MILANO 4 YOU

MILANO SMART DISTRICT

R.E.D. srl

MILANO 4 YOU

MILANO SMART DISTRICT

R.E.D. srl

COSA CI FACCIAMO AL FORUM PA ?

IL REAL ESTATE E' CIRCA IL 25% DEL P.I.L.

IL RILANCIO DEL REAL ESTATE E' FONDAMENTALE PER LA SALUTE DEI BILANCI DEGLI ENTI LOCALI (Oneri di Urbanizzazione)

LA PERVASIVITA' DI UN INTERVENTO PRIVATO PUO' CREARE UN RAPPORTO VIRTUOSO CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE CHE INCIDA SULLE SPESE CORRENTI

UN APPROCCIO NUOVO AL REAL ESTATE PUO' GENERARE FORME DI WELFARE LOCALE INNOVATIVE

MILANO 4 YOU

MILANO SMART DISTRICT

R.E.D. srl

IL CONCEPT

Milano 4 You come un viaggio….

«Non andare dove il sentiero ti può portare; vai invece dove il sentiero non c'è ancora e lascia dietro di te una traccia»

RALPH WALDO EMERSON

Premesse

Ci piace pensare che Milano 4 You possa essere raccontato come un viaggio….

Da dove partiamo ?

Il modello tradizionale di sviluppo, incentrato sulle cubature e la figura centrale dell'architetto (o archistar) non è più attuale: il nuovo modello deve essere basato sui **contenuti** e sui **servizi**

Perché partiamo ?

Vogliamo realizzare un **nuovo modello di sviluppo immobiliare replicabile anche in scale e luoghi diversi** che sia coerente con le esigenze di una domanda contemporanea

Dove vogliamo arrivare ?

Il nostro vuole essere un **modello «democratico»** e si propone di raggiungere alcuni **obiettivi** molto concreti in termini di miglioramento della qualità della vita e riduzione del costo della vita

Come vogliamo arrivarci ?

Con il **nostro modello** che, con un approccio multidisciplinare, coniuga urban design, concept energetico, infrastruttura digitale e componente social

Con chi vogliamo andarci ?

Con i **nostri partner** che con noi partecipano all'ideazione, alla progettazione e alla comunicazione di Milano 4 You

Le fondamenta del progetto

Ovvero … da dove partiamo ? perchè partiamo ?

I modelli attuali

Attualmente i modelli di sviluppo sono tutti incentrati sulla **componente immobiliare** (cubature e contenitori) e sulla figura centrale dell'architetto (o archistar)

Spesso l'infrastruttura energetica e soprattutto quella digitale **sono aggiuntive** (in e out) alle tradizionali infrastrutture civili

Abbiamo osservato che….

… la **domanda è cambiata radicalmente** in questi anni: è attenta più ai **servizi** che all'idea di possedere e abitare un immobile, più interessata alla **qualità del vivere** che alla qualità del solo abitare

… in **ogni settore economico** le nuove tecnologie e il digitale stanno stravolgendo processi produttivi, modelli organizzativi e di business *(es. automotive e convergenza di concept energetico e connettività)*

Il nuovo modello e il cambio di paradigma

Il nostro modello, in una sorta di **processo di reverse engineering**, parte dall'individuazione degli **obiettivi strategici e dei servizi** da offrire agli abitanti e su questi modella il progetto

Il modello è frutto di un **approccio multidisciplinare** e, dal primo momento, del lavoro coordinato di team progettuali (architecture, digital, energy e social) che abitualmente non si parlano o *«parlano lingue diverse»*

Gli obiettivi strategici

Ovvero … dove vogliamo arrivare?

CITTA' A COSTO ZERO
Minimizzare e se possibile azzerare le spese di gestione

- **Azzeramento dei costi della bolletta energetica** (riscaldamento, raffrescamento, acqua sanitaria, energia elettrica)
- **Piattaforma gestione e valorizzazione dei dati** prodotti dalla community:
  a) per ottimizzare ulteriormente i consumi energetici e i costi di manutenzione degli spazi comuni o degli stessi immobili *(es. manutenzione predittiva);*
  b) le **revenues** ricavate dalla vendita dei dati prodotti dai residenti, dai sensori, dalle interazione tra gli abitanti e i sensori serviranno per abbattere il costo del vivere.
- **Soluzioni innovative per la mobilità** (flotta di auto elettriche in car sharing e bici elettriche in bike sharing)

UNA MIGLIORE QUALITA' DELLA VITA
Tecnologia discreta e pensata come estensione dei sensi

- **Sempre connessi** (infrastruttura fibra e wifi con elevatissime performance)
- Soluzioni innovative per **sicurezza e sorveglianza**
- Soluzioni innovative legate alla **salute** e al **benessere** (es. connective health)
- Servizi di **smart education**
- Soluzioni di IOT e piattaforme per ottimizzare la **gestione idrica, il ciclo dei rifiuti e l'inquinamento dell'aria**

Gli obiettivi strategici

Ovvero … dove vogliamo arrivare?

INCLUSIONE E PARTECIPAZIONE

Gli abitanti di Milano 4 You diventano una grande sharing community

Milano 4 You nasce fondandosi sull'idea di creare le condizioni infrastrutturali e culturali affinché le pratiche di condivisione (sharing) possano svilupparsi senza limiti. Le utilities di Milano 4 You a partire dal cohousing (… coworking, fab lab ecc.) e dagli spazi comuni (in e out) sono concepite per favorire pratiche di sharing economy e sharing society.

- Una **piattaforma digitale di interazione:**
  - all'interno della community con soluzioni di **sharing di servizi** (baby sitter, domestici, pulizia, ecc.);
  - tra community e soggetti esterni (es. pubblica amministrazione, public utilities) per pratiche di e-government e e-democracy
- **Gruppi di acquisto** organizzati dalla community (convenzioni con grande distribuzione, centri sportivi, tour operators, ecc.)

Milano 4 You, ispirandosi ai principi del Design for All, intende realizzare un progetto senza barriere, considerando le capacità e le esigenze di tutti i possibili utenti (adulti e bambini, persone anziane, disabili motori o sensoriali) dai servizi comuni (spazi urbani, spazi verdi e parchi gioco, mobilità), fino alla sfera più personale della casa (bagno, cucina, arredi e oggetti d'uso).

Focus sugli **spazi esterni** (verde, lighting, arredo urbano) e sui **«piani terra»** come luoghi di socialità e aggregazione

Centro culturale di rilievo internazionale con laboratori di arte e musica

Il nuovo modello

Ovvero … come vogliamo arrivarci?

Il nuovo modello nasce dalla combinazione armonica di 4 elementi

REAL ESTATE

Progettazione integrata con team Energy e Digital

Soluzioni innovative per materiali, impianti e tecniche costruttive

Focus sui **piani terra** («la città è il piano terra»)

Valorizzazione **spazi esterni** (verde e arredo urbano)

ENERGY

Obiettivo di azzeramento delle spese energetiche grazie a sistemi di **micro-generazione** diffusa, alimentati da **fonti energetiche rinnovabili** sistema di **controllo adattivo-predittivo** per gestire generazione, accumulo e utilizzo di flussi energetici, ottimizzazione prestazioni globali, sfruttando le *Smart Grid*

RED'S

DIGITALE

Infrastruttura digitale pensata per il 2020-2025, **elevatissimi standard di produttività** (ambiente ideale per co-working, smart working e attività di sharing economy)
e un ***pervasive network*** ad altissima connettività, che consente l'applicazione delle più moderne soluzioni di Internet of Things, monitoraggio dei trasporti, sicurezza, energia, ecc.

SOCIAL

Ruolo attivo degli abitanti: un quartiere smart vissuto e non solo abitato
Piattaforme di interazione tra gli abitanti per sviluppare attività di *Street community*, forme di comunicazione con Public Utilities e Istituzioni pubbliche
Centro culturale di respiro internazionale che promuove la cultura della tolleranza, dello scambio, del confronto culturale

I partner

Ovvero … con chi vogliamo andarci?

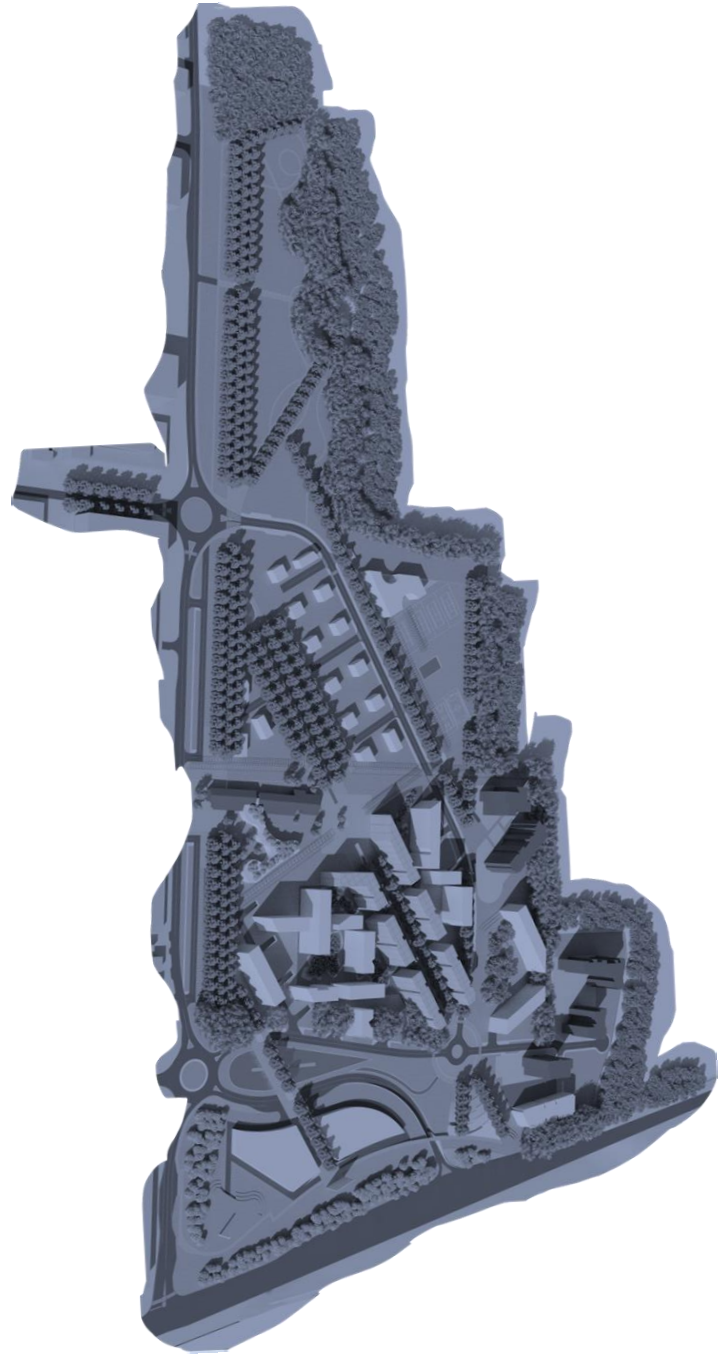
La Regia	○ Regia, sviluppo e progettazione del concept ○ Coordinamento e assistenza nei rapporti con le Autorità competenti ○ Supervisione nella realizzazione del progetto integrale, dei lavori per la realizzazione dell'intervento ○ Coordinamento relazioni esterne, comunicazione e pubblicità, attività di commercializzazione
I partner	○ Collaborano all'ideazione e alla progettazione della smart city con dei loro team dedicati ○ Collaborano nella comunicazione dell'iniziativa (con budget ad hoc) ○ Finanziano la fornitura dei loro prodotti e servizi ○ Disponibili a valutare Joint venture o collaborazioni gestire le piattaforme (energetica, digitale)
SAMSUNG	Soluzioni per building automation, smart home, smart office, ecc.
IBM	Creazione e gestione infrastruttura gestione dei dati e soluzioni per la smart city
POLITECNICO MILANO 1863	Progetto di autosufficienza energetica e sostenibilità ambientale degli edifici
eurac research	Modellizzazione dell'infrastruttura energetica e del progetto mobilità elettrica

MILANO 4 YOU

MILANO SMART DISTRICT

R.E.D. srl

IL PROGETTO URBANISTICO



La location: accessibilità

Milano 4 You è strategicamente connessa al sistema infrastrutturale della città metropolitana di Milano

2km 4' — Fermata MM2 Cascina Burrona

2km 5' — Stazione ferroviaria Suburbana S5-S6 Segrate

4,5km 7' — Tangenziale

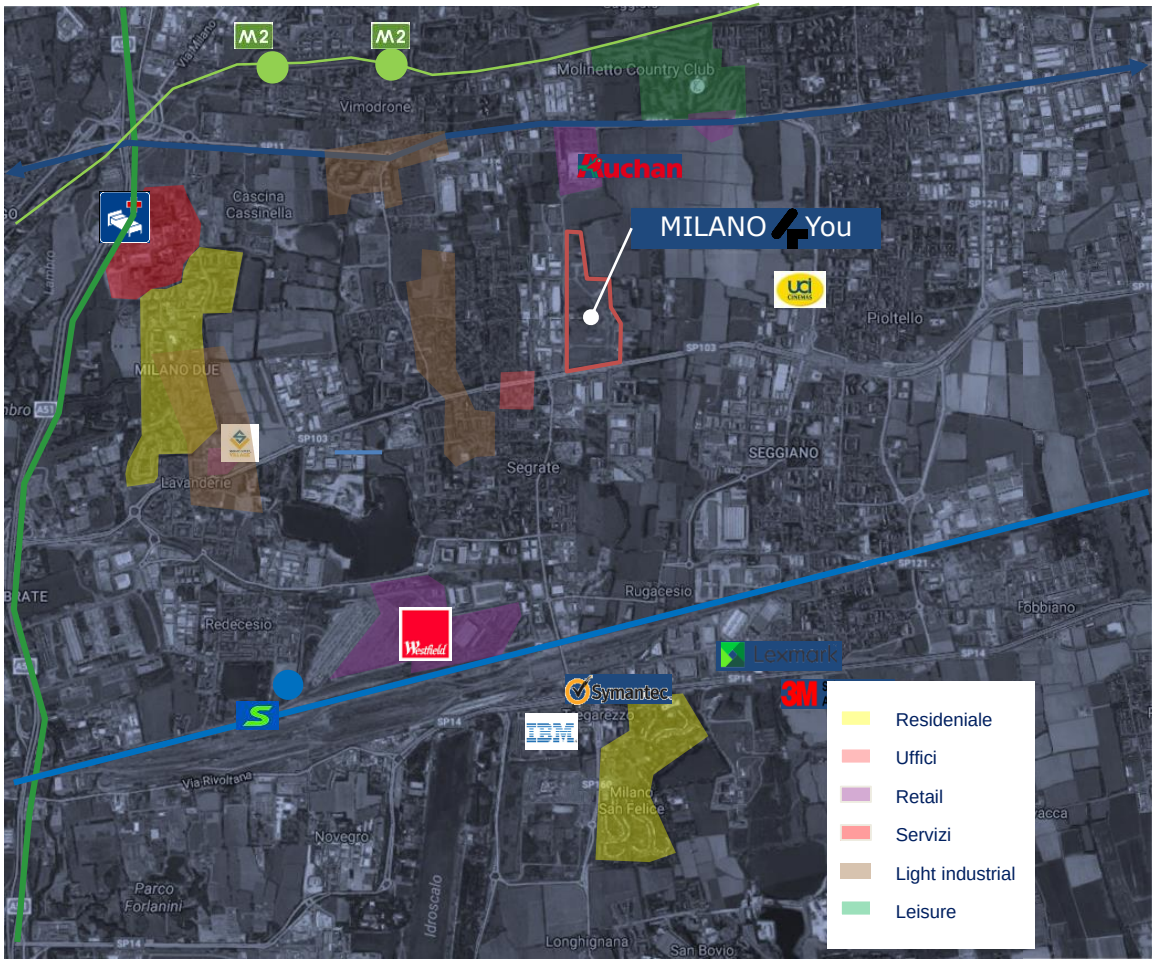
6km 10' — Aeroporto Linate

5,5km 9' — Ospedale San Raffaele

11km 25' 12' M2 30' 35' — Milano centro città

La Location: Segrate

- Il comune di **Segrate** risulta uno dei comuni con la migliore qualità della vita della città metropolitana di Milano (indicatori socio economici superiori a media locale e nazionale)
- Segrate è la città con più di 10.000 abitanti che ha il più alto **reddito procapite in Italia** (più alto di Milano)
- Segrate ha le **quotazioni immobiliari più alte della Provincia di Milano**.



- **Ambiente corporate** di rilievo con la presenza di sedi nazionali di multinazionali come **IBM, Microsoft, Lexmark, 3M, Brother e Symantec**
- Prossimità a **Ospedale San Raffaele,** policlinico riconosciuto a livello internazionale e sede dell'**Università** Vita-Salute
- **Presenza di un contesto commerciale che offre una moltitudine di servizi** con più supermercati medio-piccoli, 2 grandi ipermercati (**Auchan di Vimodrone** ed **Esselunga di Pioltello)** e il **Segrate Outlet Village**
- Nelle vicinanze del Progetto (5 min.) è prevista la realizzazione di un centro commerciale di scala sovraregionale, con una GLA di c.a 170.000 mq, il primo centro in Italia del marchio **Westfield** «**Mall of Italy**», con la realizzazione di un multiplex cinema, 50 ristoranti e 300 negozi (tra i quali brand di lusso come Gucci, Tiffany, Prada e Galeries Lafayette, primo negozio italiano del Gruppo francese)
- Presenza di **attrattori leisure** e di intrattenimento: **UCI Cinemas Pioltello** con 15 sale e **Molinetto Country Club Centro sportivo Saini**

Caratteristiche del progetto

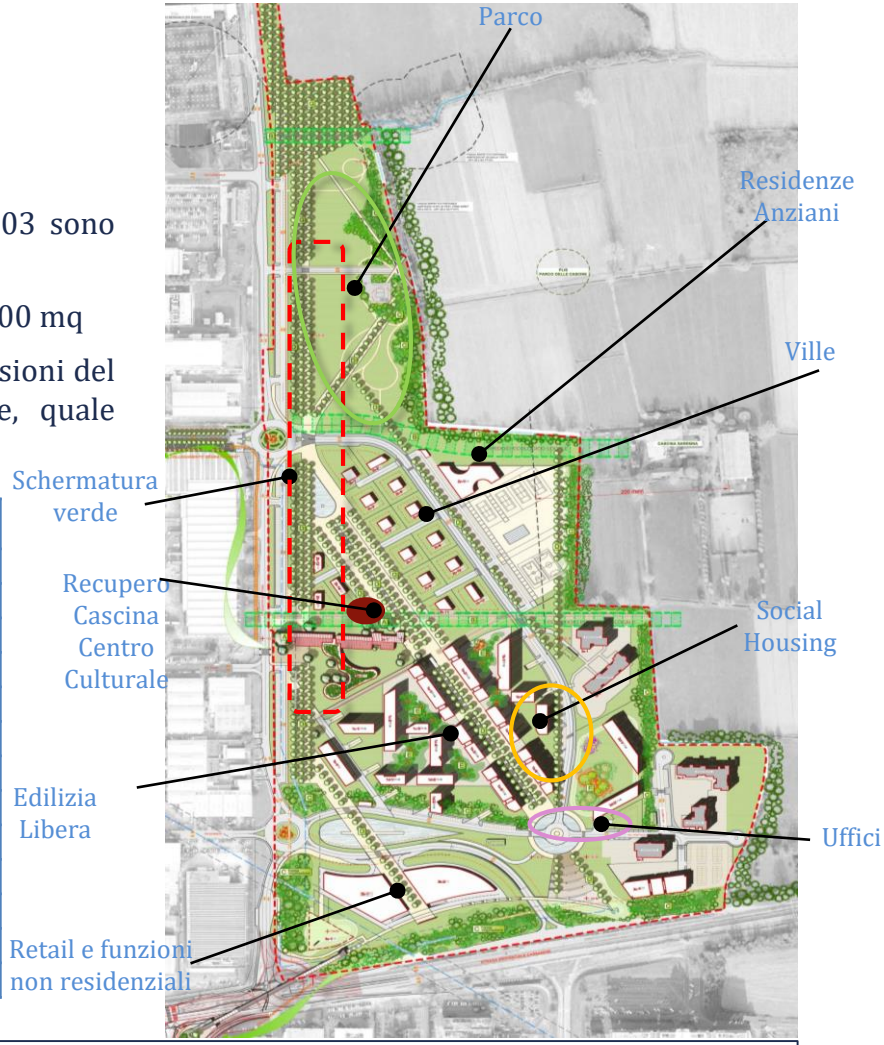
Milano 4 You prevede un mix funzionale molto articolato.

La componente residenziale è quella che caratterizza maggiormente il progetto, per questa funzione è stata definita un ampia offerta di soluzioni abitative che soddisfa tutte le differenti esigenze della domanda :

- Complessi condominiali in edilizia libera
- Ville
- Social Housing

- Nella porzione sud dell'area con maggiore visibilità dalla SP103 sono collocate le funzioni direzionali e commerciali
- All'interno dello sviluppo è previsto un ampio parco di circa 80.000 mq
- All'interno dell'area è presente un edificio rurale che nelle previsioni del progetto verrà ristrutturato per ospitare il centro culturale, quale aggregatore sociale dello smart district

Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Residenza Libera - Lotto 1	27.904 mq
Residenza Libera - Lotto 2	16.742 mq
Residenza Libera - Lotto 3	11.162 mq
Residenza Ville	4.500 mq
Social Housing	8.500 mq
Residenza Anziani	5.000 mq
Uffici	4.000 mq
Centro cultura, culto, arti e scienze	3.000 mq
Centro Sportivo	2.500 mq
Centrale Termica	1.000 mq
Commerciale di vicinato	2.500 mq
Commerciale media distribuzione	3.000 mq
Totale	89.808 mq



Simulazione progettuale

Le consistenze sono indicative, si riferiscono al Progetto di variante funzionale il cui iter amministrativo è in corso e potranno essere oggetto di modifica all'esito di tale iter

MILANO 4 YOU

«Il più grande pericolo per molti di noi
non sta nel fatto che i nostri obiettivi siano troppo
elevati e quindi non riusciamo a raggiungerli,
ma nel fatto che siano troppo bassi e che li si
raggiunga»

MICHELANGELO BUONARROTI

MILANO 4 YOU

MILANO SMART DISTRICT

THANK YOU

R.E.D. srl