

Lorenzo Pandolfi

Real Estate a Londra 2024

Le tendenze e gli sviluppi immobiliari
più importanti dell'anno



LOGIC
PLANNING

Indice

Pag.	
2	Operazione “London Bridge” - Lorenzo Pandolfi
3	Londra continua a chiamare - Vittorio Zirnstein
3	Get Italy building again - Guido Alberto Inzaghi
4	ABC dell’immobiliare e dell’urbanistica inglese
7	Prospettive e opportunità
11	Real Estate a Londra 2024: i progetti più importanti dell’anno
45	Fonti



Operazione “London Bridge”



Lorenzo Pandolfi - Logic Planning e REAL

Nel 2024 nel Regno Unito ci sono state transazioni immobiliari per un totale di 50 miliardi di euro, pari all'Italia, Francia, Spagna e Olanda combinate.

Perché allora pochissimi cantieri attivi oggi in Inghilterra sono per progetti a firma italiana? Cosa rallenta il movimento dei capitali tricolore verso il real estate britannico, nonostante la presenza radicata e diversificata di investitori da tutto il mondo?

Queste sono alcune delle domande che mi hanno spinto a scrivere la newsletter Real Estate a Londra e ad avviare la costruzione di un “ponte” con gli operatori italiani che hanno un respiro internazionale.

Ci sono tanti fattori che ostacolano l'ingresso di risorse nell'arena più importante d'Europa. Uno è lo spettro della Brexit, evocato continuamente da molti media senza prendersi la briga di analizzare i dati reali. Nelle prime pagine di questo report ho provato a contrastare la retorica con alcuni elementi statistici.

Un altro fattore è che l'urbanistica inglese, basata sulla negoziazione *caso per caso*, è diametralmente opposta a quella continentale europea, basata su norme rigide. Nelle università italiane si studia la storia delle New Towns ma nessuno ti spiega qual'è il processo per ottenere un permesso di costruire in Inghilterra *oggi*.

Per fare breccia in un mercato molto competitivo non basta la conoscenza delle aree di sviluppo più promettenti, né avere un team collaudato. Bisogna sapersi muovere in un contesto legislativo e politico molto diverso, come continuo a fare da dieci anni nel mio ruolo di consulente urbanistico (*planning consultant*).

I progetti raccolti in questo report testimoniano cosa succede davvero sul campo a Londra ogni mese. I casi studio possono essere utili a chi vuole conoscere meglio il sistema inglese, sia per curiosità professionale che per motivi pratici.

Leggendolo, scoprirete perché Londra rimane una scelta strategica vincente.

La costruzione del ponte è appena iniziata. Spero che questo lavoro aiuti a facilitare il movimento di idee, talenti e capitali in entrambe le direzioni per molti anni a venire.

Londra continua a chiamare

Vittorio Zirnstein - Requadro.com



La collaborazione tra Lorenzo Pandolfi e Requadro è nata quasi per caso, da un incrocio fortuito su LinkedIn.

La fortuna è stata quella di percepire sin da subito affinità di pensiero e di vedute, oltre che di interessi. Il blog a cura di Lorenzo, pubblicato ogni due settimane da Requadro, è stata la naturale evoluzione di tale incontro.

London Calling, questo il nome della rubrica, è un finestra aperta sulla capitale inglese; una linea di dialogo e confronto sul real estate della maggior metropoli europea che, nonostante le difficoltà della Brexit, resta tra le città trainanti in tema di urbanistica e sviluppo a livello mondiale.

Il blog offre quindi la possibilità ai lettori di conoscerne caratteristiche e novità, di osservare il mercato londinese e le sue linee di evoluzione, scoprendone possibilità, virtù e vizi.

Londra chiama, anche oggi.

Per offrire un modello di sviluppo della città, in tema normativo ma non solo, con cui confrontarsi; da conoscere, osservare, prendere spunto e, nel caso, su cui indirizzarsi.

La presentazione del report 'REAL 2024' rappresenta quindi un ulteriore e più concreto ponte, assieme all'etere contemporaneo dell'Internet, per ascoltare cosa ha da dire questa città.

In particolare a Milano che, in stand-by a causa delle note vicende giudiziarie e dell'indecisione politica su come risolvere la questione (del 'Salva Milano' si sono perse le tracce nei corridoi del Senato) resta la città più europea del Paese, la più attrattiva e orientata verso il futuro.

Get Italy building again

Guido Alberto Inzaghi - Studio Inzaghi



La disciplina urbanistica inglese rappresenta un'eccellenza per chiarezza ed essenzialità.

Il confronto tra la pianificazione londinese (espressa nel London Plan - LP) e milanese (di cui al Piano di Governo del Territorio - PGT) non solo consente di conoscere appieno tutti i pregi di una disciplina fortemente pragmatica, a cui le Amministrazioni dovrebbero ambire, ma permette altresì a noi esperti del settore di poterci meglio interfacciare con gli investitori esteri, introducendoli all'urbanistica italiana in comparazione a quella anglosassone.

La particolarità del sistema urbanistico britannico si esprime in tutti i settori coinvolti in un'operazione di sviluppo immobiliare: se sotto il profilo pianificatorio nel Regno Unito il Governo dialoga direttamente con i Comuni, senza la presenza di intermediari (in Italia rappresentati dalle Province e Regioni), in materia edilizia i tempi previsti per il rilascio dei permessi sono estremamente ridotti.

La semplificazione si riflette anche nel contenzioso amministrativo.

Nel Regno Unito sono infatti previsti sia strumenti alternativi all'impugnativa innanzi a un organo giurisdizionale, consistenti nella possibilità di appellare ad appositi organi governativi (che consente un notevole risparmio dei tempi processuali), sia procedimenti giurisdizionali differenziati a seconda che oggetto di impugnativa sia un titolo edilizio o un piano attuativo.

Non da ultimo, occorre evidenziare l'estrema trasparenza e semplicità di linguaggio de sito ufficiale governativo e dei siti di ogni comune nel descrivere tutti gli iter urbanistico/edilizi, nel fornire la modulistica ed indicare i tempi e gli Uffici competenti per ciascuna pratica.

Tutte le misure previste dal sistema inglese sono chiaramente volte ad incentivare lo sviluppo immobiliare e, quindi, economico di un Paese che ad oggi si trova in un momento di forte emergenza abitativa.

Perché in Italia no?

Inghilterra: un porto sicuro per gli investitori internazionali

Nel 2024, l'Inghilterra si è confermata una delle destinazioni preferite dagli investitori internazionali, grazie alla sua stabilità economica e al mercato immobiliare resiliente. Londra, classificata al primo posto nel ranking europeo per dimensioni e liquidità, è il centro nevralgico di opportunità di investimento, con rendimenti medi in crescita in settori chiave come uffici, logistica e residenziale.

Per il 2025, gli analisti prevedono che i rendimenti complessivi per gli investimenti immobiliari nel Regno Unito toccheranno l'11%, trainati da un moderato calo dei tassi di interesse, previsti al 3,75% entro la fine dell'anno, e dalla compressione degli yield in segmenti di punta come il private rented sector e la logistica.

La liquidità di Londra e la sua capacità di adattarsi a contesti globali volatili sono fattori chiave per attrarre capitali internazionali. Nel 2024, gli yield degli uffici prime si sono stabilizzati intorno al 4%, mentre il settore logistico, nonostante alcune preoccupazioni per valutazioni elevate, rimane tra i più resilienti, con rendimenti compresi tra il 5,5% e il 6%.

La domanda per il settore residenziale rimane elevata, con un deficit stimato di circa 100.000 unità annuali a Londra. Le rendite per il *private rented sector* si mantengono competitive, intorno al 3,5%-4% per asset di prima qualità, con un significativo potenziale di crescita in zone emergenti come il sud-est di Londra e i sobborghi ben collegati.

Parallelamente, le residenze per studenti e gli alloggi co-living mostrano rendimenti superiori al 5%, rappresentando una delle aree più dinamiche e resilienti del mercato immobiliare britannico.

Questi numeri sottolineano perché gli investitori percepiscono Londra come un rifugio sicuro, in grado di offrire rendimenti superiori rispetto ad altre città europee.

Per gli investitori italiani, il Regno Unito rappresenta non solo una destinazione sicura per capitali, ma anche un'opportunità per accedere a un mercato dinamico e ben regolato, con Londra come trampolino per l'immobiliare globale.

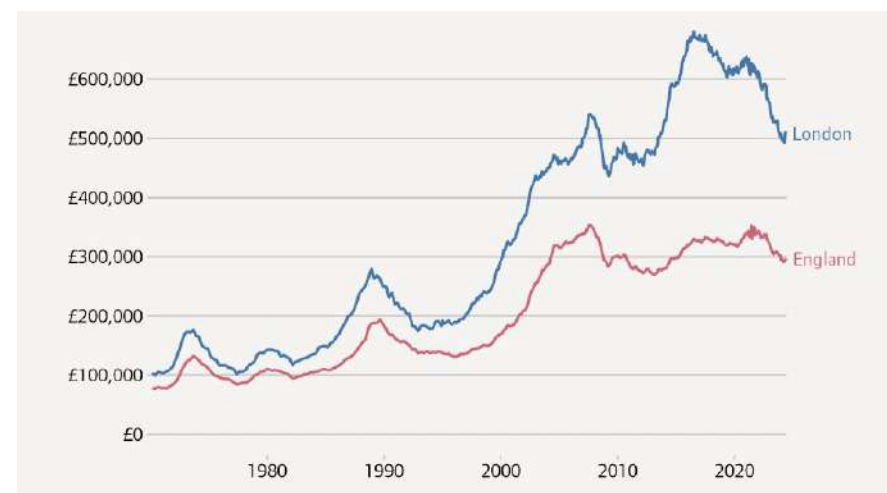
50 Miliardi di Euro

Transazioni nel settore real estate
Regno Unito, Q4 2023 - Q3 2024

Pari all'Italia, Francia, Spagna e Olanda combinate.

Fonte: MSCI

UK e Londra, 1970-2024 - Prezzo medio abitazioni



Fonte: Greater London Authority (GLA)

Urbanistica trasparente e negoziabile

Il sistema urbanistico inglese rappresenta un esempio unico in Europa per trasparenza, flessibilità e approccio pragmatico, offrendo vantaggi significativi a sviluppatori, fondi di investimento e team di progetto.

A differenza dell'Italia, la gerarchia normativa nel Regno Unito è più snella: le leggi e le politiche urbanistiche strategiche sono stabilite a livello nazionale, mentre i piani locali, gestiti dai comuni, definiscono le regole specifiche di sviluppo per ciascun territorio. **Non esistono livelli intermedi come province e regioni, riducendo così la complessità normativa e le potenziali discrepanze tra le diverse aree del Paese.**

Una delle caratteristiche distintive del sistema urbanistico britannico è il suo radicamento nella Common Law e nella negoziazione.

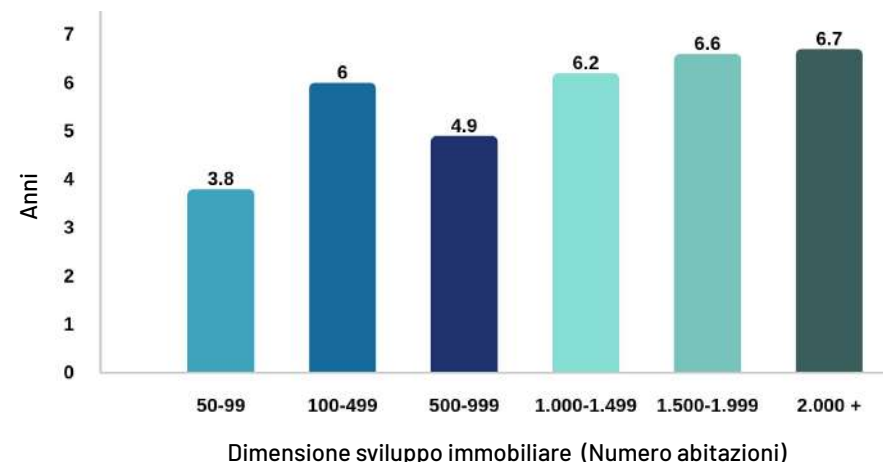
Ogni proposta progettuale viene valutata sulla base del principio della "*planning balance*", che considera i pro e i contro specifici del progetto. Se i benefici complessivi, come l'impatto economico, sociale o ambientale, superano gli aspetti negativi, è possibile ottenere l'approvazione anche in presenza di discrepanze rispetto alle politiche di piano locali. Questo approccio offre maggiore flessibilità rispetto ai sistemi rigidamente normativi, consentendo di adattare le soluzioni progettuali alle esigenze del contesto.

Anche le norme più rigide, come gli standard minimi, i requisiti di parcheggio o la protezione dei beni culturali, sono aperte a interpretazione e negoziazione, senza bisogno di varianti di piano. Argomentazioni tecniche, supportate da report specialistici come studi di impatto ambientale o economico, possono consentire di superare ostacoli che altrove risulterebbero insormontabili.

Infine, il Regno Unito eccelle in trasparenza. Tutti i documenti relativi alle pratiche urbanistiche, fino alle sentenze della Corte Suprema, sono facilmente accessibili e scaricabili online. Questa disponibilità di informazioni facilita la costruzione di argomentazioni solide a supporto di progetti immobiliari.

Grazie a queste caratteristiche, il sistema urbanistico inglese si dimostra un alleato prezioso per chi desidera sviluppare progetti ambiziosi.

Inghilterra - Tempo mediano dalla validazione della richiesta di permesso di costruire al completamento della prima abitazione



Fonte: Lichfields

253.133 (in media)

**Nuove abitazioni approvate all'anno
Inghilterra, 2010-2024**

Circa 700 al giorno.

Fonte: Glenigan, UK Government

Fattori demografici e 'brownfield first'

Londra si trova al centro di cambiamenti demografici e urbanistici che definiscono nuove opportunità per gli investitori immobiliari.

Con una popolazione che ha raggiunto un record di 8,9 milioni nel 2023, e una crescita costante prevista grazie alla migrazione internazionale e alla ripresa economica post-pandemia, la domanda di spazi abitativi e commerciali rimane elevata.

Emergenza abitativa e crescita demografica

La città sta affrontando una crisi cronica dell'housing. Le abitazioni costruite su terreni *brownfield* - sono la soluzione privilegiata per colmare questo divario. Pur essendo una delle capitali globali, Londra ha una densità urbana molto più bassa di Parigi e New York e nuove politiche urbanistiche stanno spingendo verso la densificazione.

Domanda in crescita per asset specializzati

La diversificazione delle asset class abitative sta accelerando. Il mercato del *Build-to-Rent* (BTR) continua a prosperare, con rendimenti annuali dell'8,7% e una pipeline di oltre 140.000 unità in costruzione o pianificazione.

Le residenze per studenti registrano tassi di occupazione del 97%, mentre il settore del *later living*, trainato dall'invecchiamento della popolazione, promette rendimenti a doppia cifra. Entro il 2030, gli over 65 rappresenteranno circa il 20% della popolazione, spingendo la domanda di soluzioni integrate come villaggi residenziali con servizi di assistenza e benessere.

Innovazione e sostenibilità

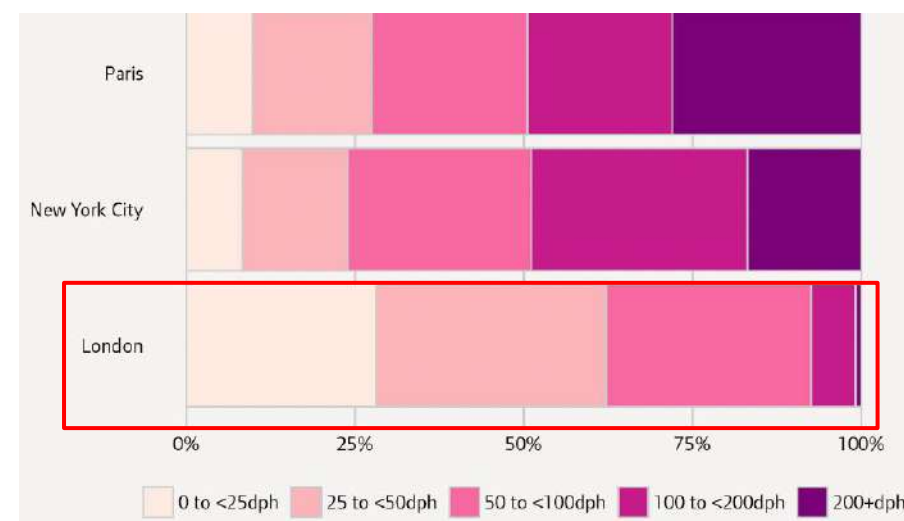
La politica del *brownfield first* non solo preserva le aree verdi, ma si allinea con le iniziative di sostenibilità della città, promuovendo progetti a basse emissioni e alta efficienza energetica. Gli investimenti in tecnologie per la bioscienza e in spazi flessibili per uffici completano il panorama di crescita, posizionando Londra come leader globale nell'innovazione urbana.

Regno Unito, 2004-2024 - Un'emergenza abitativa acuta e cronica

	2004	2024		2004	2024
Backlog of households who need homes	950,000	3.7 million	Ratio of median house prices to median earnings	5.1	8.3
Young adults (age 20 to 35) living with parents	11.7 million (22%)	12.9 million (28%)	Average price of a home	£192,000	£360,000
Proportion of households (age 25 to 34) owning their own home	58.60%	44.70%	Average age of a first-time buyer	31.4	33.5
Proportion of all households owning their own home	70.70%	64.80%	Households in temporary accommodation (such as hostels)	94,000	113,000
Proportion of households privately renting	11%	19%	Overcrowded households	486,000 (2.4%)	708,000 (2.9%)

Fonte: Moody's Analytics, Office for National Statistics

Densità abitative di Parigi, NY e Londra - La capitale a maglia larghe



Fonte: GLA

Londra sempre al centro dello sviluppo

Londra continua a essere un pilastro dello sviluppo immobiliare globale, con il governo britannico che ha fissato obiettivi ambiziosi per affrontare la cronica carenza di alloggi e garantire una crescita sostenibile.

Secondo i target stabiliti dal governo, Londra dovrebbe fornire circa 81.000 nuove abitazioni ogni anno per soddisfare la domanda attuale e futura. Tuttavia, negli ultimi anni, la città ha registrato un deficit significativo, con una media di appena 37.000 completamenti annui dal 2020 .

La politica del *brownfield first* non solo preserva le aree verdi, ma consente di concentrare gli interventi nelle aree già infrastrutturate, riducendo i costi di sviluppo e migliorando la sostenibilità.

Inoltre, il piano per incrementare l'housing sociale punta a fornire una quota maggiore di abitazioni a prezzi calmierati, che nel 2023 ha rappresentato il 38% delle unità approvate dal sindaco Sadiq Khan.

Andamento dei prezzi delle case

Sul fronte dei prezzi, Londra rimane una delle città più costose al mondo.

A giugno 2024, il prezzo medio di una casa si attestava a £ 523.000, un calo del 3,7% in termini reali rispetto all'anno precedente, ma ancora superiore del 10,5% rispetto a dieci anni fa .

Questa leggera correzione è stata guidata dall'aumento dei tassi di interesse, che ha raffreddato la domanda, ma il mercato londinese dimostra una resilienza unica grazie alla sua liquidità e alle prospettive di calo del costo del denaro.

Mentre i prezzi degli immobili residenziali rimangono elevati, la domanda di affitti continua a crescere, sostenuta da un'ampia popolazione di giovani professionisti e studenti.

Questa dinamica rende il settore immobiliare londinese un'opportunità chiave per gli investitori in cerca di rendimenti stabili e di lungo termine.

81.000 nuove abitazioni costruite

Target annuale per Londra

Londra, 2013-2023 - Aumento % prezzo medio abitazioni - Top 20

- Waltham Forest - 119%
- Barking and Dagenham - 113%
- Newham - 100%
- Havering - 96%
- Croydon - 92%
- Lewisham - 90%
- City of London - 89%
- Hackney - 86%
- Greenwich - 83%
- Redbridge - 83%

- Sutton - 83%
- Enfield - 82%
- Bromley - 81%
- Merton - 78%
- Hillingdon - 77%
- Haringey - 76%
- Hounslow - 71%
- Harrow - 69%
- Tower Hamlets - 67%
- Ealing - 67%

UK e Londra, 2025-2029 - Previsioni aumento prezzi case e affitti

UK

	Case	Affitti
2025	2.5%	4%
2026	3%	3.5%
2027	3.5%	3.5%
2028	4%	3%
2029	5%	2.5%
2025-2029	18%	16.5%

Londra

	Case	Affitti
2025	2%	3.5%
2026	2%	3%
2027	3%	2.5%
2028	3.5%	3%
2029	4%	3%
2025-2029	14.5%	15%

Fonti: Office for National Statistics, Knight Frank, Great London Authority, HM Government

2025: La asset class emergenti

Il mercato immobiliare del Regno Unito e di Londra presenta un panorama di opportunità per il 2025, in cui asset class tradizionali si consolidano e nuove opportunità emergono grazie a dinamiche demografiche, tecnologiche e di sostenibilità. Di seguito, un'analisi delle 10 asset class più promettenti per il prossimo anno.

1. Build-to-Rent (BTR)

Il settore BTR rimane centrale per rispondere alla crescente pressione sulla domanda abitativa. Con rendimenti compresi tra il 4% e il 6%, questa asset class offre stabilità e crescita, supportata da un aumento costante degli affitti. Le città regionali, tra cui Manchester e Birmingham, offrono opportunità competitive rispetto a Londra, con costi operativi più bassi e un mercato in espansione.

2. Co-living

Le soluzioni abitative condivise stanno guadagnando terreno come risposta innovativa ai cambiamenti nelle preferenze abitative. I giovani professionisti sono attratti da spazi flessibili che combinano privacy e socialità. I progetti in fase di sviluppo si concentrano su sostenibilità e design, garantendo rendimenti superiori al 5%.

3. Residenze per studenti

La continua espansione del numero di studenti universitari, inclusi quelli internazionali, sostiene la crescita delle residenze specializzate (PBSA). Le città universitarie continuano a registrare tassi di occupazione superiori al 95%, rendendo questo segmento particolarmente interessante per investitori orientati alla stabilità.

4. Later Living

Il settore degli alloggi per la terza età rappresenta un'opportunità strategica, trainata dall'invecchiamento demografico. Si prevede una domanda di oltre 50.000 unità nei prossimi cinque anni. Soluzioni integrate con servizi di benessere e assistenza sanitaria stanno attirando capitali significativi.

5. Data Center

La crescita esponenziale della domanda di infrastrutture digitali, guidata da cloud computing e intelligenza artificiale, rende i data center un'opportunità chiave. Con investimenti previsti di £6 miliardi nel 2025, Londra si conferma un hub globale per questa asset class, grazie alla sua connettività avanzata e all'accesso a risorse energetiche.

6. Battery Storage

L'espansione delle energie rinnovabili accelera lo sviluppo dello stoccaggio energetico, un settore che si prevede crescerà del 30% nelle capacità installate entro il 2026. La spinta verso la neutralità carbonica rende questa asset class una componente essenziale delle strategie energetiche a lungo termine.

7. Bioscienze

Il "Golden Triangle" (Londra, Oxford, Cambridge) rimane un punto di riferimento globale per le bioscienze. L'elevata domanda di spazi per laboratori e ricerca, combinata con finanziamenti di oltre £11 miliardi, rende questo settore particolarmente attrattivo per investimenti a lungo termine.

8. Industriale e logistica

Il commercio elettronico continua a spingere la domanda di magazzini e infrastrutture logistiche. Con una crescente necessità di magazzini dell'ultimo miglio e rendimenti stabili, Londra e il Sud-Est sono posizionati come aree di primaria importanza per questa asset class.

9. Uffici prime

La transizione verso uffici sostenibili e tecnologicamente avanzati si traduce in una crescente domanda per edifici di alta qualità. Londra rimane il mercato leader, con un focus su standard di sostenibilità come il minimo rating EPC B entro il 2030. I rendimenti stabili e l'affluenza di aziende globali consolidano la centralità di questa asset class.

10. Alloggi accessibili

La carenza cronica di abitazioni economiche crea opportunità significative per gli sviluppatori. Le partnership pubblico-privato stanno supportando progetti strategici, mentre il governo punta alla costruzione di 300.000 unità all'anno per colmare il divario abitativo, offrendo un mix di redditività e impatto sociale.



LOGIC PLANNING

Il partner di fiducia
per sviluppi immobiliari in Inghilterra.

*Esperti di
urbanistica
e **project**
management*

*Una rete di
professionisti
d'eccellenza
al tuo servizio*

*Costruiamo
plusvalore
con efficienza
e creatività*

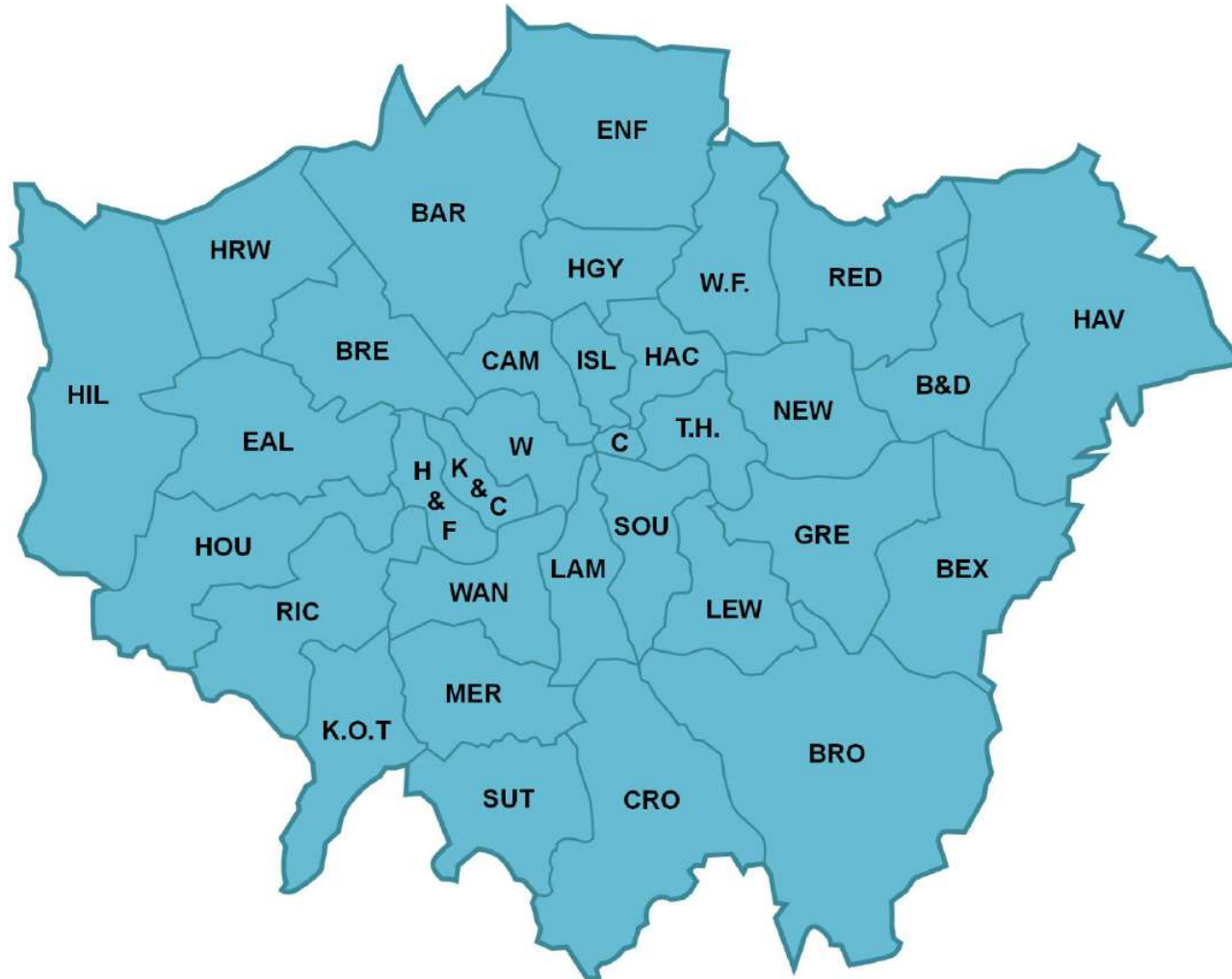
Let's have a chat.

info@logic-planning.com

www.logic-planning.com



I 32 comuni di Londra (*Boroughs*)



B&D	Barking and Dagenham
BAR	Barnet
BEX	Bexley
BRE	Brent
BRO	Bromley
C	City of London
CAM	Camden
CRO	Croydon
EAL	Ealing
ENF	Enfield
GRE	Greenwich
H&F	Hammersmith and Fulham
HAC	Hackney
HAV	Havering
HGY	Haringey
HIL	Hillingdon
HOU	Hounslow
HRW	Harrow
ISL	Islington
K.U.T.	Kingston upon Thames
K&C	Kensington and Chelsea
LAM	Lambeth
LEW	Lewisham
MER	Merton
NEW	Newham
RED	Redbridge
RIC	Richmond
SOU	Southwark
SUT	Sutton
T.H.	Tower Hamlets
W	City of Westminster
W.F.	Waltham Forest
WAN	Wandsworth

Real Estate a Londra 2024: i progetti più importanti dell'anno

Indici tematici

Comune

Barnet - 15
Bromley - 30
Camden - 28
City of London - 21, 28, 38
Greenwich - 15, 37
Hackney - 44
Haringey - 18
Hounslow - 14
Islington - 18, 32
Kensington & Chelsea - 12
Lambeth - 16, 24
LLDC - 39
Lewisham - 31
Merton - 35
Newham - 27, 29, 31
SDNP - 17
Southwark - 15, 23
Tower Hamlets - 13, 20, 33, 36, 42, 43, 44
Wandsworth - 19
Westminster - 22, 25, 26, 34, 40

Asset class

Residenziale - 12, 13, 14, 17, 19, 20, 23, 27, 30, 31, 33, 34, 37, 38, 39
Studentato - 15, 39, 43
Uffici - 12, 16, 18, 21, 22, 23, 25, 32, 34, 44
Commerciale - 12, 13, 16, 21, 22, 24, 27, 28, 31, 33, 34, 35, 39
Hotel - 35, 40
Live/Work - 18
Industriale - 36, 37, 39

Storage - 39
Data center - 29, 41
Ricerca e sviluppo - 26, 32, 42
Supermercato - 25, 30
Scuola - 14, 23, 31, 33
Centro culturale - 16, 21, 27

Gross Development Value (GDV)

£ 10.000.000 - £ 100.000.000 - 14, 18, 38
£ 100.000.000 - £ 500.000.000 - 17, 18, 19, 20, 28, 30, 37, 40
£ 500.000.000 - £ 2.000.000.000 - 16, 23, 27, 31, 33, 41, 44

Sviluppatori

A2 Dominion - 14
Ballymore - 44
Barratt - 19
Beltane - 12
Berkeley (St William) - 27
Capreon - 18
Chelgrove - 20
City of London Corporation - 21
Criterion Capital - 37
Crosstree - 15
Delancey - 32
Derwent - 34
Ecoworld - 13
Fabrix - 36
Gather - 35
GLP UK - 29
Goldacre - 41

Hadley Property Group - 39
Hammerson - 44
Hines - 23, 25
Hub - 38
Human Nature - 17
Imperial Land Ltd - 15
John Lewis Partnership - 30
Lazari Investments - 34
Lendlease - 39
Legal & General - 41
Lipton Rogers - 23
London Borough of Barnet - 15
LSE - 26
Merlin Entertainment - 24
Mitsubishi Real Estate - 16
Network Rail - 39
NHS - 42
Poplar Harco - 13
ProveWell - 18
Renewal Group Ltd - 31
Riverside Capital - 18
sineQN - 41
The London Tunnels - 28
The Pollen Estate - 22
TPG Angelo Gordon - 12
Westferry Development Ltd - 33
Whitbread - 40
WW F1 Student Accommodation - 43

Architetti

AHMM - 34, 38
Allies & Morrison - 42
Architecture Initiative - 14

Assael - 30
Axiom Architects - 40
Buckley Grey Yeoman - 35, 37, 44
Chipperfield Architects - 26
Diller Scofidio + Renfro - 21
ESA Architecture - 15
Farrells - 19
Fathom Architects - 22
FaulknerBrown - 15
Forster + Partners - 23, 41
Gensler - 44
Gibson Thornley - 42
Glenn Howells - 43
Haworth Tompkins - 36
KPF - 32
LDA Design - 13
Levitt Bernstein - 13
Lifschutz Davidson Sandilands - 15
Make Architects - 16
Marks Barfield Architects - 24
Mecanoo - 39
Morris + Company - 13, 18
Orms - 25
PLP - 33
RSHP - 27
Scott Brownrigg - 20
Sheppard Robson - 21
Squire & Partners - 12
Studio Egret West - 31
TTSP - 29, 41
Waugh Thistleton - 39
Wilkinson Eyre - 28
ZCD Architects - 13

Sovietica Kensington

Newcombe House è uno dei tanti pugni nell'occhio modernisti che si possono prendere passeggiando per Londra.

Il dilemma dolorosamente attuale per i loro proprietari è tra il demolirli e costruire nuove volumetrie ad alta efficienza spaziale energetica, o riqualificarli per raggiungere gli standard richiesti dal mercato (e dalla legge).

Dopo un'epopea urbanistica pluriennale culminata con l'approvazione di un progetto per una torre residenziale di diciotto piani nel 2020, il fondo che possiede questo palazzo di uffici ha porto l'altra guancia, rifatto i calcoli e optato per una ristrutturazione profonda firmata da Squire & Partners e l'aggiunta di nuove volumetrie nella parte sud del lotto.

Invece di sostituire l'esistente, ormai in pessime condizioni, gli architetti hanno proposto la sua ritenzione, l'aggiunta di due piani e la creazione di terrazze su tutti i livelli della facciata occidentale, che ha una splendida vista panoramica.

Il progetto non si ferma al restauro e include la smantellazione di un'ala laterale di due piani lungo Kensington Church Street e la creazione di due edifici adiacenti, uno di sei piani ad uso ufficio e uno di otto piani con edilizia sociale e un nuovo poliambulatorio pubblico sul fronte strada.

Per il comune di Kensington & Chelsea è stato relativamente facile supportare la [planning application](#) presentata nel giugno del 2023.

Nonostante il fabbricato esistente sia stato ritenuto [indegno di una periferia sovietica](#), i tre tentativi precedenti avevano avuto vita difficile con l'autorità locale e gli agguerriti abitanti di Notting Hill.

Il penultimo era stato respinto dal Planning Inspectorate dopo un rifiuto da parte del comune. Il più recente era riuscito finalmente a strappare un'approvazione dal segretario di stato nel 2020, ma non è stato implementato e la [planning permission](#) ha ormai superato la sua data di scadenza.

Anche per la proposta approvata il 18 gennaio 2024 ci sono state critiche più o meno velate, ma lo studio di Squire & Partners è riuscito a smussare gli angoli di tutti gli stakeholders e ottenere un risultato positivo.

Il [Design and Access Statement](#) racconta una storia di graduale affinamento e negoziazioni per evitare nuove costosi ritardi.

Dopo la *remote working revolution* solo gli uffici con altissima efficienza energetica hanno un futuro e molti degli immobili più dozzinali del passato sono difficilmente riutilizzabili.

Non tutti gli edifici "sovietici" hanno le ossa abbastanza forti per sostenere un cappotto pesante e nuove estensioni.

D'altronde, dopo l'importante decisione spartiacque su Marks & Spencer a Oxford Street, molti sviluppatori si sono adattati all'onda del *Retrofit First*, anche se la sostituzione di strutture in cattivo stato spesso è ecologicamente e finanziariamente più sostenibile di un risanamento.

Con una [planning permission](#) che include entrambe le opzioni, [Beltane e TPG Angelo Gordon](#) hanno il lusso della scelta.

Se non ci saranno altri colpi di scena e il cantiere inizierà come da programma, i turisti che escono dalla metro di Notting Hill Gate in direzione Portobello non correranno più il rischio di sentirsi a Volgograd.



Newcombe House, W11 3JQ

Comune: Kensington and Chelsea

Pratica urbanistica: PP/23/03534

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Uffici, residenziale, commerciale, centro medico

Superficie progetto: 26.888 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: Beltane e TPG Angelo Gordon

Architetto: Squire & Partners

Jules Pipe e il quartiere modello

Mettere le mani su quartieri di edilizia convenzionata non è mai un'impresa facile, soprattutto in zone con liste d'attesa molto lunghe come Tower Hamlets.

Uno dei problemi fondamentali delle *estates* del dopoguerra è che gli edifici sono spesso costruiti con materiali difficili da riutilizzare senza costi aggiuntivi stratosferici, che sono pari solo al costo di continuare a ripararli indefinitamente.

Le ruspe sono spesso l'unica soluzione quando l'obiettivo è di aumentare il carico abitativo in maniera sostanziale, come nella fase più recente del masterplan di riqualificazione della Aberfeldy Estate.

Se la demolizione è un'opzione reale, i problemi più difficili da trattare sono la dislocazione temporanea degli abitanti attuali (con associati costi umani, pratici e finanziari) e il rischio di diluire l'*affordability* nel nuovo costruito.

Casi di qualità magari inferiore ma con affitti veramente a buon mercato spesso vengono sostituiti da unità di migliore qualità ma molto più costose.

A parità di reddito disponibile, i vecchi abitanti non riescono di fatto a tornare e gli effetti più palesi della *gentrification* attirano critiche da tutti i lati.

La cordata formata dal consorzio di edilizia popolare Poplar Harca e dello sviluppatore immobiliare malese EcoWorld è riuscita a evitare queste trappole e presentare un progetto che ha messo (quasi) tutti d'accordo.

Il design team, guidato da Morris+Company e Levitt Bernstein, ha coinvolto attivamente tutti gli stakeholders locali e gli abitanti delle 330 case esistenti.

Queste verranno rimosse per fare spazio ad uno sviluppo che include 1,539 nuove unità residenziali (di cui 363 di housing sociale), 5.000 metri quadrati di spazi commerciali e uffici, 3.500 metri quadri di nuovi spazi pubblici e la riqualificazione dei parchi pubblici circostanti.

Le charrettes effettuate negli scorsi anni hanno raccolto altissime adesioni e vinto il premio Golden Pineapple per miglior processo di consultazione pubblica nel luglio 2022.

Anche un quartiere modello può avere una vita difficile. La qualità urbanistica da sola non basta a smorzare le tensioni politiche locali, sempre altissime quando la ricetta progettuale include ingredienti delicati come aumento di traffico, modifica della *mixité* sociale ed edifici più alti del massimo suggerito dalle politiche di piano locali.

Dopo un rifiuto da parte del comune di Tower Hamlets nel 2023, il 26 gennaio scorso la *planning application* è stata approvata da Jules Pipe, il braccio destro di Sadiq Khan e massima autorità dell'urbanistica della Greater London Authority, l'autorità metropolitana che ha la possibilità di rimuovere decisioni di importanza strategica dalla mani dei 32 *boroughs* della capitale.

Mr Pipe ha analizzato le rimostranze del comune ma ha concluso che il contributo sostanziale di Aberfeldy Village alla gravissima e cronica mancanza di edilizia a basso costo hanno un peso maggiore delle sue discrepanze dagli standard imposti dal Tower Hamlets Local Plan 2031.

I lavori sono previsti nei prossimi tre anni e tra dieci anni il masterplan iniziato nel 2012 dovrebbe essere completato, rigenerando completamente il distretto di Poplar.



Aberfeldy Estate, Poplar

Comune: Tower Hamlets

Pratica urbanistica: PA/21/02377

Risultato: Permesso approvato dal Mayor of London

Asset class: Residenziale, commerciale

Superficie progetto: 140.191 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: Poplar Harca e EcoWorld

Architetto: Levitt Bernstein, Morris + Company, LDA Design and ZCD Architects

Il tempio, i tamburi e l'agent of change

Abbandonato, senza edifici, senza vegetazione di rilievo, facilmente risanabile dagli usi industriali storici, collocato in un'area urbana consolidata a cinque minuti da una stazione della metro.

Il lotto di 209-213 Hanworth Road è una perla rara nel tessuto urbano di Londra.

Siti con un potenziale così alto ma vuoti sono di solito bloccati da dispute legali complesse o da problemi nascosti all'occhio nudo (contaminazioni gravi del suolo, infrastrutture sotterranee, cavilli legali). Il resto viene macinato rapidamente dalla macchina del real estate.

Pur essendo un 'foglio bianco', il sito ha ovviamente vicini di casa con cui cercare un difficile equilibrio.

Oltre all'immane colata lavica di villette post-belliche che caratterizzano la maggior parte della suburbia londinese, il proponente ha dovuto interfacciarsi anche con uno dei templi Sikh più importanti della capitale e i tamburi usati periodicamente nel suo cortile.

Lo sviluppatore A2 Dominion, una delle più importanti *housing association* di Londra, e gli architetti (Architecture Initiative) non hanno lesinato elementi di progetto mirati a massimizzare le chances di successo.

La proposta include una nuova scuola per bambini con difficoltà di apprendimento, 124 unità abitative con una percentuale di *social housing* in perfetto allineamento con le politiche di piano, e standard di efficienza energetica quasi zero-carbon.

Nonostante le ottime credenziali, il 7 Ottobre 2022 il comune di Hounslow decideva di rifiutare il permesso di costruire per non avere rispettato il principio dell'*agent of change* nei confronti del tempio sikh Sri Guru Singh Sabha.

Non si tratta di chimica o di un'avventura di James Bond, ma di un principio descritto nella Policy D13 del London Plan 2021.

Secondo questa regola, ogni nuovo sviluppo urbano deve assicurarsi di non aggiungere usi del suolo che possono essere sensibili all'inquinamento acustico creato dagli usi del suolo preesistenti nelle vicinanze, portando questi a subire restrizioni o rimostranze da parte dei nuovi arrivati.

In altre parole, lo sviluppatore di una nuova palazzina è responsabile di garantire livelli acustici accettabili all'interno degli appartamenti e non può chiedere ad un nightclub confinante aperto da trent'anni di abbassare il volume il venerdì sera.

In questo caso, una camera da letto che si apre sul cortile di un tempio usato per processioni con musica amplificata e tamburi deve essere abbastanza isolata acusticamente da evitare che il tempio sia forzato a diminuire le sue attività in futuro.

L'appello presentato subito dopo il rifiuto da parte di Hounslow ha cercato di respingere le critiche sulla coesistenza di un tempio, una scuola e nuovi edifici residenziali.

In una decisione pubblicata il 3 gennaio 2024, il Planning Inspectorate ha dato ragione ad A2 Dominion, confermando che il principio dell'*agent of change* verrà rispettato.

L'ispettore ha considerato che i tamburi (*nagara*) batteranno solo poche volte all'anno e che il contesto urbano circostante è già piuttosto rumoroso.

Inoltre ha notato che il sito è allocato come area di sviluppo nel piano locale (ovvero, qualcosa prima o poi verrà costruito), che l'aggiunta di housing è una priorità assoluta in tutta Londra e che le mitigazioni proposte erano appropriate.

Per chi sta analizzando un terreno o un edificio "troppo bello per essere vero" il consiglio è semplice. Tenete le orecchie aperte, non solo gli occhi, durante la fase di due diligence.



209-213 Hanworth Road, TW3 3UH

Comune: Hounslow

Pratica urbanistica: P/2021/4144

Risultato: Permesso rifiutato dal comune, approvato in appello dal Planning Inspectorate

Asset class: Residenziale, scuola

Superficie progetto: 10.531 m² (Residenziale) e 2.553 m² (Scuola)

Gross Development Value:
£ 28,232,500

Sviluppatore: A2 Dominion

Architetto: Architecture Initiative

L'invasione degli studentati

La tripla di *planning permission* rilasciate a Febbraio 2024 per nuovi studentati a Greenwich, Southwark e Barnet è una boccata di ossigeno per un settore che stava ancora accusando i postumi del Covid.

In controtendenza alla stagnazione del mattone "classico" (appartamenti e case monofamiliari), le varie forme di *Purpose Built Student Accommodation* (PBSA) sono in continua crescita.

Le università della capitale sono tornate alle lezioni in presenza e i campus hanno ritrovato l'atmosfera persa durante gli anni della pandemia.

Le richieste sempre più eterogenee degli studenti internazionali che annualmente si riversano a Londra continuano ad alimentare una corsa a costruire nuovi studentati e massimizzare la capacità ricettiva di quelli già esistenti.

La distribuzione di PBSA riflette spesso la collocazione geografica delle università e la prossimità con i trasporti pubblici.

Meno tangibile ma altrettanto forte è l'influenza dei piani urbanistici dei vari comuni di Londra, che hanno gradi di tolleranza diversi per una tipologia edilizia molto profittevole per chi la costruisce ma politicamente più scomoda dell'*housing* tradizionale.

La *planning permission* approvata da Greenwich il 6 Febbraio 2024 per il Loto N0201 di Peninsula Square è per un progetto che risponde ad una domanda in crescita e al desiderio politico di proteggere certe tipologie di abitazioni.

La proposta include un palazzo di trentasei piani con 820 stanze per studenti (di cui 35% ad affitti calmierati) e circa 1.200 metri quadri di locali commerciali flessibili al piano terra.

La relazione dell'ufficio tecnico nota che dall'anno accademico 2015/2016 ad oggi il numero di studenti residenti a Greenwich è passato da circa 9.120 a circa 11.140 (+22%), mentre gli studentati esistenti nel territorio comunale hanno solo 2.880 stanze.

Gli altri 8.000 studenti ricorrono al mercato degli affitti privato che, oltre ad essere estremamente costoso, provoca la perdita di case per famiglie convertite in case per studenti, Un tabù per consiglieri comunali di qualsiasi partito politico.

Il progetto per 31 Amelia Street approvato da Southwark il 20 Febbraio 2024 non è particolarmente innovativo, ma ci ricorda una regola d'oro per chi vuole proporre nuovi studentati.

È essenziale effettuare ricerche puntuali per dimostrare al decisore i vantaggi di costruire edifici "su misura"

per studenti invece di lasciarli alla mercé di *landlords* privati con pochi scrupoli.

Lo sviluppo dei lotti di Ravensfield House, Fenella Building e Boroughs Parade (London Borough of Barnet) si iscrive in un masterplan più ampio e include un mix di usi lungimirante.

L'elemento di residenze per studenti (384 unità) è affiancato da uno *start-up accelerator* di circa 4.000 metri quadrati per imprese culturali e artistiche, spazi destinati ad associazioni comunitarie locali, una succursale della Middlesex University e 28 unità di *affordable housing*.

Anche a scale più piccole - in un mercato dove la creazione di spazi ibridi e flessibili farà sempre più la differenza - mescolare usi e funzioni darà più valore umano alle esperienze degli utenti e più valore finanziario agli immobili.

Con accenti diversi, i tre progetti ripetono a voce alta la stessa lezione.

C'è ancora molto spazio per investire nella filiera dell'educazione superiore di Londra.



- 1) Peninsula Square, Greenwich
- 2) 31 Amelia Street, Southwark
- 3) Ravensfield House, Barnet

Comune: 1 - Greenwich, 2 - Southwark e 3 - Barnet

Pratiche urbanistiche:

1 - 23/2150/F, 2 - 22/AP/0850, 3 - 23/2868/FUL

Risultato: Permessi approvati

Asset class: Studentato

Superficie progetto (inclusi altri usi del suolo): 1 - 28.406 m², 2 - 5.357 m², 3 - 18.649 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: 1 - Crosstree, 2 - Imperial Land Ltd, 3 - London Borough of Barnet

Architetto: 1 - Lifschutz Davidson Sandilands, 2 - Faulkner Browns, 3 - ESA Architecture

Il jenga di Mitsubishi

La zona a sud del Tamigi tra il ponte di Lambeth e il ponte di Blackfriars è stata risparmiata per decenni dall'ondata di progetti muscolosi che hanno rivoluzionato lo skyline della capitale.

Forse frenato dalla presenza del palazzo di Westminster e dalla cattedrale St Paul's ai suoi estremi, l'arco urbano che segue l'ansa del fiume è cresciuto lentamente attorno ai capolavori brutalisti costruiti nel secondo dopoguerra per il Festival of Britain, tra cui il National Theatre, la Royal Festival Hall e la Hayward Gallery.

L'ex sede del canale televisivo ITV è uno degli ultimi grandi lotti ad alto potenziale con affaccio diretto su questo lato del Tamigi.

È l'anello debole della fascia urbana delimitata a ovest dalle trappole per turisti incentrate sul London Eye e ad est dall'area di riqualificazione circostante il grattacielo di One Blackfriars.

Il progetto firmato da Make e finanziato da Mitsubishi ha diviso l'opinione pubblica come i predecessori modernisti che gli faranno da sfondo e che fecero scandalo nel 1951.

Il nuovo gruppo di tre edifici di sei, quattordici e ventisei piani produrrà un totale di 79.000 metri quadri di uffici, 7.000 metri quadri di spazi culturali e

4.000 metri quadri di negozi.

Verranno anche costruiti nuovi bar e ristoranti, aree pubbliche sul 40% della superficie del sito e connessioni pedonali con il quartiere.

Con un target BREEAM 'Outstanding' e una certificazione WELL Platinum, il progetto testimonia il continuo appetito di sviluppatori internazionali per investimenti in uffici e spazi commerciali centrali, iconici e ad alta sostenibilità.

I palazzi saranno connessi da un podio di sei piani con un giardino pensile con vista fiume e avranno masse orizzontali spezzate che ricordano il Jenga.

I critici, più lapidari, lo hanno soprannominato "la Lastra" (The Slab).

Il permesso di costruire è stato approvato dal segretario di stato Michael Gove il 6 febbraio scorso, dopo avere rimosso la decisione dalle mani del comune di Lambeth nel 2022.

Come molti dei detrattori, anche la massima autorità decisionale urbanistica d'Inghilterra ha valutato che il nuovo edificio peggiorerà il carattere di South Bank e il valore storico di alcuni palazzi vincolati nelle vicinanze.

Michael Gove, applicando la *planning balance*, ha però concluso che i

numerosi vantaggi economici del progetto e i benefici pubblici dati dalla ricucitura con il tessuto urbano avranno più peso dei suoi aspetti negativi.

I quattromila firmatari di una petizione popolare e la Twentieth Century Society sperano di sfilare un blocco dal ragionamento di Gove e far crollare i sogni di Mitsubishi davanti ad una corte di giustizia.

Per ora, il palinsesto progettuale per gli ex studi televisivi resiste alle scosse.



The London Television Centre, SE1 9LT

Comune: Lambeth

Pratica urbanistica: 21/02668/EIAFUL

Risultato: Permesso approvato dal Segretario di Stato

Asset class: Uffici, commerciale e centro comunitario

Superficie progetto: 90.478 m²

Gross Development Value:

£ 700.000.000

Sviluppatore: Mitsubishi Real Estate

Architetto: Make Architects

FUORI LONDRA - La splendida fenice di Lewes

Se anche metà delle promesse di The Phoenix verranno mantenute, il progetto diventerà un caso studio su cui si spenderanno fiumi di inchiostro e tsunami di pixel.

Prima che tutti ne parlino, suggeriamo ai nostri lettori di [scaricare \(gratuitamente\) i documenti del permesso di costruire](#) e metterli in archivio.

Si possono trovare molte fonti di ispirazione nella storia di questo sito industriale dismesso di Lewes, una cittadina del Sussex famosa per la processione carnevalesca di Bonfire Night.

Il masterplan è stato firmato collettivamente dal team *in-house* dello sviluppatore Human Nature, Periscope e Kathryn Firth di ARUP.

Il progetto si pone gli obiettivi di diventare il più grande quartiere del Regno Unito costruito interamente in legno ingegnerizzato, di eliminare quasi completamente l'uso delle auto private entro i suoi confini e di usare un sistema di approvvigionamento energetico basato esclusivamente su fonti rinnovabili.

Le parcelle del sito (7,9 ettari in totale) verranno sviluppate in fasi successive da alcuni dei nomi più in vista dell'architettura contemporanea come

Archio, Ash Sakula, Mae Architects e Mole Architects.

La proposta include 685 nuove unità residenziali, di cui il 30% saranno di edilizia sociale, e la conversione delle ex unità produttive in mercati di quartiere, spazi eventi e uffici flessibili.

The Phoenix si allaccerà al tessuto urbano a sud e verso la campagna a nord con un percorso pedonale lungo il fiume Ouse.

Il progetto ha molti "X Factors" oltre a parametri costruttivi ad alta sostenibilità e il fatto che un collettivo di dodici architetti d'avanguardia ha collaborato in armonia.

Nonostante l'alto rischio inondazione, l'area verrà messa in sicurezza con un sistema di difese attive e passive e si aprirà al paesaggio fluviale circostante dopo decenni di chiusura ermetica.

I quartieri favoriranno movimenti pedonali e relazioni di prossimità tra abitanti, esercenti e visitatori.

Il design, con un carattere ibrido tra il futuristico e il vernacolare, cerca chiaramente una cesura dalla produzione di massa di case fotocopia.

I due direttori di Human Nature, ex dirigenti di Greenpeace, hanno dichiarato che "l'attuale modello di

sviluppo immobiliare tradizionale è catastrofico, poiché vengono utilizzati materiali, infrastrutture e trasporti profondamente insostenibili" e che The Phoenix vuole dimostrare "che vivere in modo sostenibile può essere una gioia, non un esercizio di abnegazione".

Il tempo ci dirà se questo progetto visionario diventerà, come molti sperano, un benchmark di qualità per l'urbanistica e il real estate del futuro.

Per adesso, al contrario del proverbio, confermiamo che la fenice esiste e che si può trovare a nord di Lewes.



North Street, Lewes, East Sussex

Comune: South Downs National Park

Pratica urbanistica:

SDNP/23/00526/OUT

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale

Superficie progetto: -

Gross Development Value:

£ 430.000.000

Sviluppatore: Human Nature

Architetto: Periscope, Adam Richard Architects, Ai-Jawad Pike, Archio, Ash Sakula, Charles Holland, Mae Architects, Material Cultures, Mole Architects, Rabble Architecture, TDO Architecture, Architectural Ensemble

Il tris di Morris+Company

Un proverbio inglese dice che a Londra aspetti un bus per un'eternità e poi ne arrivano tre di fila.

I permessi di costruire ottenuti a marzo dallo studio di architettura Morris + Company hanno avuto però itinerari molto diversi, con ostacoli più o meno grandi.

L'approvazione di "Warehouse Living" a Haringey è arrivata puntualmente e tutti i passeggeri del team si aspettavano un viaggio senza scossoni.

Vincitore di premi prima ancora di essere presentato alle autorità e supportato all'unanimità dai consiglieri comunali, il progetto include due blocchi di sette e dieci piani fuori terra con un uso ibrido residenziale e produttivo.

Gli edifici ospiteranno cluster di abitazioni condivise (Co-living) con capacità dalle quattro a quattordici stanze da letto e accesso diretto a laboratori artigianali con aree comuni integrate all'interno e all'esterno della struttura post-industriale.

Il piano terra, attualmente bloccato da una recinzione di metallo, verrà riattivato con unità commerciali aperte al pubblico e dieci container riciclati in spazi modulari per start-up e piccoli negozi.

Non capita spesso di ricevere complimenti sperticati dalle commissioni urbanistiche. In questo caso i politici di Haringey non hanno esitato, definendo lo schema "rivoluzionario", "rigoroso e coerente nel suo design ruvido che rispetta il contesto urbano" e "con altissimi standard ambientali". La petizione firmata da 3.000 residenti locali e dal membro del parlamento di Tottenham è stata parcheggiata in garage.

Il tragitto verso il permesso di costruire per un nuovo ufficio di cinque piani a One Pear Tree Street (comune di Islington) era stato già tracciato da un progetto approvato nel 2016 ma rimasto solo su carta.

Il nuovo manufatto si annuncia dalla strada con due blocchi di tre piani trattati con volumi scultorei, finiture di cemento verde acido e due archi a tutto sesto sopra le entrate pedonali. Sul retro arriverà a cinque piani, con una distribuzione interna ispirata dalle warehouse vittoriane e larghe finestre apribili su una corte interna.

Costruito con un mix strutturale di cemento e legno lamellare, il progetto di circa 4.500 metri quadri mira ad ottenere una certificazione BREEAM Outstanding. Pur essendo nascosto dietro un denso blocco di palazzine residenziali, One Pear Tree Street ha il biglietto in regola per attrarre

compagnie alla ricerca di spazi flessibili con credenziali ecologiche d'eccellenza.

Il percorso verso la *planning permission* per la demolizione di Castle House e Fitzroy House e la costruzione di un palazzo con 28.000 metri quadri ad uso uffici è stato invece pieno di rallentamenti.

Il 19 marzo 2024 sia gli architetti che lo sviluppatore Capreon devono aver tirato un bel sospiro di sollievo. Il *planning committee* di Islington ha dato finalmente il via libera dopo aver rimandato tre volte al mittente la richiesta di approvazione a causa di una ribellione dei residenti locali, che avevo criticato gli impatti dell'edificio di sette piani sulla riduzione di luce naturale nelle abitazioni adiacenti.

Dopo molte finiture e un aggiustamento dei volumi nei piani superiori, il progetto è arrivato a destinazione. Con target di BREEAM Outstanding e WELL Platinum, anche questo sviluppo testimonia che il mercato del nuovo costruito di Londra non ammette più uffici di seconda classe, ma solo interventi ad alta sostenibilità.

La pazienza di Capreon verrà probabilmente ripagata da pubblicazioni in riviste di settore e, più prosaicamente, da molte richieste di affitto per un nuovo bastione creativo nel cuore di Shoreditch.



- 1) 341A Seven Sisters Road, N15 6RD
- 2) 1 Pear Tree Street, EC1V 3SB
- 3) Castle House e Fitzroy House

Comune: 1 - Haringey, 2 e 3 - Islington

Pratiche urbanistiche:

- 1 - HGY/2023/0728,
- 2 - P2023/2345/S73,
- 3 - P2022/2893/FUL

Risultato: Permessi approvati

Asset class: 1 - Live/Work, 2 e 3 - Uffici

Superficie progetto: 1 - 5.000 m²,
2 - 4.141 m², 3 - 31.997 m²

Gross Development Value:

- 1 - £ 15.000.000, 2 - Non divulgata,
- 3 - £ 150.000.000

Sviluppatore: 1 - Provewell, 2 -
Riverside Capital, 3 - Capreon

Architetto: Morris+Company

Ossa rotte (e guarite) per Barratt Homes

Barratt è il più grande costruttore di case del Regno Unito.

Nel 2023 l'azienda ha fatturato 5 miliardi di sterline con un profitto netto di 800 milioni e ha costruito circa 17.000 nuove abitazioni in tutto il paese.

Un colosso nazionale con questo scheletro finanziario non dovrebbe essere troppo infastidito dal rifiuto di una lottizzazione di 449 unità. Incidenti che possono essere fatali per sviluppatori di piccola taglia vengono previsti con largo anticipo dai fogli Excel delle compagnie quotate in borsa.

Ma lo sgambetto fatto dal comune di Wandsworth alla Fase 2B della rigenerazione dello Springfield Hospital ha ferito il gigante, mettendo sotto i riflettori uno degli aspetti più controversi della disciplina urbanistica (inglese e non solo).

Il campus ospedaliero ha un'area totale di 33 ettari, in parte occupato da uffici e ambulatori, in parte dalle nuove aree residenziali di un masterplan approvato nel 2012 tuttora in fase di costruzione. La parcella in questione (3,5 ettari) è nell'angolo meridionale del campus, confina con un cimitero ed è occupata da edifici di bassa densità e bassa qualità architettonica.

Il sito è parzialmente all'interno della Metropolitan Open Land (MOL), che a

Londra ha lo stesso livello di protezione quasi sacrale della più famosa Green Belt.

Il progetto non ha particolari velleità. Quattro palazzine a corte con altezze dai tre ai cinque piani e nove case unifamiliari accomunate da un linguaggio semplice e robusto con mattoni a vista, come piace ai clienti (e agli azionisti) di Barratt.

Dopo circa un anno di gestazione, l'ufficio tecnico ha raccomandato al consiglio comunale l'approvazione dell'ultimo tassello del masterplan di Barratt, che fino ad oggi ha venduto case come le brioches che ogni mattina vengono sfornate all'ospedale.

La sera del 19 marzo 2024, i consiglieri di Wandsworth hanno invece votato 6 a 4 contro la raccomandazione dei propri tecnici e respinto la *planning permission*.

Il *planning officer* aveva concluso che pur essendo più densi e alti di quelli esistenti, i nuovi edifici avrebbero ridotto il consumo di suolo nel sito e dialogato con la Metropolitan Open Land circostante grazie ad un parco pubblico di 10.000 metri quadri.

Spinti da una mozione dei conservatori, due politici laburisti hanno rotto i ranghi e rinnegato la linea di partito sulla base di critiche spurie al design, creando uno

scandalo locale che ha sorpreso anche osservatori di livello più alto.

Il giudizio finale è stato però ribaltato da Sadiq Khan. Nell'ottobre del 2024 il Mayor of London ha infatti dato il via libera alla rigenerazione del lotto sovrascrivendo la decisione del comune.

L'episodio ha ancora una volta esposto ai raggi X la struttura di base che accomuna molti sistemi urbanistici.

L'urbanistica è, in essenza, la gestione di priorità contrastanti sull'uso dello spazio pubblico e privato.

Tutte le analisi di merito ambientali, tecniche ed estetiche sono sempre fatte su un tavolo politico, quindi soggetto alla legge ma intrinsecamente mutevole.

Non basta avere i migliori architetti. Non basta essere circondati da fuoriclasse del *lobbying*.

In una mite serata di marzo le mani alzate di due consiglieri di Wandsworth che masticano poca urbanistica ma tanta *realpolitik* possono bloccare un progetto con una cartella clinica impeccabile.

It's democracy, baby.



Springfield Hospital, SW17 7DJ

Comune: Wandsworth

Pratica urbanistica: 2022/5288

Risultato: Permesso rifiutato dal comune, approvato dal Mayor of London

Asset class: Residenziale

Superficie progetto: 40.477 m²

Gross Development Value:

£ 127.405.000

Sviluppatore: Barratt

Architetto: Farrells

La palude di Tower Hamlets

Marsh Wall (lett. muro della marcita) è una strada a doppia corsia lungo il confine di Canary Wharf, l'ex area portuale diventata una Manhattan di torri aziendali dagli anni 80' in poi.

Dopo la prima ondata di cemento con spalle larghe e brillantina culminata nella piramide di Barclays, i nuovi arrivati dagli anni 2000' in poi sono grattacieli spuntati a macchia d'olio a sud del centro finanziario. Secondo alcune ricerche, questa nuova fase di espansione ha creato un quartiere con una densità comparabile a quella di Hong Kong.

Come molti developer, Chalegrove Properties ha cercato di cavalcare l'onda e massimizzare le volumetrie nel lotto di 225 Marsh Wall, che nel 2018 aveva già ottenuto permesso per una torre residenziale con quarantanove piani fuori terra.

La nuova proposta, che avrebbe aggiunto nove piani e cinquantotto appartamenti al benchmark, fu presentata nell'aprile del 2021 e venne rifiutata dal comune di Tower Hamlets nell'agosto del 2022.

L'*application* fu presentata con il cantiere già aperto, una scommessa con alti profitti se la mossa riesce nei tempi giusti, ma che lascia solo spese e amarezza se l'ampliamento non può essere integrato con i lavori in corso

troppo avanzati.

Ricevuto il rifiuto, il proponente aveva immediatamente presentato un appello al Planning Inspectorate. Nel maggio del 2023 l'ispettore aveva raccomandato l'approvazione del permesso di costruire al Segretario di Stato, la massima autorità urbanistica inglese.

Al contrario del comune, l'ispettore concludeva che l'altezza dell'edificio progettato da Make Architects avrebbe rispettato la Canary Wharf Tall Building Zone (CWTBZ) e non avrebbe avuto impatti sul sito UNESCO di Greenwich.

Purtroppo per Chalegrove, il report dell'ispettore è rimasto nel cassetto del Segretario di Stato per più di un anno, mentre le gru continuavano a costruire il "vecchio" progetto.

La modifica in corso d'opera è così risultato impossibile, perché il semaforo verde del segretario si è acceso troppo tardi.

Tower Hamlets e la classe politica nazionale negli ultimi anni hanno un rapporto difficile. Alcuni commentatori vedono in questa lentezza decisionale una forma di prudenza in risposta allo scandalo di Westferry Printworks, dove nel 2019 un permesso per 1.500 nuove abitazioni venne rilasciato dal ministro dell'epoca dopo una chat su Whatsapp con lo sviluppatore immobiliare.

Altri fanno risalire il problema all'impaludamento burocratico di Tower Hamlets, un comune gestito in modo feudale dal partito politico indipendente Aspire e il suo capo Luftur Rahman, che fu condannato per frodi elettorali nel 2015 ma è stato rieletto democraticamente nel 2022.

Bullismo, macchinazione o semplice lentezza amministrativa, il risultato non cambia: Chalegrove si dovrà "accontentare" di quarantanove piani.



225 Marsh Wall, E14 9FW

Comune: Tower Hamlets

Pratica urbanistica: PA/21/00900

Risultato: Permesso rifiutato dal comune, approvato dal Planning Inspectorate

Asset class: Residenziale

Superficie progetto: 41.813 m²

Gross Development Value:

£ 230.000.000

Sviluppatore: Chalegrove

Architetto: Scott Brownrigg - Design Delivery Unit

Il bastione della discordia

Quando lavoravo come consulente urbanistico in uno studio della City, il palazzo chiamato ufficialmente Bastion House era conosciuto come la Morte Nera o il Pugno nell'Occhio del Barbican (the *Barbican's Carbuncle*).

Solo pochi tifosi sfegatati del modernismo apprezzano un parallelepipedo nero con solai di legno e impianti meccanici fatiscenti.

La maggior parte dei pendolari che ogni giorno si scontrano visualmente con il suo profilo preferirebbero consegnarlo alla storia.

Il progetto di Diller Scofidio + Renfro e Sheppard Robson presentato al comitato urbanistico della City of London Corporation del 17 aprile 2024 è uno di quei gesti che possono trasformare profondamente l'assetto della città sorta sulle rovine di *Londinium*.

Come la sede di Bloomberg firmata da Foster, anche questa lottizzazione si innesta nelle radici storiche della capitale, mettendo in risalto le rovine delle mura romane e strati archeologici che arrivano fino al *Blitz* nazista che rase al suolo il quartiere.

Fuori terra, la vicinanza con il capolavoro brutalista del Barbican e il cono visuale della cupola di St Paul's hanno spinto i designer a torcere le

volumetrie, creando spazi verdi sopraelevati e alleggerendo l'impatto sui manufatti storici circostanti.

Il nuovo progetto include tre torri con un totale di 56.000 metri quadri di nuovi uffici, un centro culturale multifunzionale di circa 8.000 metri quadri, un incremento del 43% di spazi pubblici e connessioni con le storiche walkways del Barbican.

La proposta di riqualificazione di London Wall West completerebbe un masterplan gestito interamente dall'autorità locale (ovvero dalla stessa Corporation) che include il trasferimento del Museum of London negli ex magazzini del mercato della carne di Smithfield.

Nonostante le consultazioni avessero sollevato resistenze alla demolizione completa e obiezioni agli impatti sugli edifici vincolati, la Corporation era pronta ad approvare la sua stessa *planning application*.

Sottolineando le cattive condizioni delle strutture, l'ufficio tecnico aveva concluso che il riutilizzo dell'esistente non era fisicamente e finanziariamente possibile e che un intervento radicale era l'unica opzione per ottenere benefici strategici a scala cittadina.

Con un intervento al fotofinish, il segretario di stato Michael Gove aveva

però bloccato l'approvazione.

La *Section 31 Notice* pubblicata due giorni prima del consiglio comunale ha permesso a Gove di analizzare il caso e scegliere, se necessario, di determinare la richiesta di permesso togliendola di mano alla Corporation.

Alla fine però, il segretario di stato ha rimosso la *holding direction* e ridato la pratica in mano alla Corporation of London, che nel dicembre del 2024 ha approvato la pratica urbanistica.

Come nel caso di un nuovo ufficio a Savile Row (vedi sotto), London Wall West è un altro esempio di scontro tra chi difende l'approccio *retrofit-first* e chi sostiene che in certi casi ricostruire è più sostenibile che ristrutturare.

La battaglia continua e aumenterà di intensità nel futuro prossimo.



Bastion House, EC2Y 5HN

Comune: City of London

Pratica urbanistica: 23/01304/FULEIA

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Uffici, commerciale, culturale

Superficie progetto: 67.283 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: City of London Corporation

Architetto: Diller Scofidio + Renfro e Sheppard Robson

Uno strappo a Savile Row

È difficile far provare una giacca ad un cliente che non smette di muoversi.

Ancora peggio è cucirla su misura e poi scoprire che le misure sono cambiate.

La proposta di Fathom Architects per il sito di 18-20 Savile Row, posseduto da uno dei grandi proprietari terrieri londinesi, include la completa demolizione di un ufficio di otto piani costruito negli anni 50' del novecento e la sostituzione con un nuovo edificio direzionale della stessa altezza.

Né l'esistente né la nuova proposta si distinguono per meriti estetici.

Ma il taglio classico del progetto - con piante profonde e alta efficienza - calza a pennello nel mercato di Mayfair, dove un ufficio Grade A può essere messo in affitto a 1.300 sterline al metro quadro.

La richiesta di permesso di costruire proponeva un incremento di 2.000 metri quadrati dell'area totale di uffici e l'aggiunta di due spazi commerciali al piano terra destinati a nuovi laboratori sartoriali, la tipologia di negozi che ha reso Savile Row la capitale mondiale degli abiti da uomo.

La pratica è stata presentata al comune di Westminster nel maggio del 2022, quando demolire non era un tabù. Negli ultimi due anni la moda è cambiata.

Il mutamento di colore politico nell'amministrazione locale, che per la prima volta nella storia indossa un rosso laburista, combinato con l'arrivo della stagione "net zero carbon", ha stretto lo sviluppo immobiliare in una morsa simile a quella dei corsetti vittoriani.

Nella relazione presentata al comitato urbanistico del 2 aprile 2024, il *planning officer* ha criticato la scelta di demolire il volume esistente invece di scegliere opzioni di ritenzione e ristrutturazione, concludendo che la costruzione del nuovo manufatto avrebbe violato i principi di sostenibilità e di economia circolare.

Nonostante il team di progetto della Pollen Estate avesse dimostrato che le emissioni totali di carbonio del nuovo edificio sarebbero state solo marginalmente superiori alle alternative teoriche di riuso e demolizione parziale, i membri del consiglio comunale hanno seguito la raccomandazione dei tecnici e rifiutato la *planning permission*.

È molto probabile che il proprietario impugnerà il rifiuto con un appello al Planning Inspectorate.

Dopo decenni di dominio conservatore e *laissez-faire* thatcheriano, Westminster si è trasformato rapidamente in un comune molto attento ai temi ambientali.

La consultazione in corso sul nuovo piano locale include la proposta di disincentivare in modo netto le demolizioni e di aumentare di circa nove volte le tariffe di compensazione per le emissioni di carbonio prodotte dalle nuove costruzioni (e dai cantieri).

Anche se molti comuni non hanno ancora adottato politiche così stringenti, è solo una questione di tempo.

Gli sviluppatori immobiliari dovranno cambiare guardaroba per adeguarsi alla tonalità verde che sta rinfrescando l'intera filiera del real estate.



18-20 Savile Row, W1S 3PW

Comune: Westminster

Pratica urbanistica: 22/03276/FULL

Risultato: Permesso rifiutato

Asset class: Uffici, commerciale

Superficie progetto: 8,724 m²

Gross Development Value

Non divulgata

Sviluppatore: The Pollen Estate

Architetto: Fathom Architects

Le tre torri di Foster

Londra è quella città dove un'operazione immobiliare da un miliardo di sterline proposta da Hines e progettata da Foster + Partners fa notizia, ma non troppo.

Dozzine di richieste di permesso per *major developments* con più di dieci unità residenziali vengono ricevute, dibattute o approvate ogni mese dai trentadue comuni della capitale.

Solo in aprile ben due progetti di Foster hanno attraversato la giungla del *planning system* londinese.

Lo schema di 18 Blackfriars Road è la terza puntata di una saga iniziata nel 2009, quando Southwark approvò la prima *planning permission* per il sito firmata da Wilkinson Eyre.

Dopo una seconda proposta approvata nel 2018 ma mai costruita, nel 2021 Hines acquistava il sito dal proprietario precedente e iniziava una nuova collaborazione con F+P.

Il masterplan include due torri di venti e quaranta piani con 433 appartamenti, di cui il 40% saranno a prezzi calmierati, e una torre di quarantacinque piani ad uso ufficio con BREEAM Outstanding.

Il piano terra si aprirà su piazze pubbliche, aree gioco e negozi multimarca. L'offerta include anche

spazi per imprese locali e operatori nel settore educazione

Il progetto sarà completamente alimentato con elettricità (*net zero carbon in operation*) e ha l'obiettivo di ottenere il WELL Community Gold Standard. Il 95% del riscaldamento verrà generato da pompe di calore geotermiche.

Dopo circa un anno di negoziazioni con il comune, il proponente ha modificato il design per rispondere alle richieste di Historic England (l'equivalente della sovrintendenza) e ripristinato elementi originali di due listed building vittoriani all'interno del perimetro di progetto.

La vittoria di Hines è una rinnovata iniezione di fiducia nella rigenerazione di South Bank.

Gli edifici domineranno il cluster emergente di Blackfriars, che include il grattacielo di One Blackfriars e il cantiere in fase di sviluppo di Bankside Yards (700 appartamenti e 35.000 metri quadri di uffici).

Foster, ancora una volta, alza l'asticella nello skyline di Londra.



18 Blackfriars Road, SE1 9JU

Comune: Southwark

Pratica urbanistica: 23/AP/1854

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Uffici, residenziale, scuola

Superficie progetto:

Uffici: 100.000 m²

Residenziale: 433 appartamenti

Gross Development Value:

£ 1.000.000.000

Sviluppatore: Lipton Rogers e Hines

Architetto: Foster + Partners

Un occhio di riguardo per il London Eye

Il London Eye fu aperto il 31 dicembre 1999 con un permesso di costruire temporaneo e un costo complessivo di 70 milioni di sterline.

Diventato rapidamente l'attrazione turistica a pagamento più popolare della città, oggi crea un valore aggiunto all'economia di 143 milioni di sterline all'anno e duecento posti di lavoro.

Con questo curriculum è facile capire perché il 7 maggio 2024 il comune di Lambeth ha deciso all'unanimità di rimuovere una *planning condition* che dava all'autorità locale l'opzione di riconsiderare i meriti del progetto a cadenza regolare.

In sostanza, la struttura è ora diventata permanente e non ci sarà più bisogno di rinnovare il permesso in futuro.

Come la Torre Eiffel - anch'essa pensata come un'installazione temporanea - la ruota panoramica è diventata un'icona della città moderna, facendo da contrappunto al Big Ben neogotico sul lato opposto del Tamigi.

Oltre a essere il palco centrale dei fuochi artificiali di fine anno, è anche stata un volano per attirare movimenti pedonali, investimenti e nuove attività commerciali in un'area storicamente senza nessun magnete urbano.

Il London Eye ha fatto da perno a una serie di progetti di riqualificazione nell'area di South Bank che si è intensificata nell'ultimo decennio.

Partendo dall'approvazione di One Blackfriars nel 2012 all'estremo est del quartiere, passando per la lottizzazione dell'ex sede della Shell nel 2014, fino al recente progetto degli uffici di ITV, l'arco urbano che segue l'ansa del Tamigi nel cuore della capitale è in rapida crescita.

Per garantire che il giro di giostra continui per sempre, il proprietario Merlin Entertainment ha confermato che l'1% dei ricavi annuali verranno destinati a oneri di urbanizzazione per il mantenimento degli spazi pubblici del lungo fiume e misure di protezione idrica.

È un gettone relativamente modesto da pagare, considerando che ogni anno tre milioni e mezzo di visitatori salgono sulle cabine panoramiche del London Eye per almeno ventinove sterline a testa.



The London Eye, SE1 7PB

Comune: Lambeth

Pratica urbanistica: 23/02218/DET

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Commerciale

Superficie progetto: -

Gross Development Value:

£ 7.000.000 (1999)

Sviluppatore: Merlin Entertainments

Architetto: Marks Barfield Architects

Il bazar e il supermercato

Dopo un progetto rifiutato nel dicembre 2023, il 14 maggio 2024 Hines è riuscita ad ottenere la *planning permission* per demolire un tassello di Soho Square e sostituirlo con un nuovo edificio di otto piani ad uso misto commerciale e direzionale.

Per avere la rivincita, il gigante texano ha dovuto rimpiazzare uno storytelling nostalgico con un pragmatismo che risolve bisogni pubblici contemporanei.

Soho Square è il cuore del quartiere più bohémien di Londra.

Per raccontare gli eccessi che sono passati in questa piazza non basterebbero i libri di dieci generazioni.

Una delle pagine meno famose della sua storia riguarda il Soho Bazaar, un mercato coperto vittoriano con bancarelle chiassose dove bazzicavano personaggi degni di Charles Dickens o [Christina Rossetti](#) e artisti come il giovanissimo pittore J.M.W. Turner.

Uno sviluppatore immobiliare attento alle strategie di marketing non poteva lasciare dormire negli archivi questo *genius loci*.

Nella proposta originale del 2023 il nuovo palazzo avrebbe infatti preso lo stesso nome dell'antenato scapigliato, dando spazio ad eventi culturali, mostre

d'arte e negozi flessibili in una galleria coperta a doppia altezza con doppio accesso sulla piazza e su Dean Street.

Nonostante la *charm offensive* basata su dati storici, né il comune né l'influente Soho Society avevano comprato la merce proposta dal developer, concludendo che il nuovo bazaar non valeva la perdita del supermercato Tesco che oggi occupa il piano terra del lotto.

In una zona dove ogni angolo è ormai un ristorante trendy con prezzi altissimi, l'oasi di convenienza popolare è stata addirittura designata come un *Asset of Community Value*, ovvero un asset immobiliare che non può essere rimosso senza dare diritto di prelazione ad operatori alternativi.

Come nelle migliori contrattazioni da emporio babilonese, Hines ha accettato il mantenimento di un discount supermarket in cambio della demolizione di una facciata art déco e dell'aumento di superficie ad uso ufficio pari a 2.000 metri quadrati.

A Soho Square un ufficio può generare un affitto mensile di circa 500 sterline al metro quadro.

Gli echi del vecchio mercato rimarranno nei libri di storia ma l'inesorabile evoluzione commerciale del cuore di Londra continua senza sosta.



2-4 Dean Street e 7 Soho Square, W1

Comune: Westminster

Pratica urbanistica: 24/01591/FULL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Uffici, supermercato

Superficie progetto: 8.188 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore:

Hines (HECF Soho Limited)

Architetto: Orms

Chipperfield fa scuola

Con un team guidato dal direttore associato Maria-Chiara Piccinelli, il 14 maggio 2024 Chipperfield Architects e Feix & Merlin si sono assicurati l'approvazione del comune di Westminster per riconfigurare ed estendere una delle sedi della London School of Economics and Political Science (LSE).

Il palazzo è situato tra due *listed buildings* ma non ha peculiarità architettoniche proprie, essendo stato costruito nel secondo dopoguerra con lo scopo utilitarista di allargare gli uffici dell'adiacente collegio reale dei chirurghi (Royal College of Surgeons).

La proposta dell'archistar include il riutilizzo del 60% della struttura esistente e l'aggiunta di due piani per un totale di otto piani fuori terra e 12.500 metri quadri che verranno occupati dal Firoz Lalji Institute for Africa e aule flessibili per i dipartimenti di matematica, data science e statistica.

La nuova sede avrà anche un teatro con duecentocinquanta posti a sedere, laboratori digitali e un bar per studenti e dipendenti.

Raggiungendo un target BREEAM Outstanding, Passivhaus standard e una certificazione WELL, il progetto ha studiato bene la lezione della *circular economy*.

Cercherà di diventare il primo della classe nella nuova onda di sviluppi immobiliari delle grandi università londinesi.

Pur arrivando a garantire zero emissioni di carbonio in uso, la proposta ha fatto tirare fuori la penna rossa a Historic England, l'equivalente inglese della sovrintendenza.

L'organismo preposto alla protezione dei beni culturali aveva criticato l'aumento di volumetria delle superfetazioni e il loro potenziale impatto su Lincoln's Inn Fields, una della *garden squares* della capitale con la più alta densità di edifici protetti.

Il comune di Camden ha però esercitato i poteri discrezionali che sono la croce e delizia del sistema urbanistico inglese e ha concluso che "*on the planning balance*" i vantaggi di creare un polo educativo di eccellenza e le ottime credenziali energetiche avrebbero avuto molto più peso degli impatti negativi sui beni culturali circostanti.

Dopo avere ricevuto pieni voti (e premi) con il Centre Building, il [SAW Building](#) e il [Marshall Building](#) firmato da Grafton Architects, la LSE continua a consolidare la sua presenza nel quartiere di Aldwych e rilancia la sfida ai vicini illustri del King's College.



35-37 Lincoln's Inn Fields, WC2A 3PE

Comune: Westminster

Pratica urbanistica: 23/06997/FULL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Ricerca e sviluppo

Superficie progetto: 12.500 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: London School of Economics and Political Science

Architetto: Chipperfield Architects, Feix & Merlin

Berkeley e RSHP a tutto gas

Il più iconico progetto per ex gasometri costruito finora a Londra è quello completato da Wilkinson Eyre a King's Cross nel 2018, dove gli scheletri d'acciaio vittoriani sono stati preservati e riempiti con 145 appartamenti di lusso.

Vista l'abbondanza di strutture simili nella capitale, era solo una questione di tempo prima che altri sviluppatori seguissero a ruota questo modello.

RSHP è entrata nell'arena con un progetto di 555 unità approvato a Bethnal Green nel 2020.

Questo schema è attualmente in costruzione e gli appartamenti verranno venduti con la stessa velocità dei maritozzi alla panna di Forno, aperto da poco dietro l'angolo.

Con un comodo copia e incolla, lo studio fondato da Richard Rogers ha replicato il concetto in una zona più periferica.

Il progetto di Bromley-by-Bow include la ristrutturazione di sette gasometri storici protetti (*listed buildings*) e la costruzione di palazzi cilindrici al loro interno.

Altri sei edifici tra i quindici e i trentatré piani fuori terra verranno aggiunti nel masterplan, che occupa un'area di nove ettari.

Lo sviluppo di Berkeley (St William) creerà circa 2.100 unità abitative, aree commerciali e spazi destinati ad usi comunitari.

Il masterplan propone un totale di 170.000 metri quadri di nuova superficie calpestabile.

Il sito verrà bonificato e riaperto dopo centocinquanta anni di segregazione dal tessuto urbano circostante. Il 70% dell'area verrà adibita a spazi pubblici.

Ci saranno solo cinquanta parcheggi auto per disabili, seguendo la rigida politica londinese di favorire sistemi di trasporto sostenibile.

Il sito ha il beneficio di due stazioni metro nel raggio di 500 metri.

Con il permesso di costruire rilasciato da Newham il 18 giugno 2024, una delle più grandi aree dismesse di East London verrà riqualificata sfruttando l'archeologia industriale preesistente.

Non serve essere giganti del real estate per usare la stessa strategia in progetti di scala più piccola.

Anche una gru ottocentesca arrugginita può creare valore estetico, quindi valore commerciale.

Quasi tutte le warehouse delle ex aree

portuali di Londra sono state convertite in appartamenti di alta qualità usando questa leva.



Bromley-by-Bow Gasworks, E3 3JH

Comune: Newham

Pratica urbanistica: 23/02033/OUT

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale, commerciale, comunitario

Superficie progetto: 230.000 m²

Gross Development Value:

£ 2.000.000.000

Sviluppatore: Berkeley (St William)

Architetto: RSHP

Sotto sotto, una nuova città

Il progetto per il riutilizzo di una rete di tunnel abbandonati ci proietta immediatamente dentro un film di James Bond.

Costruito come rifugio antiaereo, il sistema di gallerie chiamato Kingsway Exchange si snoda nella parte occidentale della City of London e arriva all'interno dei confini comunali di Camden.

Collocato ad una profondità di 40 metri sotto il livello strada, è stato utilizzato anche dall'esercito per allenare sabotatori e spie durante la seconda guerra mondiale.

Si presume che Ian Fleming abbia avuto qui l'ispirazione per il "Q Branch", dove l'agente segreto più famoso del mondo si rifornisce di gadget speciali in ogni film.

Il banchiere australiano Angus Murray ha incaricato gli architetti Wilkinson Eyre di unire le sezioni separate dei sotterranei e farli convergere fuori terra nel lotto di 38-41 Furnival Street.

Qui un edificio verrà demolito e rimpiazzato da un nuovo manufatto con l'ingresso pubblico situato al piano terra e spazi commerciali ai piani superiori.

Sotto la superficie, il network di tunnel ospiterà spazi espositivi, aree per

eventi e il cocktail bar situato più in profondità del Regno Unito.

La City of London sta cercando in tutti i modi di diversificare la sua offerta, uscendo dal loop casa - ufficio - casa che fino a prima della pandemia aveva dominato la sua impostazione urbana e sociale.

Gli uffici sono ancora la classe d'uso dominante e i cantieri per nuovi grattacieli direzionali sono al massimo storico.

Il cuore finanziario di Londra ha un battito sano.

Le arterie però hanno meno flussi di pendolari rispetto al pre-Covid. In particolare, il traffico pedonale di lunedì e venerdì è nettamente inferiore alla media storica.

Per contrastare queste tendenze, la Corporation sta supportando iniziative culturali e progetti di traffic calming con il programma #destinationcity.

A livello strategico, sono in continua crescita i permessi di costruire per alberghi, ristoranti e nuove istituzioni culturali.

Il progetto per Kingsway Exchange ha un costo stimato complessivo di 220 milioni di sterline e ci si aspetta che

l'aumento di visitatori nella zona produrrà un indotto di 60-80 milioni di sterline annui all'economia locale.

Se Mr Bond passerà di qua, sappiamo come vorrà il suo Martini.



Kingsway Exchange

Comune: City of London e Camden

Pratica urbanistica: 23/01322/FULMAJ

Risultato: Permessi approvati

Asset class: Commerciale

Superficie progetto: 8.000 m²

Gross Development Value:

£220.000.000

Sviluppatore: The London Tunnels

Architetto: WilkinsonEyre

Un data center sull'acqua

Il 18 giugno 2024 il comune di Newham ha approvato una planning application ibrida per tre data center con una superficie totale di 200.000 metri quadri e una potenza elettrica di 210 Megawatt.

Il primo edificio ha ottenuto permesso di costruire dettagliato e verrà costruito sulla riva nord del Tamigi.

Le fasi successive sono state approvate con parametri di massima e le altre due strutture verranno sviluppate nella parte orientale del lotto, storicamente occupato da un produttore di vernici.

Il progetto di TTSP otterrà la valutazione BREEAM "Excellent".

Gli edifici saranno dotati di soluzioni energetiche innovative, tra cui sistemi di raffreddamento ad aria e a liquido che funzionano senza evaporazione dell'acqua.

È stato anche proposto l'utilizzo di materiali da costruzione a bassa emissione di carbonio e dispositivi per l'interconnessione con il sistema di teleriscaldamento.

Il campus è progettato per adattarsi ai requisiti intensivi di alimentazione e raffreddamento delle applicazioni di Intelligenza Artificiale su vasta scala.

La domanda altissima di stoccaggio dati sta facendo aumentare il numero di progetti di data center negli ultimi cinque anni, a volte coabitando con usi residenziali.

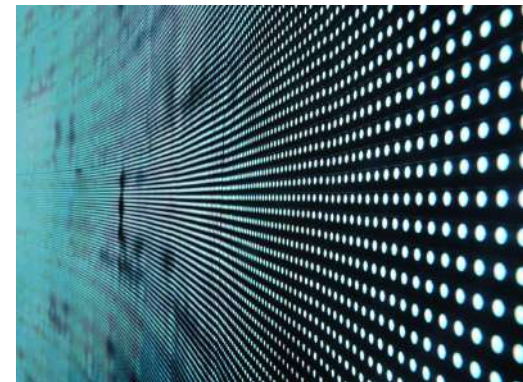
Molti osservatori concordano che questa asset class potrà prosperare in zone produttive con buone infrastrutture energetiche o in quartieri come Canary Wharf e le Docklands dove molti uffici sono ormai impossibili da vendere o affittare.

In un'evoluzione verso l'immateriale, i Dock di Londra hanno prima visto arrivare merci preziose dai sette mari, poi industrie pesanti e infine uno sviluppo massiccio di uffici fatti con lo stampino.

Ora anche l'uso direzionale non ha più bisogno di grandi spazi e i contenitori svuotati dalla rivoluzione dello smart working possono essere trasformati in infrastrutture per l'industria digitale.

Il nuovo governo laburista ha classificato i data center come Nationally Significant Infrastructure Projects (NSIP), dando una benedizione politica alla nuova onda del mercato immobiliare tech-oriented.

A tutti i naviganti: spiegate le vele.



Paint Factory, North Woolwich Road, E16 2AB

Comune: Newham

Pratica urbanistica: 23/01697/OUT

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Data center

Superficie progetto: 206.000 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: GLP UK Ltd

Architetto: TTSP

La prima volta di John Lewis

Una delle catene storiche di supermercati del Regno Unito ha ottenuto il suo primo permesso di costruire per un progetto di sviluppo residenziale.

Per questa avventura fuori dalle corsie tradizionali del retail, John Lewis si è affiancato al gigante dell'asset management abrdn.

L'accordo che hanno siglato nel 2022 ha in programma la creazione di mille unità residenziali nella fascia di prima periferia, per un investimento totale di 500 milioni di sterline.

Il piano di diversificazione prevede che la compagnia nata nel 1864 come negozio di tappezzeria arrivi a generare da qui al 2030 il 40% dei profitti in settori alternativi alla vendita al dettaglio, che ormai soffre di un declino irreversibile in tutta Inghilterra.

Il primo schema, firmato da Assael Architecture, include 353 appartamenti Built to Rent (BTR) divisi in tre palazzi con altezza tra i dieci e i ventiquattro piani e un supermercato Waitrose.

Gli edifici verranno costruiti lungo la circonvallazione di Bromley, uno dei *borough* periferici con le migliori scuole e la proporzione di spazi verdi più alta di Londra.

I residenti avranno accesso a palestre e uffici condivisi per lo smart working, a due passi dalla *high street* e dalla stazione ferroviaria. Il comune porterà a casa nuovi spazi verdi e un centro comunitario.

Nonostante il supporto di molti abitanti, i critici hanno messo sotto esame lo sconto sull'edilizia sociale concesso dal comune al developer.

Anche la Greater London Authority ha storto il naso in fase di parere preliminare, ma il richiedente ha dimostrato che la proporzione di appartamenti con affitti ridotti non può aumentare senza sfaldare l'impianto finanziario del progetto.

Viste le proiezioni che sottolineano l'aumento della domanda di BTR in futuro, la scelta merceologica di investire nel mattone sembra solida. Il supporto di partner istituzionali di alto calibro indica che non si tratta di una spesa d'impulso ma di una visione condivisa a lungo termine.

Solo il tempo ci dirà se il nuovo ibrido retail + real estate avrà successo, o se verrà accantonato nel reparto "business model difettosi".



45 Masons Hill, BR2 9HD

Comune: Bromley

Pratica urbanistica: 23/02633/FULL1

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale, supermercato.

Superficie progetto:

Residenziale: 32.137 m²

Supermercato: 4.358 m²

Gross Development Value:

£ 139.000.000

Sviluppatore: John Lewis Partnership

Architetto: Assael

Il triangolo, lo stadio e la stazione

“Crea le infrastrutture e le case arriveranno” è una delle regole auree del real estate.

Il progetto di Studio Egret West per New Bermondsey unisce i due ingredienti essenziali dell’urbanistica moderna in un singolo intervento.

Il permesso di costruire ibrido sottoscritto da Lewisham il 31 luglio 2024 ha sbloccato la realizzazione di 3.500 nuovi appartamenti quasi dodici anni dopo il primo tentativo di masterplan dello sviluppatore immobiliare Renewal.

1.100 unità saranno affordable housing, il numero più alto in assoluto in un singolo progetto approvato da questo comune londinese.

Il “Surrey Triangle” verrà ridisegnato con aree verdi e connessioni ciclopedonali, un centro multifunzionale con piscina, un auditorium con 800 posti a sedere e creerà circa 1.200 nuovi posti di lavoro.

Il cluster di torri avrà altezze variabili tra i tredici e quaranta quattro piani innestati su podi commerciali multilivello.

Il valore totale dell’operazione si aggira sui due miliardi di sterline. Gli oneri di urbanizzazione includono un contributo di 25 milioni di sterline per la costruzione di una nuova stazione

della Overground, il treno di superficie che collega radialmente le periferie della metropoli.

Non succede spesso che la mappa dei trasporti venga aggiornata con nuove fermate.

Per arrivare al risultato, i proponenti e il comune di Lewisham hanno dovuto lottare per anni con il Millwall Football Club, famoso per avere gli hooligans più feroci d’Inghilterra.

Il comune è il proprietario (*freeholder*) dello stadio dei *Lions* al centro del Surrey Triangle, ma ha dovuto rinunciare alla vendita e concedere un *lease* di 999 anni dopo che il club ha vigorosamente protestato contro il potenziale sfratto e conseguente trasferimento in un’altra zona di Londra.

Ora il Millwall FC potrà gestire autonomamente il suo progetto di ricostruzione dello stadio e di creazione di nuovi insediamenti residenziali visto che il masterplan di New Bermondsey non incorpora il terreno conteso.

Il calcolo freddo della squadra più bollente del campionato ha pagato, ed ora l’intera area potrà beneficiare di una graduale rigenerazione ad altissima densità.



Surrey Canal Road, Stockholm Road, Bolina Road e Rollins Street, SE15

Comune: Lewisham

Pratica urbanistica: DC/20/119706

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale, commerciale, scuola, trasporti

Superficie progetto:

Residenziale: 300.000 m²

Commerciale: 52.000 m²

Scuola: 5.000 m²

Gross Development Value:

£ 2.000.000.000

Sviluppatore: Renewal Group Ltd

Architetto: Studio Egret West

Un laboratorio di idee

King's Cross è nella Top 10 mondiale degli interventi di riqualificazione urbana più importanti degli ultimi cinquant'anni.

Facendo leva su due stazioni ferroviarie e un patrimonio di archeologia industriale, la rinascita di un quartiere storicamente malfamato sta raggiungendo il suo apice con l'imminente apertura della nuova sede di Google.

Attorno al cuore di interscambi di trasporto, commercio e hospitality di lusso, il settore delle bioscienze sta costruendo avamposti sempre più imponenti.

Il Francis Crick Institute è ormai una presenza consolidata, pari a quella British Library ([che verrà estesa a breve](#)).

I lavori per [Belgrove House](#), il muscolare progetto di laboratori firmato da AHMM, stanno procedendo a pieno ritmo.

L'ultimo arrivato, ma non l'ultimo ad arrivare, è l'edificio multipiano ad uso misto progettato da KPF e [approvato dal comune di Islington il 15 luglio 2024](#).

Il sito di 176-178 York Way verrà sviluppato con 18.000 metri quadri suddivisi in uffici, laboratori e centri di ricerca tecnologici.

Sfruttando la flessibilità della classe d'uso E, il proprietario (Delancey) avrà libertà completa nell'allocatione dei vani e potrà reagire prontamente alle richieste di nuovi affittuari grazie alla pianta "neutra" proposta dagli architetti americani.

Per evitare vibrazioni dannose alle apparecchiature di laboratorio, gli strutturisti di Arup hanno scelto un sistema ispirato ai ponti progettati nel 900' dall'ingegnere svizzero Robert Maillart.

Gli archi a lunga campata distribuiranno il carico sui tunnel ferroviari sotterranei, diventando il punto focale dell'estetica del fronte strada.

Sia piccole start-up che aziende multinazionali potranno trovare spazio nel nuovo edificio di otto piani, costruito in un lotto attualmente occupato da capannoni industriali di bassa qualità e da un parcheggio.

Vista l'abbondanza di terreni dismessi nelle aree che coronano King's Cross e vista la crescita del settore life science, è prevedibile che esperimenti immobiliari simili a questo vedranno la luce nei prossimi anni.



176-178 York Way, N1 0AZ

Comune: Islington

Pratica urbanistica: P2024/0844/FUL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Uffici, ricerca e sviluppo

Superficie progetto: 18.000 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: Delancey

Architetto: KPF

Third time lucky

Un magnate della stampa è riuscito a far dimenticare uno scandalo politico da prima pagina e ottenere un permesso di costruire per circa 1.400 nuovi appartamenti e 6.200 metri quadri di aree commerciali, suddivise in tredici edifici con altezze tra quattro e trentuno piani.

All'apice dell'epoca dei tabloid i Westferry Printworks erano le tipografie più grandi d'Europa.

Il loro proprietario, Richard Desmond, si è fatto le ossa negli anni 80' con titoli a luci rosse come *Penthouse* e *Readers Wives*.

Desmond era poi entrato nel mercato mainstream con l'acquisto del quotidiano *Daily Express*, che proprio in questo sito veniva stampato ogni giorno.

Il lotto di sei ettari in riva al Tamigi ha chiuso i battenti nel 2011.

Nel 2016 è iniziata la sua saga urbanistica con un permesso rilasciato da Boris Johnson per uno schema da 722 appartamenti.

Il secondo episodio della saga ha portato alla ribalta alcuni aspetti che il signor Desmond avrebbe preferito rimanessero nascosti insieme ai suoi inizi *hardcore*.

Northern and Shell (la società di sviluppo presieduta dal miliardario) era riuscita nel 2020 ad ottenere dal Segretario di Stato dell'epoca (Robert Jenrick) il semaforo verde per un masterplan con 1.500 appartamenti.

La decisione era stata annunciata tre giorni prima della promulgazione di un nuovo regolamento comunale sugli oneri di urbanizzazione che sarebbe costato al proponente quaranta milioni di sterline in più.

Una tempistica perfetta, ma sospetta.

Nei mesi seguenti si è scoperto che Desmond e Jenrick si erano incontrati ad una cena di gala prima del rilascio del permesso di costruire e che il "barone del porno" aveva fatto una donazione al partito Conservatore pochi giorni dopo.

Per evitare rivelazioni ancora più scottanti, Jenrick fece marcia indietro pubblicamente.

Una sentenza dell'alta corte di giustizia aveva poi chiuso questo capitolo.

Dopo un tattico distanziamento dai riflettori durante il periodo del Covid, Northern and Shell ha cambiato narrativa e abbandonato i sotterfugi da commedia trash.

Il terzo progetto di PLP rispetta la proporzione di edilizia sociale richiesta dal London Plan, include la creazione di una scuola secondaria pubblica per 1.200 alunni e circa 20.000 metri quadri di spazi pubblici.

La nuova copertina, rispettabile e allineata con le politiche di piano locali, deve ancora passare dalla penna severa dell'editore finale - Sadiq Khan - che ha già espresso alcune riserve.

Se però non ci saranno altre rivelazioni piccanti, uno dei siti dismessi più grandi dell'East End verrà finalmente riqualificato dopo tredici anni di abbandono.



Westferry Printworks

Comune: Tower Hamlets

Pratica urbanistica: PA/23/02375

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale, commerciale, scuola

Superficie progetto:

Residenziale: 165.951 m²

Commerciale: 6.000 m²

Scuola: 10.500 m²

Gross Development Value:

£ 1.000.000.000

Sviluppatore:

Westferry Development Ltd

Architetto: PLP

Due pesi, due misure?

L'assenza di standard assoluti e la flessibilità intrinseca delle politiche di piano può far perdere l'orientamento all'osservatore occasionale dell'urbanistica inglese.

Decisioni divergenti su progetti con parametri simili non sono un'eccezione.

Sono il prodotto naturale della negoziazione caso per caso, tema per tema, che è l'essenza della gestione del territorio figlia della *common law*.

Nell'aprile 2024, i consiglieri comunali di Westminster hanno rifiutato una *planning permission* per la demolizione di un blocco di uffici a Savile Row perché ritenuta inconciliabile con l'obiettivo di favorire sviluppi edilizi a emissioni zero.

Dopo appena cinque mesi, il progetto di AHMM per la demolizione di cinque edifici separati e la costruzione di un nuovo blocco di otto piani ad uso misto è stato invece approvato.

La proposta avrà unità commerciali sul fronte strada, circa 28.000 metri quadri di uffici e 17 unità residenziali.

Il risultato è un aumento di superficie totale di 13.000 metri quadri rispetto alla somma delle proprietà esistenti.

L'apparente inconsistenza decisionale va analizzata più a fondo per capire

l'importanza del concetto di *planning balance*.

Il progetto di Savile Row avrebbe incrementato l'area totale degli uffici in una zona dove questo uso del suolo è supportato dal piano locale.

Ma non avrebbe apportato benefici pubblici sufficienti a bilanciare l'impatto ambientale della perdita di un manufatto post-bellico tutto sommato in buone condizioni.

In più, il proponente non aveva analizzato alternative con livelli minori di intervento, partendo invece dal presupposto che demolire era l'unica opzione finanziariamente sostenibile.

Lo schema di AHMM a Marylebone ha invece dimostrato di avere considerato opzioni alternative prima di arrivare alla scelta finale, che sono state però escluse perché più energivore di una ricostruzione completa.

Inoltre, uno dei cinque palazzi esistenti verrà riciclato utilizzando il 59% della sua struttura per le fondazioni del nuovo edificio.

Il progetto ha anche il vantaggio di finanziare edilizia sociale *off-site* e di creare uno spazio culturale che verrà dato in gestione gratuitamente e perpetuamente ad una associazione no-profit locale.

Questi sono tutti pesi di segno positivo sulla *planning balance*, che ogni comune mette in funzione quando una proposta ha elementi in linea con le politiche urbanistiche e altri no.

Per creare valore bisogna rafforzare i vantaggi della proposta in modo che i decisori finali abbiano chiaro che si è fatto tutto il possibile per massimizzare i benefici pubblici e compensare ciò che va contro il loro piano strategico.

La misura quindi è sempre la stessa, ma i pesi cambiano da progetto a progetto.



38-70 Baker Street, W1U 7BT

Comune: Westminster

Pratica urbanistica: 22/08200/FULL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Uffici, commerciale, residenziale

Superficie progetto:

Uffici: 28.300 m²

Residenziale: 2.657 m²

Commerciale: 1.739 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore:

Lazari Investments e Derwent

Architetto: AHMM

Un piccolo hotel a Wimbledon

Oltre ad essere la capitale mondiale del tennis, Wimbledon è anche uno dei centri urbani più rilevanti del quadrante sud-ovest di Londra.

Il villaggio pittoresco abbarbicato sulle dolci colline di Wimbledon Park a valle si trasforma in una zona urbana più densa con al centro la stazione tramviaria, ferroviaria e della metropolitana.

Qui nel secondo dopoguerra si sono susseguiti interventi speculativi per edifici direzionali e commerciali che oggi soffrono la fine dell'epoca dei pendolari.

La catena di supermercati Lidl aveva già ottenuto un permesso per la demolizione del blocco di uffici costruito negli anni 60' che oggi si trova a 19 Worple Road, sperando che un nuovo palazzo con lo stesso uso del suolo ma specifiche contemporanee avrebbe attirato nuovi affittuari.

Senza muovere un mattone il gigante dei discount ha però scoperto che neanche questa strategia avrebbe trovato un mercato favorevole e ha deciso di vendere il lotto ad uno sviluppatore specializzato in boutique hotels.

Il progetto di Buckley Grey Yeoman include un nuovo edificio di dieci piani con circa 9.000 metri quadri ad uso alberghiero e un piano terra con uno

spazio eventi flessibile che verrà reso disponibile anche ad associazioni culturali della zona.

Il nuovo hotel mira a trasportare l'atmosfera hipster di Soho e Shoreditch a ovest, creando un punto di arrivo per imprenditori, creativi e influencers nel centro di Wimbledon.

L'obiettivo non è solo di offrire ricezione durante il periodo del torneo di tennis, ma di riposizionare l'area come destinazione per turisti durante tutto l'anno oltre le funzioni classiche di lavoro - spesa - trasporto pubblico.

Pur avendo dimensioni relativamente piccole, anche questo nuovo avamposto di Gather contribuirà a rafforzare un settore in continua espansione che nella prima metà del 2024 ha già registrato il più alto livello investimenti dal 2015.

Per gli sviluppatori immobiliari questo è un altro segno positivo da tenere a mente per piani di investimento in tutti i villaggi che compongono la metropoli di Londra.

...



19 Worple Road, SW19 4JS

Comune: Merton

Pratica urbanistica: 24/P0800

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Hotel, commerciale

Superficie progetto:

Hotel: 8.710 m²

Commerciale: 332 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: Gather

Architetto: Buckley Grey Yeoman

Ritorno di fiamma

Una leggenda metropolitana racconta che l'industria inglese è stata uccisa da Margaret Thatcher.

Come in molte leggende, la realtà è un misto tra dati storici incontrovertibili (lotta ai sindacati in primis) e avvenimenti universali su cui il "cattivo" di turno non ha potere (globalizzazione).

È vero che le città non sono ormai più costellate di fabbriche, ma lo spunto produttivo è ancora vigoroso, soprattutto nel *last-mile*.

Così - lentamente ma inesorabilmente - si assiste ad un'espansione di nuovi capannoni dalla periferia verso il centro, come ci racconta [il progetto di Haworth Tompkins](#).

Lo schema per il Bromley-by-Bow Industrial Park, approvato dal comune di Tower Hamlets, prevede quasi 12.000 metri quadri di spazi industriali distribuiti su un sito di due ettari.

È prevista la demolizione degli edifici esistenti per fare spazio a due blocchi principali di magazzini, disposti attorno a un cortile centrale che fungerà da snodo logistico.

Il ritorno dell'industria, però, non avviene senza un tocco di modernità: uno dei punti di forza del progetto è l'attenzione all'economia circolare.

Il centro revisioni per automobili attualmente in loco non verrà demolito, ma trasformato in un Circular Economy Hub gestito dall'*Hackney Wick and Fish Island Community Development Trust*.

Questo spazio offrirà opportunità di locazione senza affitto per almeno dieci anni a imprese sociali locali, contribuendo ad una rigenerazione non solo spaziale ma anche economica.

I magazzini modulari sono progettati per rispondere alle esigenze future, con spazi che garantiscono la possibilità di adattarsi a una vasta gamma di occupanti.

Ogni unità è dotata di due punti di carico, colonnine per veicoli elettrici e parcheggi per le biciclette.

Fabrix, il developer dietro al progetto, ha sottolineato che questa è una delle poche *Strategic Industrial Locations* rimaste in una posizione così centrale e che rigenerarla era una mossa "obbligata".

Il comune ha lodato la proposta per la sua capacità di combinare produzione e spazi di lavoro accessibili, offrendo una piattaforma pronta ad accogliere aziende del settore tecnologico avanzato.

L'industria torna a Londra, rivitalizzando

i suoi spazi storici con una fiamma diversa da quella che faceva fumare le vecchie ciminiere.



Empson Street Industrial Estate

Comune: Tower Hamlets

Pratica urbanistica: PA/24/00568/A1

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Industriale

Superficie progetto: 12.540 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: Fabrix

Architetto: Haworth Tompkins

Nuove torri sul meridiano di Greenwich

Il progetto per il lotto di Enderby Place ha ottenuto l'approvazione del comune di Greenwich, segnando un passo cruciale nello sviluppo della penisola a nord del famoso osservatorio.

La proposta, ideata da Buckley Gray Yeoman per Criterion Capital, prevede un intervento residenziale del valore di 350 milioni di sterline.

L'area con vista Tamigi vedrà sorgere tre torri con un elemento centrale di trentatré piani e due torri laterali di ventiquattro piani ciascuna.

Il complesso ospiterà 564 unità abitative, di cui il 35% sarà riservato a housing sociale e accessibile, con soluzioni per affitti calmierati e alloggi per famiglie a basso reddito.

Il complesso sarà alimentato da fonti rinnovabili come pannelli fotovoltaici e pompe di calore ad aria, con l'obiettivo di ottenere una certificazione BREEAM "Excellent".

Il progetto punta ad una riduzione delle emissioni di CO2 del 74,47% rispetto agli standard attuali (Part L 2021 delle Building Regulations).

Le aree verdi rappresentano il 63% della superficie complessiva, con parchi pubblici che si affacciano sul fiume e un

giardino privato.

L'innovativa strategia di greening urbano assicurerà un miglioramento netto della biodiversità del 30,8% (*Biodiversity Net Gain*, obbligatorio per legge).

Accanto alle residenze, saranno presenti anche spazi commerciali nei piani terra concepiti per attrarre startup e piccole e medie imprese.

I servizi includeranno una caffetteria sul lungofiume, aree gioco esterne di 1.951 metri quadri e oltre 1.000 parcheggi per biciclette, promuovendo uno stile di vita attivo per i futuri residenti.

Nonostante alcune critiche iniziali da parte dei residenti, che lamentavano l'impatto sullo skyline e la quantità di edilizia sociale, il consiglio comunale ha esaminato le modifiche presentate durante l'iter burocratico del permesso di costruire e approvato il progetto.

La riduzione di due piani della torre più alta, in risposta alle preoccupazioni legate al patrimonio storico di Greenwich, ha permesso di raggiungere un compromesso tra conservazione e innovazione.

La Greenwich Peninsula è al centro di uno dei maggiori progetti di

rigenerazione urbana d'Europa, con 17.500 nuove unità abitative previste entro il 2035.

Enderby Place rappresenta una tappa fondamentale in questo piano ambizioso per la zona, che dalla costruzione del Millennium Dome in continua a dettare il ritmo di riqualificazione sul meridiano zero.



Enderby Place, SE10 0AG

Comune: Greenwich

Pratica urbanistica: 23/3911/F

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale, industriale

Superficie progetto:

Residenziale - 564 appartamenti

Industriale - 945 m²

Gross Development Value:

£ 276.967.795

Sviluppatore: Criterion Capital

Architetto: Buckley Gray Yeoman

L'ultimo tassello del Barbican

Anche i mostri sacri hanno un punto debole.

Il Barbican è un quartiere con un'estetica severa ma anche una gentilezza ricamata nei giardini pensili e nei giochi d'acqua che rinfrescano la struttura di cemento grezzo.

In questo quadro di urbanistica da manuale (più di uno), ci sono alcuni edifici che soffrono ai margini, dimenticati da progettisti e instagrammer.

Uno di questi è Murray House, un blocco di uffici degli anni '50, destinato alla parziale demolizione e riconversione in uno spazio co-living con 174 monolocali.

Il progetto, ribattezzato Cornerstone, è stato approvato dal City of London Corporation, nonostante le preoccupazioni dei residenti, che hanno sollevato obiezioni riguardo alla nuova terrazza e all'altezza "eccessiva".

Tuttavia, le autorità hanno stabilito che l'intervento non comprometterà il carattere storico dell'area e che contribuirà al tanto agognato aumento di volumetrie residenziali in un comune che vuole uscire dalla monocultura degli uffici.

Il design firmato da AHMM prevede la conservazione del 66% della struttura in cemento, riducendo del 34% le

emissioni di carbonio rispetto ad una nuova costruzione.

HUB e Bridges Fund Management, promotori del progetto, hanno sottolineato come Cornerstone rappresenti una risposta all'urgenza di nuove abitazioni a Londra e un esempio di retrofit sostenibile.

Le modifiche includono facciate ad alte prestazioni, pensate per integrarsi meglio con il contesto architettonico e migliorare l'ambiente urbano, inclusa la zona del tunnel di Beech Street.

Con la sua geometria rettilinea e le estrusioni arcuate che richiamano il linguaggio del Barbican, Cornerstone tenta di dialogare con il brutalismo circostante, aggiornandolo per le esigenze moderne.

Anche i dettagli della facciata e le tonalità neutre mantengono una continuità estetica con il vicino complesso, mentre le innovazioni strutturali promettono di dare una scossa visiva a questo angolo iconico della città.



45 Beech Street, EC2Y 8AD

Comune: City of London

Pratica urbanistica: 24/00176/FULL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Residenziale (Co-living)

Superficie progetto: 6.968 m²

Gross Development Value:

£ 72.862.000

Sviluppatore: HUB

Architetto: AHMM

Fuochi d'artificio all'Olympic Park

Tra il 2012 e il 2024 la commissione urbanistica della London Legacy Development Corporation (parco olimpico di Londra) ha approvato permessi di costruire per un totale di 24.000 nuove abitazioni, 3.500 stanze di studentati e 650.000 metri quadri di spazi produttivi.

Da novembre 2024, il potere decisionale urbanistico è ritornato ai comuni di Newham e Tower Hamlets.

Ma come alle fine delle Olimpiadi del 2012, l'ultima sessione del *planning committee* tenutasi il 24 ottobre scorso si è conclusa con tre botti che risuoneranno nelle orecchie di addetti ai lavori per qualche tempo.

L'ex cantiere olimpico trasformato da Maccreeanor Lavington

Maccreeanor Lavington ha ottenuto il permesso per il suo masterplan di Bow Goods Yard, un'area di 12 ettari adiacente a Pudding Mill Lane. Questo progetto per un hub logistico-ferroviario segna la rinascita di un sito isolato in una delle aree più vitali dell'Olympic Park.

Il piano prevede di incrementare la capacità del sito da 1 a 3,5 milioni di tonnellate di materiali trasportati ogni anno, consolidando Bow Goods Yard come fulcro per il trasporto di cemento e materiali da costruzione a Londra.

L'area offrirà fino a 279.000 metri quadri di spazi di magazzinaggio e lavoro, e creerà circa 5.000 nuovi posti di lavoro. Oltre alle strutture industriali, lo schema include 32.000 metri quadri di aree ricreative, campi sportivi e spazi per ristorazione, oltre a 19.000 metri quadri di aree verdi e nuovi percorsi ciclopedonali.

L'obiettivo è trasformare Bow Goods Yard in un punto d'incontro tra Pudding Mill, Sugarhouse Island, Fish Island e Hackney Wick, completando il quadro di rigenerazione infrastrutturale dell'Olympic Park.

Sei torri firmate Mecanoo

Hadley Property Group ha ottenuto l'approvazione per sei edifici residenziali, alti fino a 32 piani, che sorgeranno di fronte alla stazione di Stratford International e al centro commerciale Westfield.

Le sei torri offriranno un totale di 672 unità abitative, di cui il 28,8% sarà destinato a edilizia sociale. Accanto alle residenze, il progetto prevede anche un'ampia area per student housing, con 909 posti letto, e circa 9.000 metri quadri di spazi per attività comunitarie e commerciali.

Il progetto di Mecanoo ha passato l'esame della LLDC grazie alla cura alla visibilità delle torri.

Gli ufficiali urbanistici hanno confermato che i nuovi volumi non interferiranno con le vedute protette della Cattedrale di St Paul e che il design risponde agli standard elevati richiesti dal London Plan per i grattacieli.

Uno scheletro di acciaio e legno

Infine, la commissione urbanistica ha dato l'OK alla torre S10 Stratford Cross, progettata da Waugh Thistleton per Lendlease.

La struttura offrirà 40.187 metri quadri di spazi di lavoro flessibili, progettati per essere adattabili a uffici, centri educativi e laboratori scientifici, rispondendo alle esigenze di un mercato in continua evoluzione.

Utilizzando un approccio DfMA (Design for Manufacture and Assembly), S10 impiega una combinazione ibrida di acciaio e legno lamellare incrociato (CLT), che non solo migliora la sostenibilità, ma riduce anche i tempi di costruzione.

Grazie a materiali neutri e superfici in vetro che massimizzano la luce naturale, S10 punta a raggiungere i massimi standard di efficienza e benessere, con certificazioni BREEAM Outstanding e WELL Platinum e un obiettivo di 5 stelle NABERS.



- 1) Bow Goods Yard
- 2) IQL North
- 3) S10 Stratford Cross

Comune: London Legacy Development Corporation (LLDC)

Pratiche urbanistiche:

1 - 24/00122/OUT - 23/00441/FUL, 3 - 24/00174/REAM

Risultato: Permessi approvati

Asset class:

1 - Industriale, storage 2 - Residenziale, studentato e commerciale, 3 - Uffici e laboratori

Superficie progetto (inclusi altri usi del suolo): 1 - 190.000 m², 2 - 672 appartamenti, 29.285 m² di studentati, 8.186 m² di commerciale, 3 - 40.187 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: 1 - Network Rail, 2 - Hadley Property Group, 3 - Lendlease

Architetto: 1 - Maccreeanor Lavington, 2 - Mecanoo, 3 - Waugh Thistleton

Vittoria a Trafalgar Square per Whitbread

Whitbread, il maggiore operatore alberghiero del Regno Unito, ha ottenuto l'approvazione per realizzare un hotel di 693 camere a 5 Strand, a pochi passi dalla colonna di Nelson a Trafalgar Square.

Questo edificio diventerà una delle dieci strutture alberghiere più grandi della capitale.

L'investimento sottolinea l'impegno di Whitbread nell'espansione della sua presenza a Londra, una città dove la domanda di alloggi budget continua a superare l'offerta.

Disegnato da Axiom Architects, l'edificio di 13 piani abbraccerà un'interpretazione contemporanea del classico stile architettonico dello Strand.

La facciata mostrerà volte ad arco in pietra a doppia altezza e elementi in bronzo che richiamano la tradizione della zona e creano un gioco di luci e ombre..

Questo schema da oltre 200 milioni di sterline riflette la solidità finanziaria di Whitbread e la strategia del brand hub, che offre camere compatte e moderne con un approccio tech-friendly, pensato per rendere l'ospitalità di qualità accessibile nelle aree più richieste della capitale.

Per gli investitori immobiliari, la vittoria a Trafalgar offre un esempio di posizionamento strategico e integrazione sostenibile: l'hotel sarà alimentato da elettricità proveniente solo da fonti rinnovabili, in linea con l'obiettivo di Whitbread di azzerare le proprie emissioni dirette entro il 2040.

In un mercato in cui la domanda di hotel accessibili nelle zone centrali resta elevata, questa nuova struttura si prepara a diventare un punto di riferimento per il segmento budget di qualità.



5 Strand, WC2N 5HR

Comune: Westminster

Pratica urbanistica: 23/05178/FULL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Hotel

Superficie progetto: 16.000 m²

Gross Development Value:

£ 200.000.000

Sviluppatore: Whitbread

Architetto: Axiom Architects

Un data center “truccato” da Norman Foster

Un hyperscale data center realizzato per conto di Legal & General, Goldacre e sineQN sarà collocato a poco più di 500 metri dal London Internet Exchange a Canning Town.

L'architetto principale, TTSP, si è occupato della progettazione funzionale e strutturale.

Foster & Partners ha lavorato alla facciata e agli spazi pubblici di questo sviluppo da 750 milioni di sterline.

Con questo “trucco” estetico e funzionale, l'edificio sarà in grado di inserirsi in modo armonico nel contesto urbano e migliorerà la user experience lungo Bidder Street e i percorsi pedonali della Lower Lea Valley.

Il coinvolgimento di Foster aggiunge prestigio a una struttura industriale pensata per rispondere alla domanda di capacità di elaborazione dati, che è in continua crescita grazie a settori come il cloud computing e l'intelligenza artificiale.

Il data center non è solo un'enorme risorsa digitale, con una capacità di 77 megawatt operativa entro il 2027, ma integra anche soluzioni innovative per la sostenibilità.

La struttura potrà riutilizzare il calore generato dai server, offrendo

un'opportunità per riscaldare le case di Newham, se in futuro verrà sviluppata una rete locale di distribuzione di calore.

Nel frattempo, la proposta mira a incentivare l'occupazione locale, con oltre mille posti di lavoro qualificati previsti tra le fasi di costruzione e operatività, e ha l'obiettivo di attirare fino a cinquecento nuove imprese specializzate in tecnologie avanzate.



EMR Site, Bidder Street, E16 4ST

Comune: Newham

Pratica urbanistica: 24/00088/FUL

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Data center

Superficie progetto: 90.000 m²

Gross Development Value:

£ 750.000.000

Sviluppatore: Legal & General, Goldacre e sine QN

Architetto: TTSP e Foster + Partners

La bioscienza avanza a Whitechapel

Whitechapel ha da tempo superato lo stigma associato a Jack The Ripper ed è oggi al centro di una rigenerazione urbana trainata da nuovi poli amministrativi, di trasporto e della sanità.

L'apertura della Crossrail ha creato collegamenti rapidissimi con la City il West End, Canary Wharf e la periferia est di Londra.

Il comune di Tower Hamlets è tornato nel cuore del quartiere andando ad occupare un edificio vittoriano del Royal London Hospital che era rimasto abbandonato per decenni.

Ora tocca alla zona circostante l'ospedale, che potrebbe diventare uno dei motori della ricerca medica e scientifica più potenti della città.

Il progetto per il Whitechapel Road Life Science Cluster, guidato da Allies and Morrison insieme a Gibson Thornley, trasformerà cinque aree inutilizzate attorno al Royal London Hospital in un distretto di bioscienze di livello mondiale.

La proposta, che copre quasi 80.000 metri quadrati, prevede un masterplan con sei edifici tra nuovi e riqualificati, progettati per ospitare laboratori, spazi commerciali, centri educativi e aree pubbliche verdi.

Tra i punti di forza del progetto spiccano il "green spine" – un'arteria pedonale piantumata che collegherà vari punti del quartiere – e l'integrazione di spazi dedicati alle comunità locali, come un centro di coinvolgimento sociale e un padiglione pubblico.

La collaborazione con istituzioni chiave, tra cui la Queen Mary University e il Barts Health NHS Trust, mira a creare un ecosistema in grado di accogliere start-up, aziende consolidate e istituzioni accademiche.

La più alta delle nuove strutture, l'edificio D1, sventerà con i suoi dodici piani più due dedicati agli impianti, rivestiti da una facciata in tonalità rame.

Accanto, l'edificio C offrirà spazi di ricerca avanzata e strutture educative all'avanguardia per l'università, mentre il complesso B3 riqualificherà una storica struttura edoardiana mantenendo intatte le facciate originali.

Nonostante il progetto abbia affrontato ostacoli burocratici e ritardi, inclusi due rinvii per questioni di finanziamenti e accordi comunitari, l'approvazione da parte del comune di Tower Hamlets segna un punto di svolta.

Hayden French di Allies and Morrison ha definito il progetto "trasformativo per

l'East End", sottolineando come il nuovo cluster di bioscienze porterà lavoro, innovazione e miglioramenti urbani tangibili.

In un quartiere che incarna già una straordinaria diversità, questa evoluzione rappresenta un raro equilibrio tra riqualificazione storica e innovazione scientifica, garantendo che Whitechapel resti uno dei motori di sviluppo più dinamici di Londra.



Whitechapel Road development site, E1 2BB

Comune: Tower Hamlets

Pratica urbanistica: PA/21/02707

Risultato: Permesso approvato

Asset class: Ricerca e sviluppo

Superficie progetto: 80.000 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: Department of Health and Social Care

Architetto: Allies and Morrison e Gibson Thornley

Come rovinare una festa studentesca

L'etichetta impone di portare un regalo quando si va ad una festa, soprattutto se i partecipanti si sono messi d'accordo in anticipo per curare tutti i dettagli e farne un successo.

Anche i migliori programmi possono essere rovinati da invitati scomodi.

Il proponente (WW F1 Student Accommodation), l'architetto (Glenn Howells) e l'ufficio tecnico di Tower Hamlets avevano preparato una serata memorabile.

I tecnici erano pronti a raccomandare l'autorizzazione di uno studentato con 46 piani fuori terra e 912 stanze.

I consiglieri comunali non hanno seguito lo spirito celebrativo e hanno rifiutato il permesso di costruire, seguendo le proteste di una comunità spaventata da potenziali gozzoviglie.

Il progetto prevedeva non solo alloggi moderni per studenti, ma anche spazi condivisi di alta qualità, come negozi, una caffetteria, studi e aree fitness.

Una "fortezza acustica," come l'avevano definita gli esperti, progettata per ridurre al minimo rumori e comportamenti antisociali (ASB).

Il piano gestionale includeva un presidio 24/7 da parte dello staff, pronto ad

intervenire in casi gravi, fino ad arrivare all'evacuazione degli inquilini problematici.

Nonostante queste rassicurazioni, i consiglieri del partito politico locale Aspire si sono opposti, citando la posizione inappropriata del complesso e l'impatto potenziale su una zona già molto densa e sensibile.

Il capo del dipartimento urbanistico, Paul Buckenham, aveva avvertito che un rifiuto rischiava di esporre il Comune a ricorsi onerosi al Planning Inspectorate, con costi giudicati "proibitivi."

Tuttavia, la mozione è passata con quattro voti contrari al progetto e tre a favore.

Tra le ragioni principali del rifiuto: il numero eccessivo di camere, il rischio di comportamenti molesti e la possibilità di disturbi legati a consegne notturne e "stili di vita" degli studenti.

Ora il piano è sottoposto al giudizio del Mayor of London, che ha preso il controllo diretto della richiesta di permesso e deciderà in vece del comune.

Un invito che prometteva di rivoluzionare Wood Wharf è per ora rimasto sul tavolo, senza essere stato mai spedito.

...



7 Brannan Street, E14

Comune: Tower Hamlets

Pratica urbanistica: PA/24/00243/A1

Risultato: Permesso rifiutato

Asset class: Studentato

Superficie progetto: 29.461 m²

Gross Development Value:

Non divulgata

Sviluppatore: WW F1 Student Accommodation

Architetto: Glenn Howells

Avere vent'anni a Shoreditch

Quando vengono approvati interventi sui centri nevralgici della città, molti pensano con nostalgia a quello che si perde piuttosto che a ciò che arriverà.

Migliaia di londinesi e visitatori hanno passato serate memorabili nell'area intorno alla stazione dell'*overground* di Shoreditch.

Sfidando amici o colleghi nel complesso di campi da calcetto più grande della City.

Nei negozi e nei ristoranti pop-up del Boxpark.

Alla ricerca del *genius loci* tra svincoli ferroviari, graffiti e perle architettoniche nascoste.

La frontiera tra la muscolosa City tutta grattacieli, la capitale degli hipster Shoreditch e l'area commerciale di Brick Lane è sempre stata contesa.

Ora, più di vent'anni dopo l'acquisizione del Bishopsgate Goodsyrd da parte di Ballymore e Hammerson, inizia una nuova epoca per lo snodo su cui convergono tre anime della città. Questo progetto da un miliardo di sterline rappresenta l'ultima grande opportunità di rigenerazione su un sito industriale dismesso a ridosso della City.

Con un'estensione di quattro ettari, il masterplan include 500 abitazioni (il 50% delle quali accessibili), 130.000 metri quadrati di spazi di lavoro e una significativa porzione dedicata agli affitti calmierati.

La prima fase, appena approvata da Sadiq Khan, interesserà il cluster di edifici su Plot 1 lungo Shoreditch High Street e Bethnal Green Road, dove sorgeva il Boxpark.

Qui sarà costruito un edificio per uffici di 16 piani sopra la stazione, offrendo 51.000 metri quadrati di spazi di lavoro e 600 metri quadrati di negozi al piano terra.

Progettato da Gensler e Buckley Gray Yeoman, questo edificio sarà il cuore pulsante del progetto, con un mix di uffici per grandi aziende e spazi accessibili a piccole e medie imprese.

Il restauro di edifici storici su Sclater Street, curato da Chris Dyson Architects, riporterà in vita il passato del quartiere attraverso spazi per co-working, negozi e ristoranti.

Il masterplan prevede inoltre un parco pubblico di un ettaro, due spazi culturali e la valorizzazione di strutture storiche, come il viadotto Braithwaite e l'Oriel Gate.

I lavori principali dovrebbero iniziare nel 2025, segnando una nuova fase di vita per un sito rimasto inutilizzato per oltre mezzo secolo.

Nonostante le polemiche e i ritardi iniziali, il progetto promette di rinforzare Shoreditch come hub globale di lavoro, residenza e cultura. Per gli investitori immobiliari, la zona rappresenta una rara opportunità, dove passato e futuro convergono all'ombra di un nuovo gigante.



Plot 1, Bishopsgate Goodsyrd

Comune: Hackney e Tower Hamlets

Pratica urbanistica: 2023/0836

Risultato: Permesso approvato dal Mayor of London

Asset class: Uffici

Superficie progetto: 51.000 m²

Gross Development Value:

£ 1.000.000.000 (intero masterplan)

Sviluppatore: Ballymore e Hammerson

Architetto: Gensler e Buckley Gray Yeoman

Fonti

- Abrdn, UK real estate market outlook Q4 2024
- Carter Jonas, Outlook for 2025
- CBRE, UK Real Estate Market Outlook 2025
- Colliers, UK Property Forecasts 2025
- Colliers, UK Property Snapshot December 2024
- Cushman & Wakefield, European Outlook 2025, Living
- GLA, Housing in London Report 2024
- JLL, Global Real Estate Outlook, Five predictions for 2025
- Knight Frank, UK Housing Market Forecast: November 2024
- Knight Frank, The London New Homes Report 2024
- M&G Investments, Global Real Estate Outlook 2025: A new chapter begins
- PwC and ULI, Emerging Trends in Real Estate 2025, Charting New Horizons
- Savills, 2025 Global Investment Outlook
- Wikimedia Commons
- Pixabay
- Flickr

NOTA LEGALE

Questo documento è stato preparato e pubblicato da Planning Communications Ltd ("PC Ltd") a solo scopo informativo. Il documento crea alcun obbligo giuridicamente vincolante da parte di PC Ltd. Le informazioni contenute in questo documento si basano su materiale e fonti ritenuti affidabili da PC Ltd. Tuttavia, PC Ltd. non garantisce che il documento sia accurato, aggiornato, completo o privo di errori. Le ipotesi, le stime e le opinioni espresse in questo documento costituiscono la nostra visione e/o giudizio alla data del documento (gennaio 2024) e sono soggette a modifiche senza preavviso. Non viene fornita alcuna garanzia, espressa o implicita, in merito all'accuratezza e non si accetta alcuna responsabilità per negligenza in relazione alle informazioni, analisi, previsioni, cifre o conclusioni contenute in questo report e non ci si deve basare su di esse per investimenti o altri scopi finanziari. NESSUNA OFFERTA: questo report non costituisce e non deve essere trattato come consulenza d'investimento o di valutazione o un'offerta di acquisto o vendita di proprietà o come sollecitazione per l'acquisto o la vendita di alcun strumento o servizio finanziario in alcuna giurisdizione. Il materiale qui presente è stato preparato senza alcuna considerazione degli obiettivi di investimento, della situazione finanziaria o delle esigenze particolari di chiunque possa riceverlo. Questo documento non è, e non deve essere trattato come, un consiglio di investimento, una raccomandazione di investimento, una ricerca di investimento o una raccomandazione sull'idoneità o l'appropriatezza di qualsiasi titolo, merce, investimento o particolare strategia di investimento, e non deve essere interpretato come una proiezione o una previsione. PC Ltd. non è stata coinvolta in nessuno dei progetti analizzati in questo report. PC Ltd. non ha prodotto o contribuito alla produzione della ricerca intrapresa da terze parti che è menzionata o citata nel report. PC Ltd. non avalla alcuna società, individuo, classe di attività o ente pubblico menzionato in questo documento.



Better Advice, Better Advantage.

It's Logic.

www.logic-planning.com

info@logic-planning.com