



La “fabbrica” degli outlet

Ing. Paolo Giustiniani

Amministratore Delegato Hydea S.r.l.

Ultimo arrivato nella realizzazione delle “città dello shopping”, il nostro paese può vantare oggi tre strutture “firmate” dalla società toscana Hydea in collaborazione con il gruppo inglese McArthurGlen e con il gruppo fiorentino Fingen.

Nata nel 1993 da uno dei maggiori developer di Designer Factory Outlets negli Stati Uniti, McArthurGlen è leader in Europa nello sviluppo e gestione di Desi-

Disegno Arch. Andrey Perekhodtsev.

gner Outlet. Tredici sono i Designer Outlet in attività realizzati in collaborazione con gli inglesi (7 in Gran Bretagna, 2 in Francia, 1 nei Paesi bassi, 1 in Austria e 3 in Italia). Quasi 300.000 m² di superficie commerciale con più di 1.200 negozi visitati da 50 milioni di consumatori ogni anno. Questi i numeri di un “business” in grande espansione. Su progetto e direzione dei lavori di Hydea, sono stati realizzati gli outlet di Serravalle Scrivia (Alessandria), Castel Romano (Roma) e Barberino di Mugello (Firenze). Il termine “Designer

Come viene interpretato un modello insediativo totalmente nuovo per il nostro Paese? Un itinerario tra tre “città dello shopping”, tra colonne, archi, ambienti della tradizione e “citazioni” del moderno

Outlet”, ormai ben noto anche in Italia, deriva dalla lingua inglese e potrebbe essere tradotto in centro commerciale riservato alle grandi marche internazionali per la vendita di prodotti esclusivi scontati, provenienti da campionari e/o da collezioni della stagione precedente. I criteri progettuali che la McArthurGlen ha perseguito nella maggioranza degli outlet realizzati in Europa, e che si ritrovano anche nelle progettazioni di Hyde in Italia, si basano su lay-out che forniscono un mix delle citazioni architettoniche locali per ricreare l'effetto di un borgo ben inserito nell'ambiente circostante. La spina dorsale dell'outlet è sempre la zona pedonale a cielo aperto che si articola in strade, piazze e piazzette sulle quali si affacciano le facciate dei negozi. Sempre dall'area pedonale si accede ai locali di ristoro, alla banca, agli uffici turistici, ai servizi pubblici, all'area gioco. In antitesi al percorso interno, il resto esterno è costituito da volumi realizzati in prefabbricato con copertura uniforme piana o a capanna, volumi della stessa altezza che ospitano i negozi con metrature differenziate da 90 a 500 metri quadrati; il retro dei negozi è accessibile dalla viabilità di servizio riservata allo scarico delle merci, mascherata dall'esterno con barriere e verde.

Serravalle Scrivia

Il primo outlet realizzato da McArthurGlen su progetto Hydea in Italia si trova a Serravalle Scrivia, presso il casello dell'autostrada A7 tra Milano e Genova, sulla provinciale ex SS35bis dei Giovi.

La prima fase è stata inaugurata il 7 settembre 2000, la quarta fase sarà aperta il 2 febbraio 2006. Complessivamente sono stati realizzati 43.460 m² coperti.

Il concetto principale che ha ispirato il lay-out, la composizione architettonica e la soluzione stilistica dell'outlet di Serravalle Scrivia è stato quello di ricreare un ambiente che ricordasse il centro di un vecchio borgo, evocativo del proprio sviluppo architettonico-urbanistico nel tempo, tipico dei centri abitati del Monferrato e della Liguria.

Il complesso edificato diviene un lungo

percorso pedonale all'aperto che trova il suo fulcro nelle grandi piazze centrali, nelle piazzette laterali, nelle strade, nelle corti e nei vicoli interni.

Basilare è il rapporto creato tra questo percorso di strade dall'andamento non lineare e gli edifici che si affacciano su di esso.

L'elemento prevalente, e dotato di forte carica evocativa che connota gli edifici che ospitano i negozi, è rappresentato dalle facciate articolate su più piani, tutte rivolte con affaccio verso il percorso pedonale interno.

Facciate differenti le une dalle altre, con ampio utilizzo di elementi costruttivi e di stilemi tipici dell'architettura locale: archi, torrette, balconcini, edicole, bifore, in bugnato e decori dipinti sull'intonaco declinato nei differenti colori a pastello.

Una cortina urbana valorizzata dalle diverse altezze di gronda degli edifici, dalla varietà delle aperture, dalle differenti coperture in cotto e dalla molteplicità dei cornicioni e dei vari elementi decorativi.

Il complesso dell'outlet, che richiama la forma di un'immensa quinta teatrale, è stato realizzato sfruttando la cultura dei luoghi, che non è post-moderno, ma reinterpretazione dei rapporti, quasi un gioco a pescare nell'immaginario collettivo quelle simbologie che caratterizzano l'architettura italiana del '700-'800.

Il progetto, che comprende 160 negozi, oltre a zone bar e ristoro, banca, ufficio turistico, informazioni e l'area gioco dei bambini, ha riguardato anche la ristrutturazione della viabilità provinciale, due rotatorie e la realizzazione di un'importante viabilità di accesso all'outlet e di parcheggi per oltre 3.400 posti auto.



La composizione architettonica ricorda i tipici centri abitati del Monferrato e della Liguria.

SCHEDA DELL'INTERVENTO

- **Proprietà:**
Serravalle Outlet Mall S.r.l. (Milano)
- **Superficie del lotto:**
21 ha
- **Superficie coperta:**
43.795 m² (160 negozi)
- **Esecuzione:**
I° fase 1999 - 2000, 18.690 m² coperti
II° fase 2000 - 2001, 15.080 m² coperti
III° fase 2002, 5.565 m² coperti
IV° fase 2005, 4.460 m² coperti (apertura febbraio 2006)
- **Parcheggi:**
oltre 3.400 posti auto
- **Importo lavori:**
Euro 54 milioni
- **Impresa esecutrice:**
A.T.I. TreColli-Manghi
A.T.I. TreColli-Manghi-Boggeri (IV° fase)
- **Progetto e Direzione Lavori:**
Società HYDEA S.r.l. (Firenze):
Ing. Paolo Giustiniani
Arch. Andrey Perekhodtsev
Arch. Adinolfo Lucchesi Palli
Arch. Lucio Piazza
- **Collaborazioni:**
Studio Roveda Associati



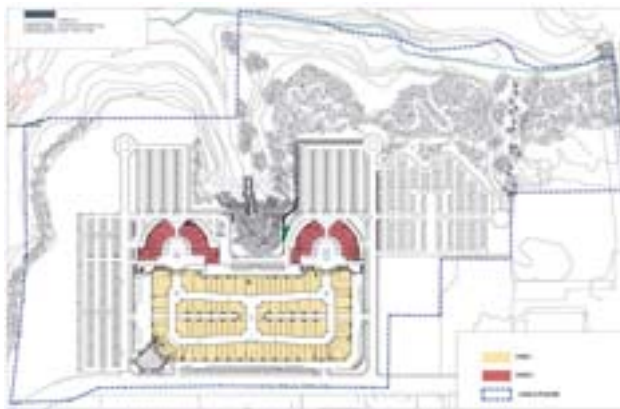
Castel Romano

Il 9 ottobre 2003 è stato inaugurato a Castel Romano il secondo Designer Outlet McArthurGlen in Italia, ubicato in Via del Ponte di Piscina Cupa, tra Pomezia e Pratica di Mare, a 25 km dall'Eur sulla via Pontina. L'outlet è organizzato in vari edifici che compongono un contesto urbano di oltre 20.000 m² di superficie coperta.

Nell'outlet di Castel Romano è stato interpretato il tema dell'architettura romana, traendo spunto dalle antiche porte e mura, come porta Ostiense e porta Appia. Proposto in diverse variazioni - in mattoncini a vista, con due pilastri intermedi, arricchito con un cornicione interno o con una inferriata, e in vari abbinamenti di colori secondo le preesistenze locali tipiche, tra caldi toni del giallo e beige- l'arco insieme alla semplice facciata in tufo crea il *leit motiv* della quinta urbana lungo le strade pedonali del centro.

La facciata dei negozi viene interrotta

Il complesso si presenta come una cittadella romana a due ingressi monumentali, enfatizzati dai doppi torrioni.



nella prospettiva delle strade con grandi archi e con edifici più importanti a triplo passo. Gli archi trasversali, che ricordano l'arco trionfale per enfatizzare il concetto di città e per variare visualmente la profondità del contesto urbano, sono eseguiti anch'essi in tufo, con modanature in travertino. Le strade si incontrano in piccole piazze, dove predomina la tipologia architettonica che prende spunto dai templi romani, rappresentati con la classica impostazione dei timpani su monumentali porticati o con doppie colonne, capaci di creare una quinta scenica. Gli edifici architettonicamente più ricchi lungo le strade e quelli a tempietto sulle piazze sono eseguiti in muratura tradizionale ed arricchiti con balaustre, cornici, mezze colonne, intonaco fugato, in modo da intercalare il ritmo ripetitivo delle facciate in tufo. Dalla via Pontina, dalla strada di accesso e dai parcheggi, il complesso si presenta come una cittadella romana a due ingressi monumentali, enfatizzati dai doppi torrioni, che fiancheggiano gli archi di accesso all'interno e dalle torrette laterali. I torrioni, le mura che li collegano e le torrette sono realizzati sempre in tufo con fasce in travertino ed arricchite da nicchie e lesene con archetti in mattoni a vista.

Con estrema cura e attenzione sono stati disegnati gli spazi verdi dei parcheggi ed accanto ai due ingressi monumentali dove, oltre ad essenze tipicamente locali, come timo, olivo, bouganville e lavanda, sono state piantate doppie e triple palme ad alto fusto che concorrono ad addolcire l'apparente ostilità delle entrate

SCHEDA DELL'INTERVENTO

- *Proprietà:*
BMG Castelromano Srl (Milano)
- *Esecuzione:*
2000 – 2003
2005-2006 (ampliamento)
- *Superficie del lotto:*
10 ha circa
- *Superficie coperta:*
20.750 m² (90 negozi)
5.780 m² ampliamento (23 negozi)
- *Parcheggi:*
oltre 2.000 posti auto
- *Importo lavori:*
Euro 29 milioni
Euro 7 milioni (ampliamento)
- *Impresa esecutrice:*
Coopsette Scrl
Irces 95 di Ingg. Pisa
(ampliamento)
- *Progetto e Direzione Lavori:*
Società Hydea S.r.l (Firenze):
Ing. Paolo Giustiniani
Arch. Andrey Perekhodtsev
Arch. Adinolfo Lucchesi Palli
Geom. Enrico Manfredini
- *Collaborazioni:*
Studio Arch. Giovanni Modica e DAM SpA



con torrioni. Il progetto ha compreso la rinaturazione e il rimboschimento della fascia perimetrale all'edificazione a confine con la Riserva Naturale di Decima Malafede. E' in esecuzione l'ampliamento dell'outlet che prevede la realizzazione di ulteriori 6.000 m² utili, disposti a semicerchio a chiudere i due ingressi monumentali, formando altrettante piazze con antistanti porticati.



Barberino di Mugello

Barberino di Mugello, il terzo outlet che McArthurGlen sta costruendo in Italia, è ubicato nelle immediate vicinanze del casello autostradale dell'A1, tra Firenze e Bologna. Il complesso architettonico è suddiviso in vari edifici che compongono un contesto urbano di oltre 23.000 m² coperti, organizzato in modo da creare un contesto edificato che si percorre attraverso un complesso ed articolato sistema di spazi pedonali dove si affacciano i negozi, bar e ristoranti, chioschi, porticati, aree gioco, ampie zone verdi ed i parcheggi per oltre 2.000 posti auto. Nell'outlet di Barberino, Hydea ha cercato di interpretare il tema dell'architettura toscana rinascimentale. La progettazione architettonica si articola, quindi, attorno ad alcuni degli archetipi più ricorrenti dell'architettura rurale, militare ed urbana del Mugello. Anche l'uso dei materiali richiama gli elementi più diffusi dello stile architettonico toscano, privilegiando l'intonaco decorato, i rivestimenti in cotto ed in pietra arenaria, le coperture in coppi e tegole. L'andamento interno dell'outlet è organizzato su due percorsi pedonali che si snodano paralleli lungo le sponde del fiume: uno più corto, sul lato nord, e l'altro più lungo ed articolato sul lato sud. Questi percorsi sono collegati tra loro da tre passerelle pedonali in legno. La quarta passe-

Questo outlet è organizzato in modo da creare un contesto edificato che si percorre attraverso un articolato sistema di spazi pedonali dove si affacciano negozi, bar, ristoranti.



rella, ubicata in posizione centrale di fronte all'edificio che ospita i due ristoranti, è più larga delle altre, di dodici metri, così da farla diventare una vera e propria "piccola piazza" sospesa sull'acqua, dove potranno occasionalmente trovare posto le bancarelle di un mercatino di prodotti dell'artigianato locale. La riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area comprende l'adeguamento idraulico alla piena duecentennale dell'alveo del fiume Sieve per un tratto di circa 1.400 metri, la piantumazione ed interventi di ingegneria naturalistica ed una particolare configurazione dell'alveo che garantisce, in certe zone, la presenza di piccoli stagni perenni. La realizzazione dell'outlet è accompagnata da quella di importanti interventi alla viabilità che interessano la provinciale, con la costruzione del nuovo ponte al Sasso sulla Sieve, e la viabilità di accesso dell'outlet che comprende tra l'altro una rotatoria e due ponti sulla Sieve.

SCHEDA DELL'INTERVENTO

- *Proprietà:*
BMG Barberino Srl (Firenze)
- *Esecuzione:*
2004 - 2006 (apertura marzo 2006)
- *Superficie del lotto:*
13,5 ha
- *Superficie coperta:*
23.000 m² (circa 100 negozi)
- *Parcheggi:*
2.000 posti auto
- *Importo lavori:*
Euro 40 milioni
- *Impresa esecutrice:*
A.T.I. Baldassini-Tognozzi-Pontello S.p.A., Mugello Lavori S.p.A.
- *Progetto e Direzione Lavori:*
Società Hydea S.r.l (Firenze):
Ing. Paolo Giustiniani
Arch. Guido Spadolini
Arch. Andrey Perekhodtsev
Ing. Pietro Bruscoli



Hydea S.r.l.

Hydea S.r.l. è una società che opera nei settori dell'architettura, dell'ingegneria civile, dell'ambiente e del territorio; costituita nel 1990, svolge la propria attività in Italia ed all'estero. La sede principale è ubicata a Firenze. Hydea dispone di uno staff di 50 tecnici specializzati in varie discipline (ingegneri, architetti, ambientalisti, forestali, geologi, economisti) ed è specializzata in progetti integrati multisettoriali. Oltre che nella progettazione di outlet e di centri commerciali, Hydea è impegnata in Italia nella progettazione e direzione lavori di cantine per la Marchesi Antinori S.r.l. (a Cortona-Arezzo, al Bargino-Firenze ed a Castiglion della Pescaia-Grosseto), per la società L'Argentiera S.r.l. a Castagneto Carducci-Livorno ed a Fonterutoli-Siena per la Marchesi Mazzei S.p.A., a Firenze nella ristrutturazione di Palazzo Tornabuoni (Gruppo Fingen S.p.A.) e della sede della CCIAA, nello sviluppo turistico-alberghiero all'Abetone-Pistoia, nella progettazione delle opere idrauliche della terza corsia dell'autostrada A1 tra Barberino di Mugello ed Incisa Valdarno e della variante di valico, nello studio dell'erosione della costa per conto della Regione Toscana. All'estero Hydea è impegnata in Etiopia con due progetti di Cultural Heritage, finanziati dalla Banca Mondiale ad Axum ed a Gondar, in progettazioni idrauliche in Ungheria (in assistenza al Ministero dell'Ambiente e per il riordino del sistema fognario a Pécs), a Tallin (Estonia), a Djibouti ed in Giordania.