

“Le Terrazze” shopping centre

“LE TERRAZZE” A LA SPEZIA RAPPRESENTA LA PRIMA FASE DI UN PIÙ VASTO PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CHE RESTITUIRÀ UNA PARTE DELLA CITTÀ AI SUOI ABITANTI

L'intero concept de “Le Terrazze”, dal progetto architettonico al logo, è sviluppato in armonia con il paesaggio circostante e in stretta relazione con la configurazione geografica locale. L'architettura del centro commerciale è, infatti, ispirata all'area costiera di La Spezia, ai colori e ai paesaggi della costa ligure di levante. La struttura, che si sviluppa su diversi

livelli perfettamente integrati al paesaggio circostante, è frutto di uno studio approfondito dell'ambiente naturale e dell'area costiera delle Cinque Terre. Le soluzioni architettoniche sono in linea con il contesto naturale: a partire dai colori (ocra, verde, marrone) fino ad arrivare al nome stesso, il centro commerciale è fortemente legato al territorio che è caratterizzato dalle tradizionali “terrazze”

liguri.

“Le Terrazze” è il più grande centro commerciale della provincia della Spezia, con un bacino di attrazione pari a 210.000 abitanti.

Sonae Sierra e ING Real Estate hanno inaugurato il nuovo centro commerciale “Le Terrazze” nella città di La Spezia il 21 Marzo 2012. Il centro rappresenta un investimento totale pari a 150 milioni di





euro e ha già affittato il 98% della GLA totale.

Il nuovo centro commerciale, che dispone di una GLA pari a 38.600 m², ospiterà 102 unità commerciali tra cui un ipermercato Ipercoop di 11.700 m², 13 unità di grandi dimensioni e 16 tra ristoranti e bar, un Fitness Club Tonic con piscina interna e un parcheggio coperto gratuito di 2.000 posti auto.

“Le Terrazze” offrirà un mix merceologico di elevata qualità che comprende noti marchi locali e internazionali. Sonae Sierra e ING Real Estate Development stanno lavorando insieme per creare non un semplice centro commerciale, bensì un “luogo sociale” ove le persone possano condividere esperienze, sentimenti ed emozioni e, più in generale, in cui trascorrere momenti di

socializzazione.

Grande attenzione è riservata all'area ristorazione, progettata per essere uno dei punti di forza e principale elemento di attrazione de “Le Terrazze”.

Ospita circa 15 tra ristoranti e bar, con un'ampia scelta tra i piatti della tradizione locale e della cucina internazionale.

Il progetto “Le Terrazze”, sin dagli inizi del suo sviluppo, si è focalizzato sulla



38.500 m² di GLA

102 negozi, 60 nuovi brand,
37 brand locali

16 ristoranti e bar

Ipercoop

Leisure: Palestra e centro di
intrattenimento per famiglie

2000 posti auto

Infopoint

Parcheggio con 2000 posti auto

Parcheggio riservato per famiglie,
gestanti e disabili

Parcheggio biciclette e moto

Percorso per ipovedenti

Vasta area verde con piste
ciclabili e pedonali

Credits



responsabilità aziendale adottando le migliori pratiche sia in termini di salvaguardia dell'ambiente, sia per quanto riguarda la salute e la sicurezza. Questo forte impegno è stato di recente riconosciuto da Lloyd's Register Quality Assurance e "Le Terrazze" è diventato il primo centro commerciale nel mondo ad aver ottenuto sia la certificazione per la salute e la sicurezza (OHSAS 18001) sia la certificazione ambientale (ISO 14001) durante la fase di costruzione. Il progetto è inoltre il primo nella storia di Sonae Sierra e ING Real Estate Development

ad aver ottenuto entrambe le certificazioni senza il riscontro di Non Conformità durante le valutazioni. È stato sviluppato durante la fase di costruzione de "Le Terrazze" un programma intensivo sulla comunicazione/partecipazione/motivazione legata alla salute e sicurezza di tutte le parti coinvolte. Ad esempio, tutti i dipendenti hanno frequentato sessioni formative sulle migliori pratiche in ambito salute e sicurezza al fine di minimizzare gli impatti ambientali e i rischi legati alla salute e alla sicurezza; è stato implementato uno

schema motivazionale progressivo per premiare quei dipendenti che si sono maggiormente distinti nell'attuazione delle migliori pratiche di salute e sicurezza sul luogo di lavoro; sono stati organizzati training dedicati ai dipendenti sottoperformanti; è stato condotto un Community Advisory Panel per raccogliere le opinioni di alcuni membri chiave della comunità. Al termine dei lavori oltre il 99% di tutti i rifiuti generati sono stati riciclati, recuperati o riutilizzati. Tra le misure adottate sono incluse la creazione di aree dedi-



cate allo smaltimento dei rifiuti e l'utilizzo di una segnaletica speciale per aiutare i dipendenti a comprendere le tipologie appropriate di rifiuti da depositare.

L'inquinamento del suolo e dell'acqua viene minimizzato attraverso la creazione di aree dedicate per i camion che trasportano cemento, affinché venga effettuato un primo lavaggio in cantiere e per lo scarico e la raccolta di merce potenzialmente pericolosa.

L'acqua utilizzata per il lavaggio viene poi riutilizzata per lavare il suolo del cantiere e minimizzare la dispersione di polvere.

Ulteriori misure per minimizzare il deposito di polvere e fango sulle strade pubbliche includono l'installazione di sistema per il lavaggio degli pneumatici all'ingresso del cantiere e la regolare pulizia delle strade esterne.

Vengono condotte regolarmente misurazioni dell'inquinamento acustico al fine di accertare il rispetto dei limiti stabiliti.

Prima della fase di costruzione, l'area è stata completamente decontaminata.

Tutte le situazioni di non conformità sono trattate in linea con il sistema di gestione di salute, sicurezza e ambiente adottato dal centro commerciale "Le Terrazze" con l'obiettivo di correggere le cause alla base delle irregolarità.

Di particolare interesse sono alcuni esempi di misure "green" adottate da "Le Terrazze" ovvero: implementazione delle procedure operative previste nell'ambito del Corporate Safety, Health and Environment Management System di Sonae Sierra, nel rispetto



JOSÉ QUINTELA DA FONSECA lavora in Sonae dal 1986 e dal 1992 è il Direttore dell'area Design, incaricato di ideare e seguire il progetto architettonico di tutte le strutture, molte delle quali hanno ricevuto riconoscimenti internazionali ed hanno contribuito ad arricchire il suo profilo, già brillante prima dell'arrivo in Sonae. L'architetto Quintela ha una laurea in architettura conseguita presso la Scuola di Belle Arti di Lisbona, un MBA presso la UNL e un AMD ad Harvard. La sua attività durante i 18 anni di carriera professionale che hanno preceduto il suo ingresso in Sonae includono la guida di vari progetti in tutto il mondo, in Portogallo, Angola, Svizzera, Senegal, Caraibi e Venezuela, luoghi in cui ha lavorato come libero professionista ma ha anche ricoperto diverse posizioni all'interno di istituzioni ufficiali e imprese.

BROADWAY MALYAN (CONCEPT) è uno studio internazionale e pluripremiato di architetti, urbanisti e progettisti. Fondato nel 1958, sono cresciuti fino a diventare uno studio con tredici uffici internazionali nel Regno Unito, in Europa, Medio Oriente e Asia. La diffusione geografica consente loro di servire i propri clienti con standard internazionali, forti di una comprovata conoscenza anche del contesto locale. L'architettura rappresenta un servizio di base, ma Broadway Malyan è polivalente, offre soluzioni per ogni tipo di progetto grazie alla collaborazione di specialisti tra cui i progettisti urbani, masterplanner, urbanisti, architetti del paesaggio, consulenti della sostenibilità, e interior designer.

BMS PROGETTI SRL (REALIZATION) con sede a Milano, BMS ha tre divisioni specializzate che interagiscono per sviluppare progetti, dall'ideazione architettonica e strutturale agli impianti completi. Oltre alla continua ricerca nello sviluppo di know-how specifico nelle varie discipline, molto è stato investito per creare un coordinamento tecnico dei progetti e l'integrazione delle varie specialità all'interno dei gruppi di lavoro. Il loro approccio è multidisciplinare anche nel caso di specifici servizi specializzati, lavorano con architetti, ingegneri strutturisti e impiantisti per comprendere appieno le logiche costruttive e dare il massimo valore aggiunto al loro prodotto. Nel corso del tempo hanno sviluppato il loro Know-how in continua evoluzione dalla pianificazione di sviluppo alla progettazione proposta, elaborando l'idea da una fase concettuale fino alla progettazione esecutiva. I loro servizi sono rivolti a clienti privati, promotori immobiliari, imprese di costruzione, general contractors - e clienti pubblici - enti locali, agenzie e società di proprietà comunale.

SONAE SIERRA, www.sonaesierra.com, è uno specialista internazionale che mira a portare innovazione ed entusiasmo nel settore dei Centri Commerciali. La società è presente in Portogallo, Spagna, Italia, Germania, Grecia, Romania, Marocco, Algeria, Colombia e Brasile per un totale di 49 centri commerciali, inoltre è presente come servizio a terze parti in Croazia. Attualmente, Sonae Sierra dispone di 5 progetti in fase di sviluppo, e sei in diverse fasi di avanzamento e due nuovi progetti per terze parti. Sonae Sierra ha in gestione oltre 2,2 milioni di m² di GLA (superficie lorda affittabile) per un totale di oltre 8.500 punti vendita. Nel 2011 i suoi Centri hanno ospitato oltre 428 milioni di visite.

ING REAL ESTATE è una società di primaria importanza nell'ambito real estate pan-europeo, focalizzata su progetti retail mixed-use. La società fa parte del gruppo ING, un'istituzione finanziaria di origine olandese che offre servizi bancari, investimenti, assicurazioni sulla vita e servizi pensionistici a oltre 85 milioni di privati, società e clienti istituzionali in più di 40 paesi.



delle certificazioni ISO 14001 e OHSAS 18001 ottenute durante la fase di costruzione de "Le Terrazze".

Tali procedure includono requisiti precisi in termini di gestione del ciclo dei rifiuti, qualità dell'acqua, riduzione degli sprechi idrici, dell'inquinamento acustico e atmosferico nonché della gestione dell'energia - fattori per i quali è previsto un regolare monitoraggio da parte dello staff interno "Le Terrazze" e di analisti certificati.

Monitoraggio dei consumi energetici e idrici e del ciclo di smaltimento e riciclo dei rifiuti, attraverso la condivisione degli obiettivi al termine di ogni anno, al fine di ottenere un continuo miglioramento delle performance operative del centro. Fornire formazione sulla sicurezza, la salute e l'ambiente a tutti i tenant e i principali fornitori di servizi. ■

GENERAL SMONTAGGI

Il centro commerciale "Le terrazze" è stato costruito su una porzione della ex raffineria IP di La Spezia, sito oggetto di bonifica.

General Smontaggi Spa si occupa della bonifica del sito dal settembre 2005, e dal gennaio 2010 anche delle opere di urbanizzazione connesse alla riqualificazione del sito, quale mandataria di una ATI. La raffineria della Spezia fu una delle prime costruite in Italia, con un impianto di cracking termico in grado di trattare 120.000 t/anno di petroli grezzi. Nel 1984 venne chiusa e nel 1986 iniziarono le opere di demolizione che furono completate nel 1991. Oggi, il sito è oggetto di un Piano d'Area che prevede la riqualificazione dell'intera area per un futuro utilizzo residenziale, commerciale e terziario. Il commerciale denominato "Le Terrazze Shopping Center" sorge nel lotto denominato Sub-3, che è stato bonificato per primo. Il progetto di bonifica prevedeva il risanamento del SUB 3 che tenesse conto sia delle caratteristiche ambientali dell'area sia del piano di sviluppo previsto. Al fine di raggiungere tali obiettivi la società General Smontaggi Spa è stata impegnata dal settembre 2005 sino al ottobre 2008 nelle opere di bonifica terreni On-Off site ai sensi del D.M. 471/1999 (la certificazione del Sub-3 è datata dicembre 2008).

Le attività di bonifica del Sub-3 (e di tutto il sito della ex raffineria IP) hanno comportato l'esecuzione delle seguenti tipologie di intervento:

- scavo;
- trattamento terreni con metodologia landfarming;
- trattamento terreni con soilwashing;
- conferimento in idonei impianti di smaltimento/recupero esterno;
- rinterro con materiale certificato.

La Bonifica Sub-Distretto 3

Scavo terreni

Al fine di rimuovere le situazioni di contaminazione riscontrate in fase di caratterizzazione ambientale, General Smontaggi ha effettuato le attività di scavo, sull'intera estensione del Sub-3, con una profondità media di 4 m da piano campagna: al procedere delle attività veniva verificato lo stato qualitativo dei terreni, sia visivamente che con screening di campo. Durante le attività di escavazione si è operato in modo da assicurare la suddivisione dei terreni di scavo dai materiali da demolizione (materiali lapidei di risulta). Il terreno, man mano che veniva rimosso è stato sottoposto ad un'attenta analisi di caratterizzazione in base alla quale è stato possibile suddividere il materiale scavato in:

1. Materiali inerti.
2. Terreno "presunto pulito", trasportato e stoccato temporaneamente in cumuli, ubicati in un'idonea area in prossimità degli scavi stessi, per il successivo utilizzo (dopo verifica del reale stato qualitativo).
3. Terreno "contaminato". Il materiale escavato è stato trasportato, stoccato e protetto in modo opportuno dagli agenti atmosferici, e successivamente trattato all'interno del sito mediante le tecnologie di LandFarming / SoilWashing.

Trattamento terreni

I terreni contaminati sono stati trattati con metodologia Land Farming e/o Soil Washing.

Il Landfarming on site è una tecnica di trattamento applicabile a terreni contaminati da idrocarburi, che vengono collocati in aree appositamente preparate. Il principio alla base di questa tecnica è quello di incentivare i naturali processi di biodegradazione in atto nei terreni, fornendo, in condizioni controllate, nutrienti, umidità ed ossigeno nelle quantità ritenute ottimali per coadiuvare le attività degli organismi microbici presenti nel terreno.

Il Landfarming classico sopra descritto è stato implementato sulla base delle esperienze in sito: il classico rivoltamento con mezzo meccanico è stato sviluppato da General Smontaggi Spa con l'introduzione di una volta cumuli (tipo compost) per favorire l'ossigenazione del materiale. Questo sistema di rivoltamento a differenza del classico rivoltamento meccanico con benna, garantisce infatti la reale movimentazione di tutto il corpo di terreno, senza

tralasciare alcuna zolla: in questo modo è possibile anzi "spaccare" il terreno continuamente, per aumentare il grado di ossigenazione e quindi la crescita dei batteri. Terminato un ciclo, si effettua un campionamento in contraddittorio con gli Enti di controllo (ARPA) per verificare e certificare il raggiungimento dei limiti tabellari (in questo caso cicli per destinazione d'uso "commerciale/industriale"). In tal modo si è potuto trattare 250.000 tons di materiale, di cui una parte proveniente dal Sub-Distretto 3, e lì poi ricondotta. La tecnologia del Soil Washing invece consiste nell'effettuare un lavaggio del terreno contaminato asportando gli inquinanti e la porzione di materiale più fine dalle frazioni a granulometria più elevata le quali vengono quindi ulteriormente lavate nelle sezioni successive. Il trattamento ha l'obiettivo di eliminare i contaminanti contenuti nel terreno e renderlo così idoneo al recupero e riutilizzo delle frazioni pulite (sabbia, ghiaia, ciottoli) o alla riallocazione nello stesso sito destinato ad uso abitativo residenziale o industriale. La potenzialità massima dell'impianto di Soil Washing presente alla Spezia è di circa 120 ton/h di materiale in ingresso; tale potenzialità è naturalmente inversamente proporzionale sia alla percentuale di inquinante che alla percentuale di frazione limo-argillosa presente nel terreno da trattare.

L'impianto ha sinora prodotto circa 200.000 ton, una parte delle quali sono state riutilizzate per il ritombamento del Sub-3.



Opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione legate alla viabilità principale del centro commerciale, General Smontaggi Spa, quale capogruppo di una Associazione di Imprese, ha coordinato la realizzazione.

Si tratta di una rete di strade, in parte site all'interno dell'ex raffineria IP, che sono state restituite alla città, dopo le attività di bonifica.

Le opere di urbanizzazione realizzate hanno interessato:

- il rifacimento di via Cappelletto (con la predisposizione di nuovi parcheggi);
- la realizzazione di un sottopasso pedonale sotto la massicciata ferroviaria, eseguita con attrezzature da demolizione telecomandate;
- la costruzione nuova viabilità per unire via Fontevivo con il quartiere Valdellora;
- la realizzazione di nuova viabilità su via Antoniana.

Tra le attività più interessanti in questo ambito eseguite da General Smontaggi Spa si segnala la realizzazione di una strada completamente nuova nel quartiere Valdellora, realizzata a tempo di record: in soli 50 giorni solari, partendo da un deposito ferroviario attivo, è stata realizzata una nuova strada per garantire un accesso più facilitato al centro commerciale Le Terrazze. I raccordi con la vecchia viabilità sono stati eseguiti mediante la costruzione di una rotonda con illuminazione centrale senza mai interrompere la viabilità locale.

Altra attività eseguita da GS è stata la demolizione di un edificio (4 piani) in 3 giorni in via Antoniana per permettere la successiva costruzione delle strade di accesso al centro Commerciale.