



Joseph Grima

Edifici alti: variazioni sul tema

Tall buildings: variations on a theme

a cura di / edited by Maria Giulia Zunino e / and Fabrizio Gallanti

È deprimente che l'architettura delle torri residenziali a prezzo accessibile sia diventata un ossimoro più che una tipologia. Anche senza considerare l'accessibilità dei prezzi, la discutibile qualità dell'ultima messe di torri residenziali disegnate a New York da superstar (il 40 Bond Street di Herzog & de Meuron, la Blue Tower di Bernard Tschumi, e così via) dimostra chiaramente che i condomini di lusso raramente sono per gli architetti un'opportunità per lasciare un segno nella storia del progetto. I margini di profitto relativamente alti di questo tipo di costruzioni hanno un prezzo da pagare: di solito c'è poca flessibilità nella struttura, di rado i costruttori danno spazio all'innovazione, e, nonostante gli alti costi sul mercato, spesso si fa economia sulla qualità di costruzione. È chiaro inoltre che oggi sono proprio i costruttori a tenere le redini del futuro delle nostre città, dal momento che la quasi totalità dell'edilizia residenziale urbana è in mano ai privati. Se gli architetti vogliono superare l'attuale binomio edilizia di lusso-edilizia banale e recuperare il coraggioso ottimismo che all'inizio del ventesimo secolo caratterizzava i grattacieli, devono convincere i costruttori a sperimentare. Oltretutto, in un mondo che si urbanizza tanto rapidamente, c'è bisogno di nuove idee che ora più che mai rendano possibile la densificazione.

Esempio positivo è l'edificio Missing Matrix di Seoul, noto anche come Boutique Monaco.

Nel 2005, un costruttore di Seoul commissionò a Minsuk Cho/Mass Studies il progetto di un condominio a uso misto di alto livello, in un'importante posizione del centro città. Minsuk Cho ha utilizzato Boutique Monaco come opportunità per esprimere il suo parere su numerose questioni riguardanti l'abitabilità delle torri residenziali nella capitale sudcoreana; prima fra queste, l'assoluta assenza di spazi verdi all'interno o intorno alle strutture residenziali. Il desiderio di includere oasi vegetali nella trama urbana è un obiettivo che Mass Studies persegue con costanza, cercando anche di superare il pregiudizio secondo il quale gli spazi aperti sarebbero incompatibili con l'architettura costosa. Come suggerisce il nome, Boutique Monaco è una costruzione orientata al mercato del lusso. Si eleva con 27 piani sul livello stradale in un'area non lontana dalla stazione di Gangnam. La forma dell'edificio è quella di un parallelepipedo, dal quale a intervalli regolari sono stati prelevati grandi volumi: queste sottrazioni lasciano spazio per terrazzi privati in cui sono piantati gli alberi – se diamo fede alla visione dell'architetto, un giorno la vegetazione diverrà uno dei caratteri principali della facciata dell'edificio e gli darà l'aspetto di una ripida parete rocciosa nella quale piante tenaci sono riuscite a mettere radici.

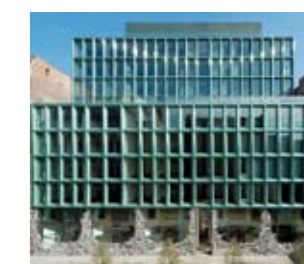
It is an unfortunate state of affairs indeed that innovative, affordable high-rise residential architecture has come to resemble an oxymoronic design category. Affordability aside, as is evident from the questionable interest of the latest crop of architect-devised residential towers in New York (Herzog & de Meuron's 40 Bond Street, Tschumi's Blue Tower, and so on), luxury condos rarely constitute an easy opportunity for architects to make a landmark contribution to the history of design. The relatively high profit margins come at a price: there is little programmatic flexibility, developers are rarely willing to indulge innovation, and, despite the high price-tag, corners are often cut on construction quality. At the same time, it is clear that it is the developers that hold the reins of the futures of our cities today, since almost all residential urban development is in private hands; if architects are to leave behind the current perception of high-rise as a mundane chore and recapture the adventurous optimism of the early 20th-century skyscraper, they must convince developers to experiment. Yet in a rapidly urbanizing world, there is more need than ever for new ideas that can make densification possible. One such case is the Missing Matrix building in Seoul, also known as Boutique Monaco.

In 2005, a developer in Seoul commissioned Minsuk Cho/Mass Studies to design a mixed-use high-rise condominium unit to be built in a prime site in downtown Seoul. Cho used Boutique Monaco as an opportunity to address a number of issues relating to high-rise living in the South Korean capital; prime among these is the absolute absence, in or around most residential developments, of green space. The desire to insert moments of greenery and vegetation into the city is an ongoing objective for Mass Studies, as well as disproving the common misperception that outdoor space is incompatible with high-rise architecture. As its name suggests, Boutique Monaco is a luxury-oriented mixed-use development. It rises 27 storeys from the ground in an area not far from the Gangnam station. The building's overall form is that of a parallelepiped from which chunks have been subtracted at irregular intervals: these subtractions make space for private terraces and are planted with trees – if the architect's visualizations are to be believed, the vegetation will one day become one of the predominant features of the building's façade, giving it the appearance of a steep cliff on which a few tenacious plants have succeeded in putting down roots. Although it is primarily a residential condominium, Boutique Monaco also includes retail and office programs, and the subterranean level even includes spaces that in the future will be occupied by cultural activities and galleries; in this sense it could



Bernard Tschumi Architects, Blue Tower, New York, USA, 2004-2006

www.tschumi.com



Herzog & de Meuron, 40 Bond Street, New York, USA, 2007

www.40bond.com/

Nella pagina a lato / Opposite page: Foster + Partners Hearst Headquarters, New York USA, 2000-2006

www.fosterandpartners.com

Boutique Monaco Tower, Seoul, Corea del Sud / South Korea, 2008

Progetto / Architect

Minsuk Cho-Park Kisu (Mass Studies)

Gruppo di progettazione / Design team

Mass Studies + JEU Architecture

Ingegneria strutturale / Structural engineer

RC, SRC

Committente / Client

Bumwoo Construction Co.,Ltd. (Kim Bum-jun),
Leadway Co.,Ltd.(Chung Soo-jong)

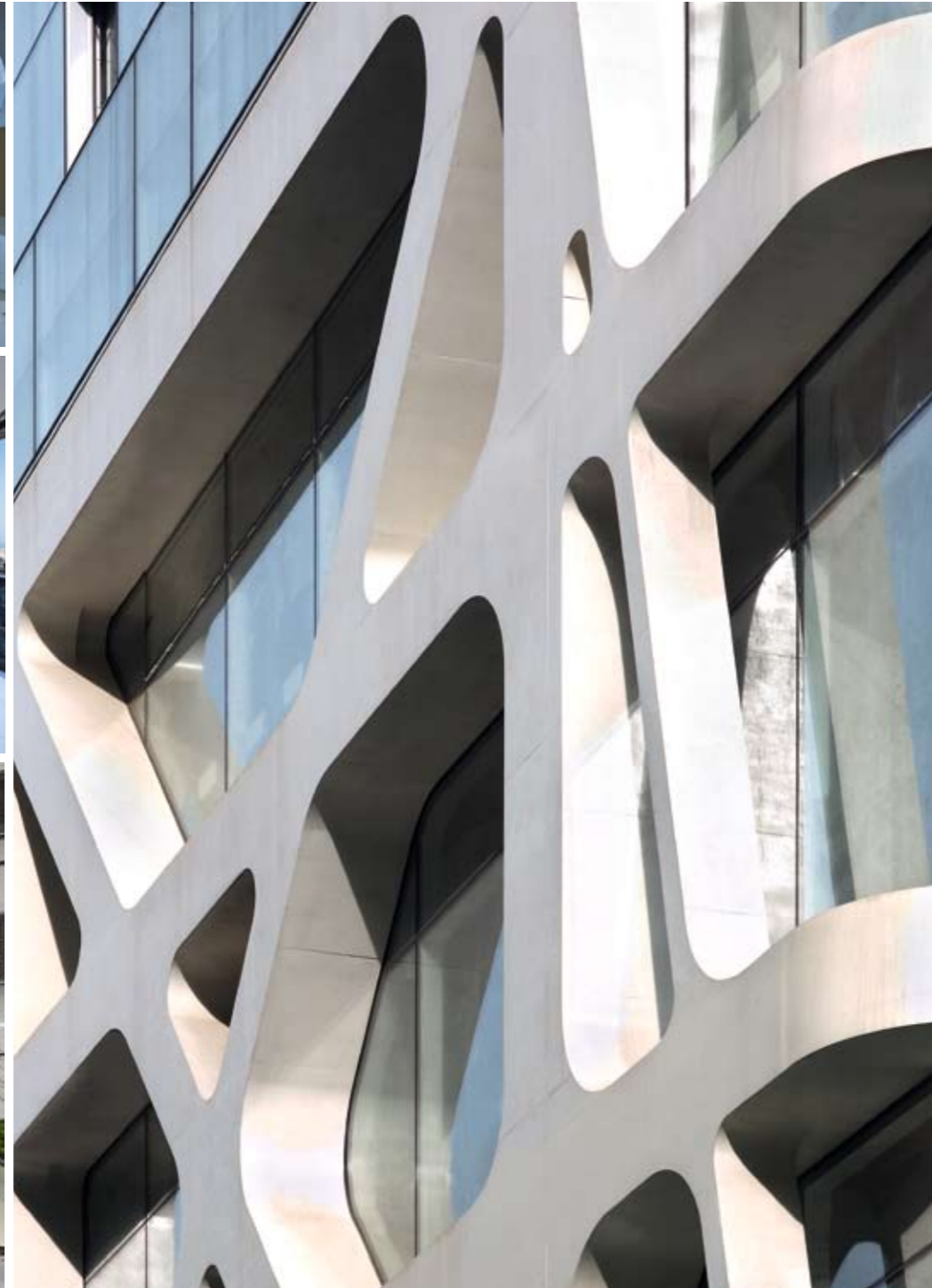
Programma / Program

Edificio a uso misto (superficie totale 54.860 mq) / Mixed-use building (total floor area 54,860 sqm)

Spazi commerciali, culturali, comuni (piani 0-4) / Commercial, cultural, community spaces
(floors 0-4)

Abitazioni e uffici (piani 5-27) / Apartments and offices (floors 5-27)

www.massstudies.com



Joseph Grima

(Francia, 1977) architetto e ricercatore. Vive a New York, USA. È il direttore della Storefront Gallery for Art and Architecture, New York, USA. È dottorando presso il Centre for Research Architecture del Goldsmiths College a Londra, UK. Contribuisce regolarmente a diverse riviste internazionali. I suoi progetti attuali includono una ricerca collettiva sull'outsourcing come forma di pratica spaziale, in mostra alla Biennale di Shenzhen 2007.

(France, 1977) architect and researcher. He lives in New York, USA. He is director of the Storefront Gallery for Art and Architecture, New York, USA. He is a PhD candidate at the Centre for Research Architecture at Goldsmiths College in London, UK, and a regular contributor to a wide range of international publications. Current projects include a collective research into outsourcing as a form of spatial practice, on display at the Shenzhen Biennale 2007.

www.storefrontnews.org

Anche se pensato prima di tutto come condominio residenziale, in Boutique Monaco trovano spazio anche funzioni commerciali e uffici. Nel livello sotterraneo sono inoltre previsti spazi che verranno utilizzati per attività culturali e gallerie d'arte.

In questo senso, esso può essere considerato come un vero e proprio microcosmo urbano.

La parte inferiore dell'edificio – il piano terreno e i primi tre livelli – dedicata alle attività commerciali e ai ristoranti è visivamente separata dalla superiore con chiarezza, grazie alla scelta di materiali diversi. Nei 22 piani superiori la struttura portante è quasi completamente invisibile, in quanto celata dietro a una cortina di vetro, mentre nello zoccolo inferiore è volutamente lasciata a vista sull'esterno dell'edificio, dove disegna un solido ma piacevole intreccio di elementi di cemento. È davvero notevole il modo in cui, seppur imponente, esso riesce a toccare il suolo con leggerezza attraverso pochi pilastri, così da lasciare aperto e permeabile lo spazio su strada: i passanti possono pertanto muoversi liberamente ed entrare nel giardino pubblico alla base della luminosa corte centrale, cuore dell'edificio. Gli appartamenti sono disponibili in 49 diverse tipologie (alcuni dei più grandi hanno piccoli passaggi coperti che uniscono le camere posizionate sui lati opposti dei vuoti). Nonostante il timore del costruttore che terrazze a 200 metri d'altezza sulla città potessero difficilmente trovare un mercato, proprio gli appartamenti con terrazza – impreziosita da giardini, verande di legno e ampi spazi – sono stati i più richiesti. Quelli che invece non includono il giardino privato hanno accesso al terrazzo sul tetto dell'edificio.

Boutique Monaco è l'esempio emblematico di una tendenza positiva che negli ultimi anni ha visto l'aumento del numero di edifici strutturalmente complessi nell'ambito dell'edilizia di alto livello. Inoltre, cosa più importante, esso dimostra come sia possibile incorporare ampie quantità di spazi aperti e verdi in ambito urbano ad alta densità, senza essere esclusiva dei sobborghi residenziali. Dal momento che si tratta di un condominio molto costoso, tale privilegio sarà senz'altro accessibile solo a pochi. Altri costruttori però hanno notato il successo dell'idea del giardino e stanno iniziando a incorporarla anche nei loro complessi più economici. Inoltre, anche se a prima vista – per la forma regolare e la copertura di vetro – Boutique Monaco sembra confondersi con le torri a uffici che la circondano, il vuoto sottratto alla sua massa complessiva le dona una qualità plastica e tridimensionale non comune in edifici delle sue dimensioni.

L'inserimento del giardino tipico del sobborgo residenziale nella densità delle torri per abitazioni può essere considerato una delle ambizioni che più caratterizzano gli ultimi architetti iperrazionalisti che hanno lavorato da OMA, come Minsuk Cho, Bjarke Ingels e Julien De Smedt. Si tratta di una tendenza che è arrivata a influenzare in via retroattiva studi già consolidati, come MVRDV. Nel seducente e innovativo progetto dall'influenza vagamente Metabolista che ha vinto il concorso per lo "Skyvillage" a Rødovre, in Danimarca, lo studio olandese propone appartamenti simili nella struttura, ma la torre nel suo complesso non è affatto convenzionale. I singoli appartamenti vengono trattati come "pixel" e raggruppati attorno a un nucleo centrale che contiene servizi e ascensori. L'idea dietro una tale soluzione progettuale è che in questo modo sarà possibile

be described as a true microcosm of the city. The section of the building given over to retail and restaurants – the first three floors and the ground floor – is clearly demarcated by a material differentiation from the rest of the building. Whereas in the upper 22 floors the structure is largely invisible, concealed behind a glass curtain wall, at the podium level the load-bearing duties are transferred onto the building's exterior and manifested in an imposing yet attractive white concrete webbing. It is of note that this imposing structure touches the ground gracefully through a small number of stocky concrete pillars, leaving the site open and permeable and allowing passers-by to freely wander under the building into the public garden that resides under the central light-well. Altogether, there are 49 different apartment configurations (some of the larger apartments even have skywalk-like bridges connecting rooms on opposite sides of the void spaces). The apartments with terraces have proved the most popular, dispelling fears on the part of the developer that terraces 200m above the city would fail to find a market; these spaces are well finished with planted gardens, wooden decks and generous amounts of space. The apartments that do not have a private garden have access to the rooftop terrace.

Boutique Monaco is emblematic of a positive tendency in recent years towards a growth in the number of programmatically complex high-rise constructions. Even more importantly, it demonstrates the feasibility of incorporating large amounts of open space and vegetation – normally a prerogative of suburban dwelling – in a high-density, urban setting. Being a high-priced condominium, such amenities will remain accessible to privileged few, but other developers have been quick to take note of the garden's success, and have begun incorporating it into lower price-bracket developments. And although, at a glance, the regular form and glass skin of its upper floors cause it to blend somewhat with the office buildings around it, the voids subtracted from its overall mass give it a highly plastic, three-dimensional quality that is unusual in such a large building.

Remixing the garden-centric qualities of suburban living and the density of high-rise could be said to be one of the defining ambitions of the most recent crop of ex-OMA hyper-rational architects such as Minsuk Cho, Bjarke Ingels and Julien De Smedt, and has even come to retroactively influence longer-established practices such as MVRDV. The Dutch firm recently unveiled their winning competition entry for a "Skyvillage" in Rødovre, Denmark. The apartments in this seductive and highly innovative scheme of vaguely Metabolist influence are all quite similar in layout, but the tower's overall appearance could not be less conventional: the individual apartments are treated as "pixels", and are clustered around a central core that contains the services and elevator shafts. The design *rationale* is that in this way, modular apartment units can be added, removed or replaced over time. As if to acknowledge that times of crisis can be design cues in themselves, the modular conception of the building is invoked to cast it as a recession-proof safe haven for its developers: "Responding to unstable markets, the design is based on a flexible grid, allowing alteration of the program by re-designating units," reads the press release. "Flexibility for adaptation is one of the best sustainable characteristics of a building," it continues with a degree of earnestness. Whether these carefully-crafted words will suffice to calm the nerves of jittery investors remains to be seen.

foto di / photo by Yong-Kwan Kim



Minsuk Cho/Mass Studies, Boutique Monaco Tower, Seoul, Korea / Korea, 2008



Progetto / Architects

MVRDV: Winy Maas, Jacob van Rijs, Nathalie de Vries,
Fokke Moerel, Joanna Gasparski e / and Noemie Cristobal

+
ADEPT Aps: Anders Lonka, Martin Krogh e / and Martin
Laursen con / with Kurt Øhlenslæger, Mia Kristensen,
Stefania Sacco, Bruno Dias, Yang e / and Juan Carlos

Ingegneria / Engineers

Søren Jensen RådgivendeIngeniørfirma con / with Anders
Peter Galsgaard e / and Frank Jebesen e / and ABT con /
with Rob Nijse

Modellazione / Modelmaker

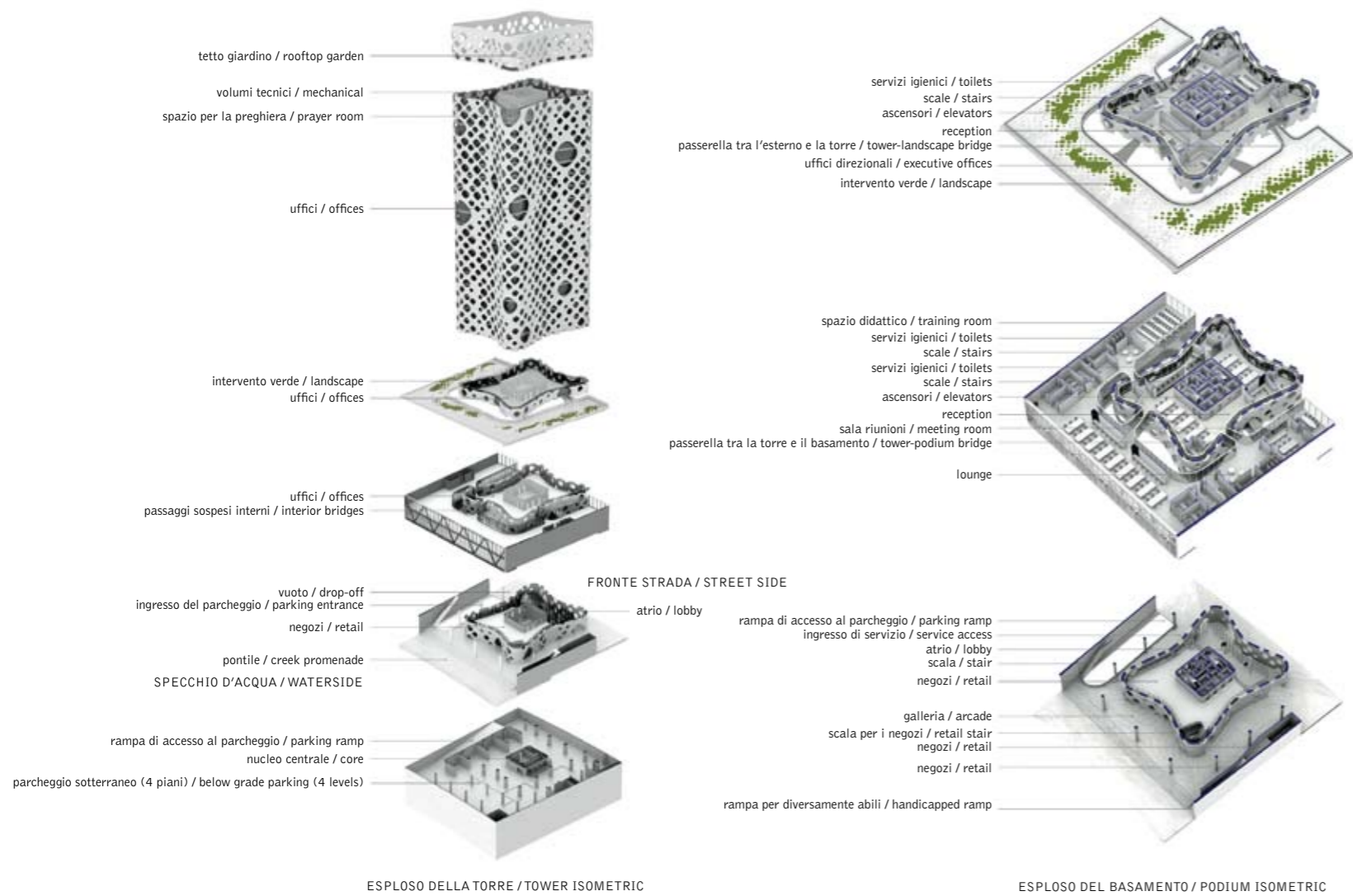
Mistake con / with Dick

Programma / Program

Residenza (36.000 mq)
Residential (36,000 smq)

www.mrvd.nl

www.adeptarchitects.com



aggiungere, rimuovere o sostituire elementi nel corso del tempo. Come a riconoscere il fatto che i momenti di crisi possono offrire importanti opportunità al progetto, la concezione modulare dell'edificio viene presentata ai suoi costruttori come una soluzione a prova di crisi: "In risposta all'instabilità dei mercati, il progetto si basa su una griglia flessibile, che consente l'alterazione della struttura attraverso la riprogettazione di singole unità", recita il comunicato stampa. E continua con una certa onestà: "La flessibilità consente l'adattamento: è questa una delle caratteristiche più significative degli edifici sostenibili". Se poi delle frasi ben articolate come queste siano sufficienti a calmare i nervi degli inquieti investitori, questo è tutto da vedere.

Una delle tipologie di edilizia di alto livello più allergica all'innovazione sembra essere il blocco per uffici. Si tratta di una categoria che nel corso del tempo si è ormai stabilizzata nell'aspetto formale e costruttivo di uno scheletro di cemento armato avvolto da una cortina di vetro – specialmente in città a rapida espansione come Dubai. Il palazzo per uffici O-14 a Dubai, di Reiser + Umemoto, rappresenta in questo senso una recente e gradita inversione di rotta. Il guscio di cemento armato della torre non è solo la struttura portante dell'edificio, ma crea anche un disegno a maglia larga, aperta alla luce, all'aria e alla vista. I 21 piani di uffici si sviluppano senza ostruzioni di muri o colonne. Le aperture del guscio sono modulate in funzione delle necessità strutturali, della godibilità del panorama, dell'esposizione solare e della luminosità. L'O-14 tenta anche di introdurre significativi elementi di sostenibilità in quella che è una delle tipologie edilizie oggi meno ecocompatibili. Limitare la trasparenza e quindi diminuire l'esposizione al sole significa ridurre i costi per il raffrescamento; inoltre, l'intercapedine di quasi un metro fra il guscio e la parete principale – che crea l'"effetto camino" per il quale l'aria calda è forzata a salire verso l'alto – permette di aumentare l'effettivo raffreddamento della superficie di vetro delle finestre all'interno del guscio traforato. Tuttavia, per ottenere un'efficienza energetica a tutto tondo, che rispetti gli standard di sostenibilità oggi più rigorosi, sembra che – almeno per ora – sia indispensabile l'impegno comune tra importanti società committenti e grandi studi di architettura con competenze diverse. La torre Hearst di Foster + Partners può avere un aspetto ordinario nella sua tecnocraticità, ma è il primo grattacielo a New York (e uno dei primi in America) a soddisfare i notoriamente rigorosi LEED Gold standard americani.

One of the typologies of high-rise building most allergic to innovation appears to be the office block, a category that for several decades now has generally defaulted to the metal- or concrete-frame construction sheathed in a glass curtain wall, especially in rapidly-expanding cities like Dubai. A recent and welcome departure from this norm is Reiser + Umemoto's O-14 office building in Dubai. The tower's concrete shell not only is the structure of the building but also creates a lace-like façade open to light, air, and views. 21 stories of office floors are carried without obstruction of columns and walls. The openings on the shell are modulated according to structural requirements, views, sun exposure, and luminosity. O-14 also makes a respectable attempt to introduce elements of sustainability into what is often one of the most wasteful building typologies. Less transparency leads to less solar gain, and lower cooling costs; in addition to this, a space nearly one-meter deep between the shell and the main enclosure creates a "chimney effect," a phenomenon whereby hot air has room to rise and effectively cools the surface of the glass windows behind the perforated shell. In terms of all-out energy efficiency, however, it would seem – for the moment at least – that it takes a corporate client and an equally corporate architecture firm to achieve compliance with the most rigorous sustainability benchmarks around today. Foster + Partners' Hearst Headquarters may be customarily technocratic in appearance, but it is the first skyscraper in New York City (and one of the first in America) to satisfy the US's remarkably rigorous LEED Gold standards.

O-14, Dubai, UAE, 2007

Progetto / Architects
Jesse Reiser + Nanako Umemoto
Architetti responsabili / Project architects
Mitsuhisa Matsunaga, Kutan Ayata
Gruppo di progettazione / Design team
Jason Scroggin, Cooper Mack, Michael Overby, Roland Snooks, Michael Young con / with Tina Tung, Raha Talebi, Yan Wai Chu
Architetto locale / Architect of Record
Erga Progress, Dubai
Ingegneria strutturale / Structural engineer
Ysrael A. Seinuk, PC, New York
Consulente / Consultant
R.A.Heintges & Associates (facciata / curtain wall)

Programma / Program
Uffici (31,400 mq) / Offices (31,400 sqm)

www.o14.ae
www.reiser-umemoto.com

