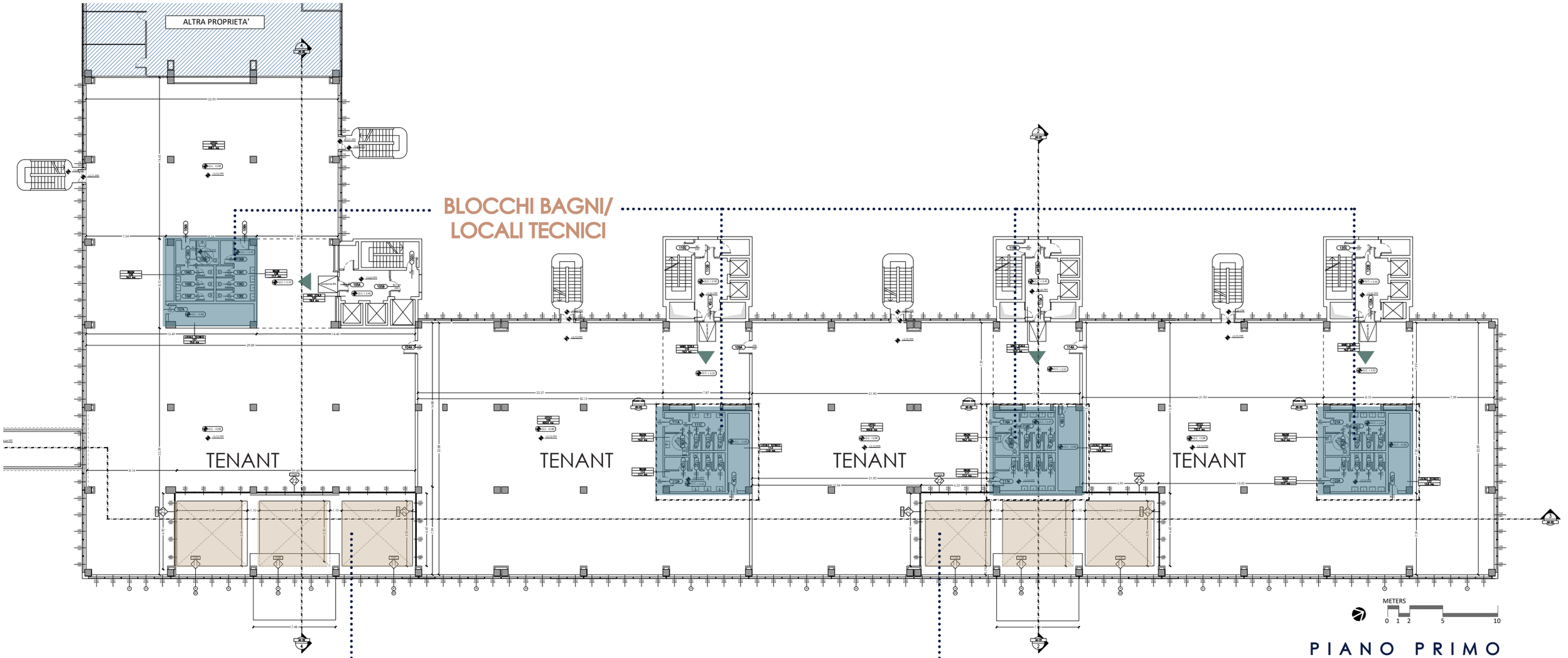




GLA GeniusLoci Architettura COVIVIO

# OPERE INTERNE

## PIANO PRIMO/PIANO TIPO




PIANO PRIMO

CAMPI DI SOLAIO DEMOLITI
PER CREAZIONE DOPPIA ALTEZZA
SULLE HALL DI INGRESSO

CAMPI DI SOLAIO DEMOLITI
PER CREAZIONE DOPPIA ALTEZZA
SULLE HALL DI INGRESSO



GLA GeniusLoci Architettura COVIVIO

# OPERE INTERNE

## bagno tipologico - finiture



F08 RIVESTIMENTO TIPO QUINTESSENZA, LINEA TINTE, COLORE: CARTA DA ZUCCHERO E ACQUAMARINA DIMENSIONE: 5X25 CM, FINITURA TBD

F09 RIVESTIMENTO IN GRES TIPO MARAZZI, LINEA CEMENTUM, COLORE A SCELTA DA/DL, DIMENSIONE: 60X120 / 60X60 CM

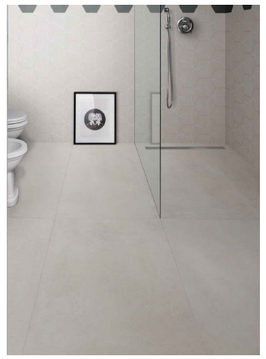
P1 PAVIMENTO IN GRES TIPO MARAZZI, LINEA CEMENTUM, COLORE A SCELTA DA/DL, DIMENSIONE: 60X120 CM



F08 RIVESTIMENTO TIPO QUINTESSENZA, LINEA TINTE, COLORE: CARTA DA ZUCCHERO E ACQUAMARINA DIMENSIONE: 5X25 CM, FINITURA TBD

F09 RIVESTIMENTO IN GRES TIPO MARAZZI, LINEA CEMENTUM, COLORE A SCELTA DA/DL, DIMENSIONE: 60X120 / 60X60 CM

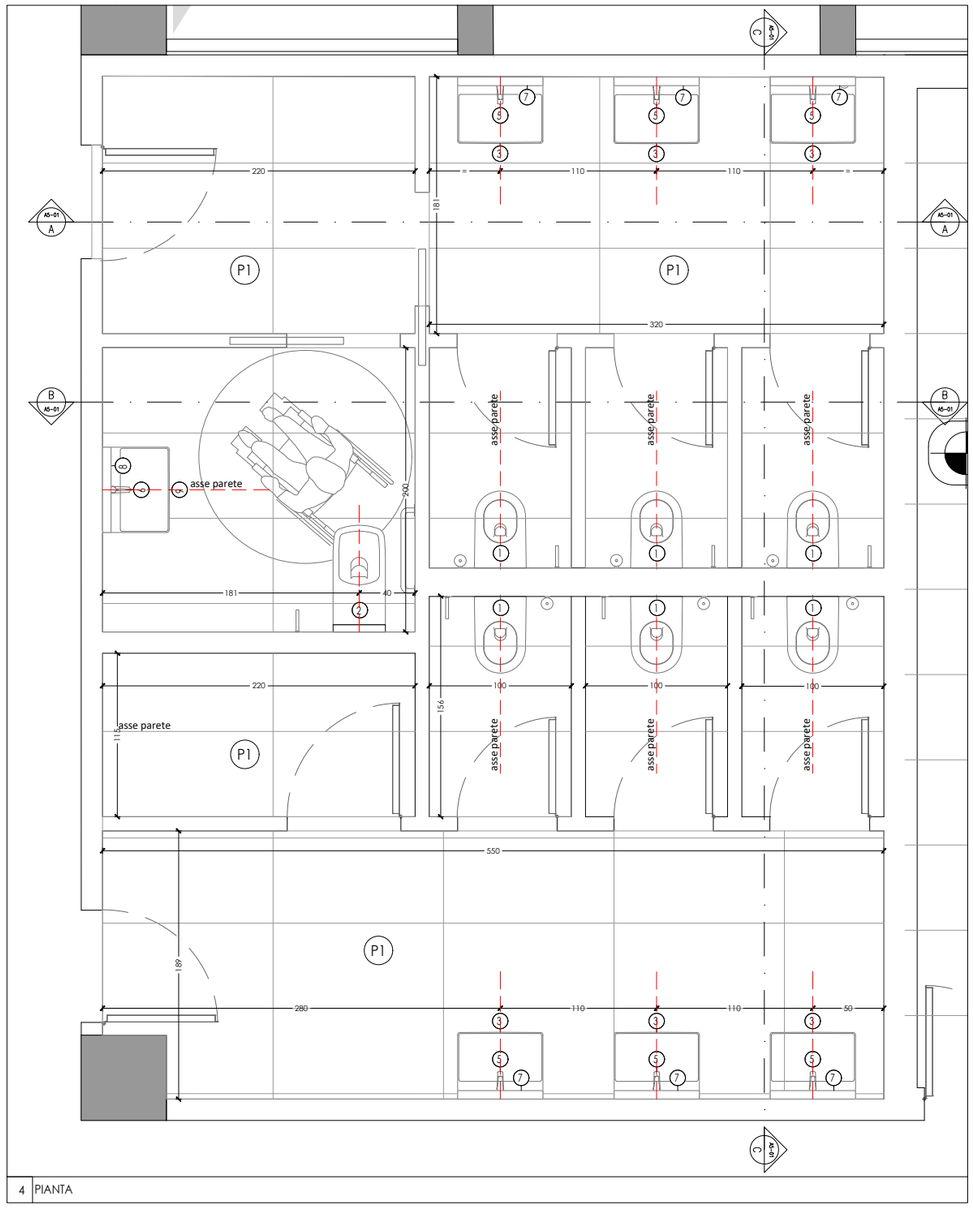
P1 PAVIMENTO IN GRES TIPO MARAZZI, LINEA CEMENTUM, COLORE A SCELTA DA/DL, DIMENSIONE: 60X120 CM










220
110
110
181
320
asse parete
asse parete
asse parete




GENIUS LOCI  ARCHITETTURA
PLANNING _ ARCHITECTURE _ INTERIOR DESIGN
www.gla.it