

**LINEE GUIDA DEL PROGETTO**  
L'analisi dello stato di fatto con le sue criticità e potenzialità, ha suggerito di operare su fronti diversi.

1) **Omogeneità compositiva:** l'eterogeneità e le discontinuità volumetriche dell'edificio attuale vengono ricondotte ad uniformità grazie al completamento del fronte continuo est di via delle Orsole e all'estensione di questa scelta anche ai prospetti sud (vicolo Santa Maria alla Porta) e ovest (corte interna). La continuità volumetrica che ne risulta stabilisce un'affinità con gli edifici limitrofi e si inserisce con discrezione nel tessuto urbano circostante. L'uniformità è ottenuta anche a livello materico mediante la scelta di un unico rivestimento per la facciata.

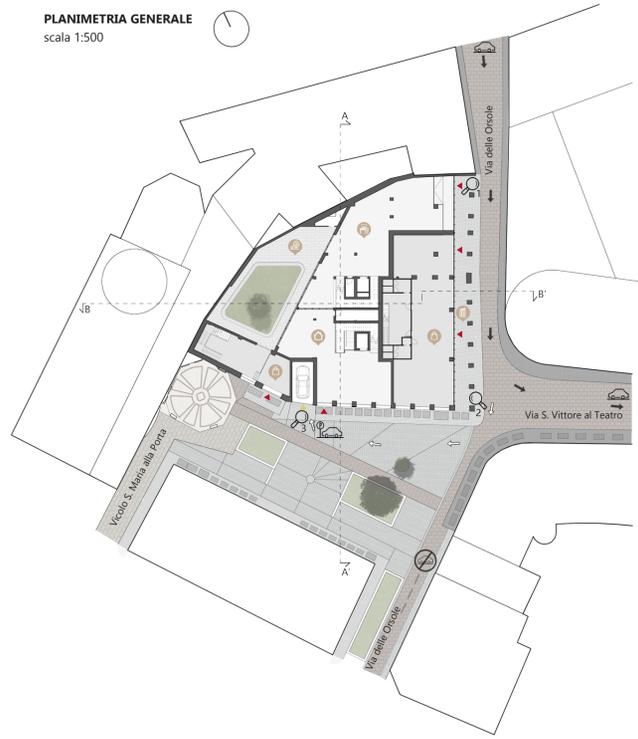
2) **Integrazione col contesto:** è un principio di cui tiene conto ogni aspetto del progetto. L'osservazione dello stato di fatto mostra un complesso urbano in cui la varietà è espressione della stratificazione della città storica. Accurata è stata dunque la scelta di materiali, geometrie e colori per disegnare un edificio perfettamente integrato nel contesto della Milano storica, ma ugualmente con-temporaneo.

3) **Svuotamento del piano terra:** è elemento cardine del progetto, che conferisce all'edificio una nuova permeabilità tanto visiva che fisica. L'arretramento del fronte su via Orsole configura un portico che, oltre a garantire sicurezza ai flussi pedonali, instaura una comunicazione tra l'edificio e la città. Le ampie vetrine dei negozi qui affacciati consentono la leggibilità dell'interno e amplificano, con la loro trasparenza, tale integrazione. Nel senso di una semplificazione e leggibilità interna va anche la scelta di rimuovere le partizioni non strutturali del piano terra, oltre ai divisori e ai solai del piano primo. Ancora al piano terra si ricava una **corte interna**, ad uso sia delle abitazioni che degli uffici (con accessi differenziati), visibile anche da via delle Orsole grazie al portico.

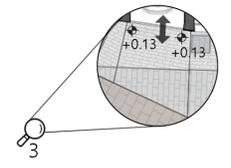
4) **Attenzione al verde:** viene estesa anche alle coperture e alle terrazze residenziali, fino a divenire elemento significativo dell'intervento per rispondere ad esigenze di **sostenibilità ambientale e comfort abitativo**.

5) Allo stesso obiettivo mirano le scelte tecniche e tecnologiche, orientate innanzitutto al rispetto dell'ambiente circostante e al **rapporto edificio-uomo-ambiente**, privilegiando scelte tecniche volte a massimizzare il comfort degli occupanti e minimizzare l'impatto ambientale dell'edificio. La progettazione del "sistema edificio" è improntata alla sostenibilità tenendo conto di molteplici aspetti, tra cui l'orientamento, il soleggiamento e l'ombreggiamento prodotto dalle preesistenze, i fattori di ventilazione naturale, ma anche l'impiego di fonti rinnovabili di energia, sistemi domotici di gestione; tutto ciò realizzato e integrato con materiali studiati appositamente per interagire con l'ambiente e con le sue caratteristiche peculiari. Le scelte progettuali hanno tenuto sempre presente l'obiettivo del conseguimento per l'immobile almeno del **livello LEED Silver**.

**PLANIMETRIA GENERALE**  
scala 1:500

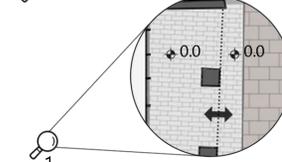


- Nuovo portico su via Orsole
- Hall Residenziale
- Hall Direzionale
- Corte interna
- Negozi
- Viabilità veicolare
- Zona pedonale
- Accesso al parcheggio

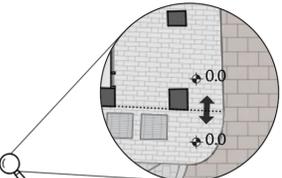


L'attuale dislivello del marciapiede viene leggermente rettificato per allinearsi alla nuova soglia dell'accesso al parcheggio

**INTERVENTI SULLO SPAZIO PUBBLICO**



L'arretramento del fronte su via Orsole configura un portico alla stessa quota del marciapiede esistente, che sarà ripavimentato come quello di piazzetta S. Maria alla Porta (rappresentato dal rendering qui a fianco).



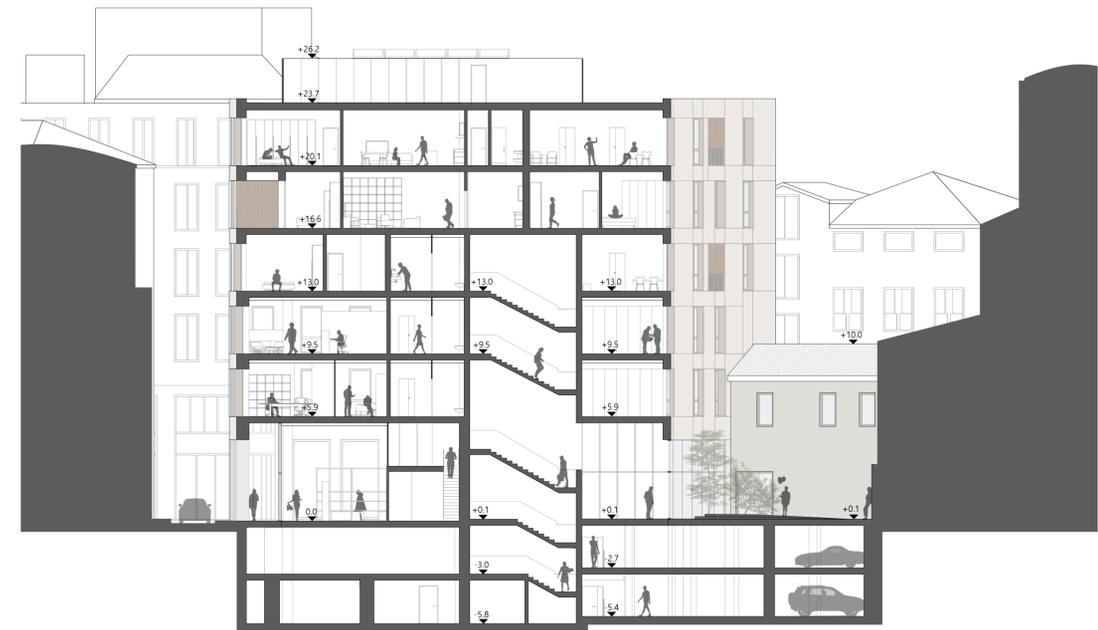
Il portico si affaccia anche su piazzetta S. Maria alla Porta garantendo ancora l'assenza di dislivelli del marciapiede.



**SEZIONE A-A'**  
scala 1:200



**SEZIONE B-B'**  
scala 1:200



Vista esterna da Vicolo Santa Maria alla Porta