

IMMOBILGEST R.E. srl
via Armando Diaz 102
Casoria (Na)

La torre Blu a Cagliari

Riconversione della sede del MEF
in via XX Settembre 13, da uffici a residenze





Index | Indice

- 04 01 | Posizione
- 06 02 | Riconversione in edificio residenziale
- 08 03 | Nuovi spazi aperti
- 10 04 | La nuova idea di residenza
- 02 05 | La torre blu
- 14 06 | Piante

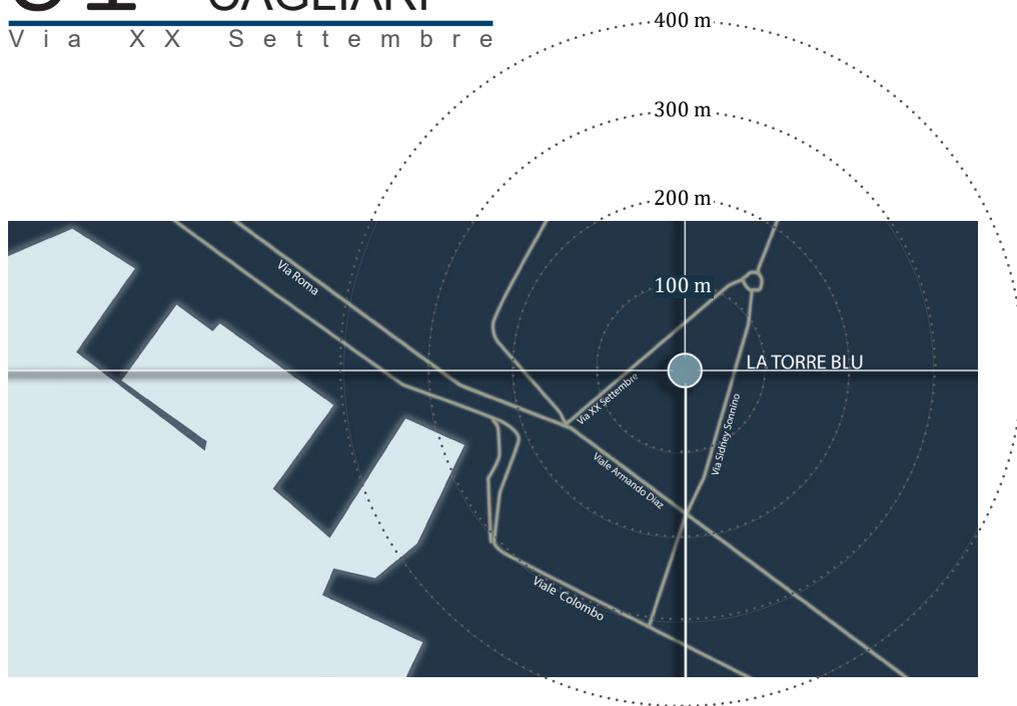


od'a officina d'architettura srl

33 via paolo emilio imbriani, 80132 napoli
t +39 081661430 f +39 0815512020
info@oda.na.it
www.oda.na.it

01 POSIZIONE CAGLIARI

Via XX Settembre



L'attuale sede del Ministero delle Finanze a Cagliari rappresenta per la città un luogo dalle mille complessità. Situato al limite del centro storico della città e in quell'area che ha visto tra la fine degli anni settanta e gli inizi degli anni ottanta uno sviluppo notevole dell'impianto urbano con la costruzione di numerosi edifici per uffici di oltre dieci piani.

L'edificio di via XX Settembre rappresenta un interessante, anche se inevitabilmente datato esempio di architettura "brutalista" re-

alizzato su progetto dell'ing. Josto Musio negli anni settanta. Un'immagine forte che non ha aiutato i cagliaritari ad accettare questo luogo, sia per la durezza dell'edificio che per la grande area di parcheggio che ne incrementa il degrado urbano. Un'area di oltre 4700 mq sulla quale intervenire con un progetto di riconversione che assume il valore di un vero e proprio progetto di rigenerazione urbana.



02 RICONVERSIONE IN RESIDENZA

P i a n o p a n o t e r r a



Il progetto di riqualificazione parte dalla riconversione delle aree esterne e dell'accessibilità al sito. Particolare attenzione è stata rivolta alla grande area di parcheggio, liberata dalle auto che per anni l'hanno relegata ad un ruolo di mero parcheggio.

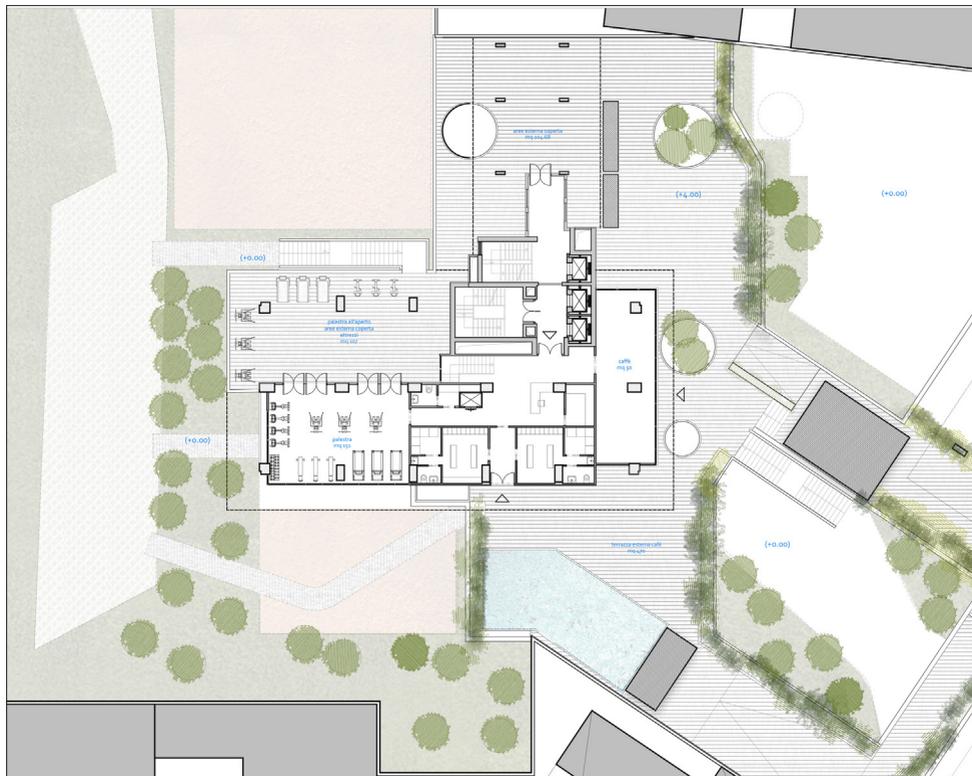
Il progetto prevede una sostanziale riqualificazione; demolendo una inutile ma molto ridondante struttura di scale sul retro e guadagnando in tal modo una maggiore superficie a terra, lo spazio potrà essere suddiviso conservando un numero contenuto di posti

auto (uno a unità residenziale e ufficio) inseriti nel verde opportunamente schermati sia verso un campo sportivo sia verso uno spazio attrezzato per i bambini che si sviluppa allo scoperto ma anche al coperto, sotto i porticati dell'edificio. L'ingresso al complesso sarà esclusivamente pedonale, e dotato di controllo, sulla via XX Settembre. Accanto, tramite un ingresso indipendente, si potrà accedere al piano garage che è collegato all'edificio direttamente dall'interno. L'ingresso carrabile avverrà da via Sidney Sonni-



03 NUOVI SPAZI APERTI

Pianta piano piastra



Al piano piastra abbiamo un raddoppio dello spazio aperto da destinarsi direttamente ai condomini ma anche aperto all'esterno avendo un ingresso con scale ed ascensore dedicato.

Qui potrà trovare posto un'area relax anche con una piccola piscina e un solarium e una zona ristoro, accessibile anche dalla scala esterna posizionata proprio in prossimità dell'ingresso a tutto il complesso.

Il processo di riqualificazione globale che parte dalla trasformazione ad uso abitativo dell'edificio, lo rende parte

di un complesso più articolato, con la possibilità, quindi, di organizzare un vero e proprio compound residenziale, un parco con una serie di attrezzature ad uso preferenziale od esclusivo degli abitanti, con spazi per le auto, per il tempo libero, per il relax, per i bambini.

Quindi non solo un nuovo edificio per abitazioni ma un complesso attrezzato di cui possono eventualmente usufruire e far parte anche gli altri edifici che vi prospettano.



04 LA NUOVA IDEA DI RESIDENZA

Proiettata verso l'esterno



Una nuova idea di abitazione proiettata verso l'esterno esaltando il valore posizionale dell'edificio, a ridosso del centro storico e a 200 mt dal mare. Nuove logge e ampie balconate, l'utilizzo di materiali tipici dell'area del Mediterraneo, le ceramiche smaltate, il legno, l'utilizzo della luce come nuova materia dell'abitare. Gli interni sono stati completamente svuotati e studiato, piano per piano, un layout funzionale che prevede, a partire dal quarto livello dell'edificio, tre appartamenti a piano, ognuno dotato di balconate o logge, con una media di

90/120mq l'uno. Per i primi piani, in considerazione della minor appetibilità degli spazi dal punto di vista residenziale perché meno luminosi e panoramici, è stata studiata la possibilità di una suddivisione in uffici, ne sono stati previsti 4 a piano, con varie soluzioni anche per coworking, o eventualmente per una struttura più o meno ampia di palestra e fitness. Per le residenze sono stati distribuiti tre appartamenti a piano, trilocali o quadrilocali, tutti dotati di spazi aperti, balconi o logge, per un totale di 27 appartamenti.



05 LA TORRE BLU

La nuova facciata



La nuova facciata dialogherà in modo diretto con il mare tramite il materiale di finitura, i parapetti trasparenti, i nuovi infissi, i colori evocativi, ma sarà anche adeguata alle attuali normative in tema di risparmio energetico con la realizzazione di un "cappotto" di opportuno spessore, realizzato con materiali altamente performanti, sui quali verrà montato un nuovo rivestimento ceramico con più sfumature di blu che connoterà in maniera attuale e moderna l'edificio.

Sulle facciate le finestrate saranno

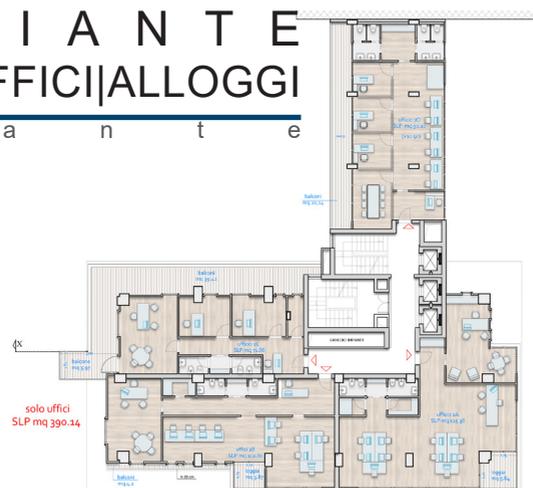
oggetto di una totale sostituzione con modifica sia delle dimensioni che delle prestazioni, pur lasciando immutata la loro posizione a filo facciata se non nei casi in cui sono state ricavate alcune logge; per valorizzare la panoramicità dell'edificio in corrispondenza delle balconate esistenti sono stati sostituiti i parapetti pieni.



06 P I A N T E

UFFICI | ALLOGGI

p i a n t e



uffici
piano 1 e 2



residenze
da piano 3 a 10

Al primo e secondo piano si prevede la realizzazione di uffici autonomi. Grazie alla pianta libera con pilastatura regolare è possibile adattare più tipologie direzionali, da piccoli studi professionali a d ampi spazi open space.

Dal terzo al quinto piano abbiamo tre piani destinati a residenze tradizionali che affacciano sulle nuove aree interne, la residenza 3A, gode di un ampio terrazzo di copertura del corpo per uffici.

Dal sesto fino al nono piano la torre

sovrasta gli edifici intorno e apre importanti scorci panoramici sulla città di Cagliari, sia verso il mare per gli appartamenti di tipo A e C, sia verso la parte storica alta della città per gli appartamenti B.

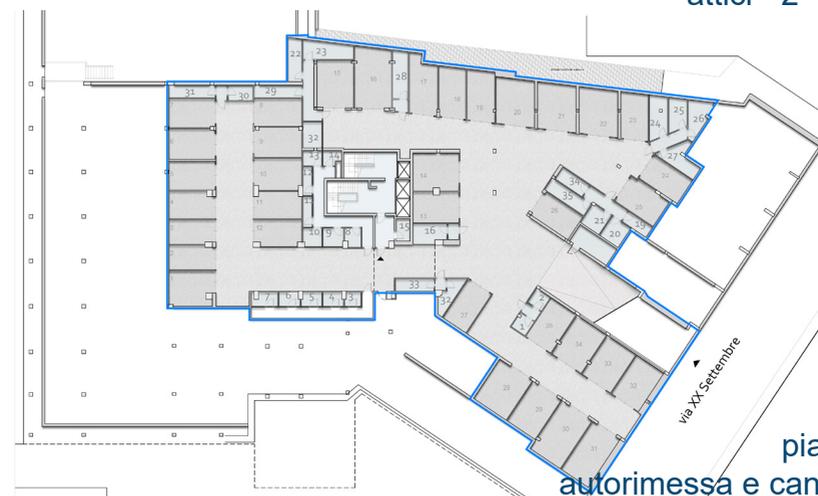
Al decimo piano si trovano gli appartamenti che godono della migliore esposizione e panoramicità sulla città di Cagliari. Per questo piano è stato studiato anche un frazionamento in due unità invece di tre per realizzare così due grandi appartamenti extra-lusso.



piano 11
attici - 1° piano



piano 12
attici - 2° piano



piano -1
autorimessa e cantinole



IMMOBILGEST R.E. srl
via Armando Diaz 102
Casoria (Na)

L'Immobilgest R. E. S.r.l. è una società della Ragosta Real Estate,
una delle più importanti aziende immobiliari del sud Italia.

Contatti

arch. Alessandro Gebbia
+39 342 799 2579
a.gebbia@ragostarealestate.it

Progetto

Aspetti architettonici, urbanistici e paesaggistici
archh. Alessandra Fasanaro, Giovanni Aurino

Responsabile di progetto ed elaborazioni grafiche
arch. Orazio Nicodemo, Giusy Moscardiello

Rendering e fotoinserti
arch. Riccardo de Vincenzo