

TORSIONI SPECULATIVE SPECULATIVE TWISTS

| Sorge su terreno pubblico questa torre scultorea progettata da STUDIO GANG a San Francisco. Eppure le leggi del mercato immobiliare statunitense ne hanno fatto – dal punto di vista socio-economico – un’operazione distorta, spiega Stephen Zacks. La maggior parte degli appartamenti infatti ha prezzi compatibili solo con fasce di reddito stellari. Solo una piccola parte è accessibile ai redditi medio-alti / *This sculptural tower, designed by Studio Gang in San Francisco, stands on public land. And yet the law of the US real estate market have turned it – from a socio-economic point of view – into something distorted, says Stephen Zacks. Most of the apartments can be only be afforded by the super-rich. Very few of them are accessible to the middle and upper-middle classes*

txt **Stephen Zacks**

architettura

SCOTT HARGIS





JASON O'REAR

LA GEOMETRIA A SPIRALE DEL GRATTACIELO ANIMA LO SPAZIO PUBBLICO ALLA BASE DELL'EDIFICIO

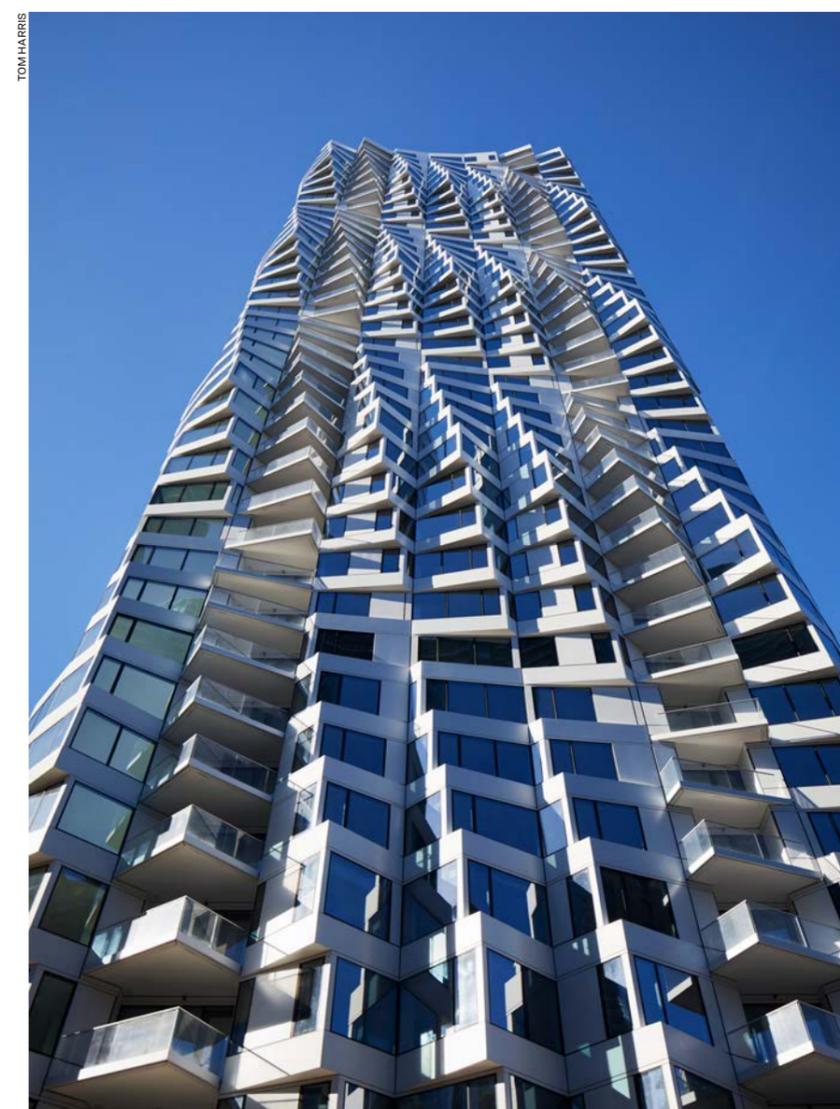
THE SPIRALING GEOMETRY OF THE BUILDING ANIMATES THE PUBLIC SPACE AT THE BASE OF THE BUILDING

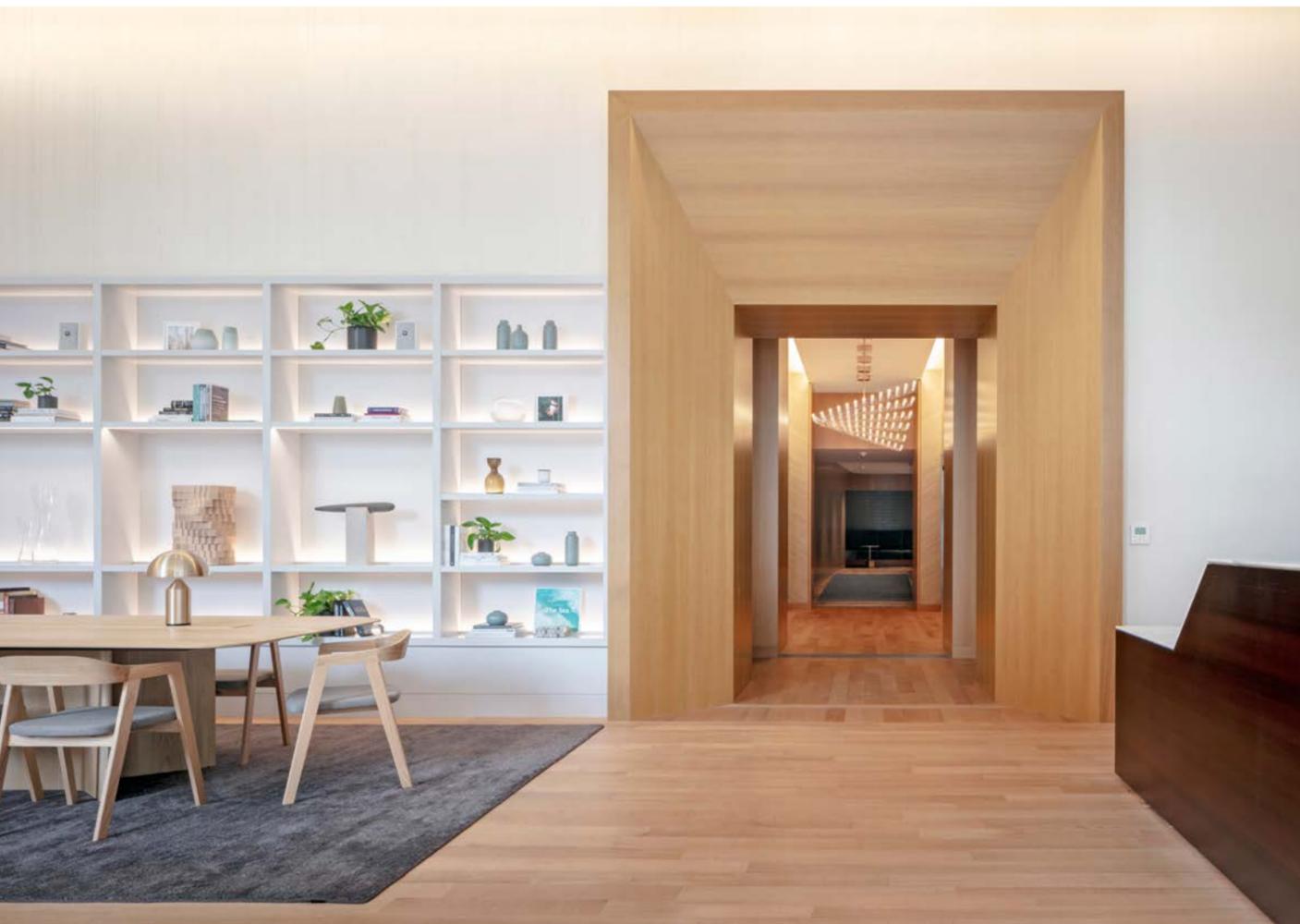
| SITUATA NEL QUARTIERE DI EAST CUT LUNGO L'EMBARCADERO, Mira Tower sorge su un terreno di proprietà comunale. Nel 1989 il terremoto di Loma Prieta distrusse una porzione del San Francisco-Oakland Bay Bridge e danneggiò gli edifici intorno alla marina. Gli enti pubblici pianificarono la riqualificazione dell'area come quartiere residenziale a uso misto, con esercizi commerciali e un accesso pedonale più agevole al lungomare, eliminando la sopraelevata della Embarcadero Freeway e una rampa per le auto al Bay Bridge. Gli imprenditori edili Tishman Speyer acquistarono il diritto fondiario e – nonostante l'opposizione di alcuni gruppi comunitari – negoziarono con gli enti municipali un aumento da 30 a 40 piani, in cambio di un maggior numero di appartamenti a prezzo calmierato.

| SITED IN THE EAST CUT DISTRICT ALONG THE EMBARCADERO, it rises from land belonging to the city. In 1989, the Loma Prieta earthquake destroyed a section of the San Francisco-Oakland Bay Bridge and damaged buildings around the marina. Public agencies planned redevelopment of the area as a mixed-used residential district with commercial storefronts and improved pedestrian access to the waterfront, removing the elevated Embarcadero Freeway and an automobile ramp to the Bay Bridge. Developers Tishman Speyer acquired the land rights and negotiated with city agencies against the opposition of community groups to increase the allowable square footage from 30 to 40 stories in exchange for more below-market rate apartments. Led by the San Francisco office of Chica-

■ L'effetto torsione del grattacielo è dovuto alla rotazione dei bow window. Sopra, l'edificio tra le torri di vetro e i campus di uffici del quartiere, colonizzato dal settore Tech.
 ■ The skyscraper's twisted effect is created by the spiraling window bays. Above, the building among the glassy towers and the office campus of a district colonized by the tech industry.

TOM HARRIS





SCOTT HARGIS

■ Sotto, la zona giorno con cucina a vista di un bilocale. Nella pagina accanto, scorcio della hall di ingresso all'edificio.
 ■ Below, the living area and kitchen of a two-roomed apartment. Opposite page, a view of the building's entrance hall.

392 APPARTAMENTI CON UNA, DUE O TRE CAMERE DA LETTO

392 ONE-, TWO- AND THREE-BEDROOM APARTMENTS



SCOTT HARGIS

Il progetto, opera della succursale di San Francisco di Studio Gang di Chicago, fa del suo meglio nell'ambito della discutibile operazione immobiliare condotta dalle banche. Le 392 unità condominiali occupano un intero isolato. La lobby dal soffitto alto – arredata con divani e tavoli da lavoro – assomiglia a un salotto accogliente, o alla hall di un albergo. Man mano che la torre sale in altezza, i bow window ruotano di qualche decina di centimetri, creando sfaccettature e ampliando la splendida vista in tutte le direzioni. La loro inclinazione crea l'effetto di una geometria a spirale, che anima lo spazio pubblico intorno alla torre. «Scopo del progetto è differenziare la luce e l'orientamento delle diverse abitazioni, dando loro anche una vitalità dinamica», spiega Jeanne Gang, tra i più importanti e rispettati architetti degli Stati Uniti. «Sono contenta del progetto. Abbiamo dedicato molto tempo a creare spazi condivisi: il cortile che si apre verso la strada, gli ingressi e le facilities comuni. E al suo interno la torre è pervasa da un senso di movimento ottenuto grazie al diverso orientamento dei bow window». Dalla strada, il bianco volume attorcigliato differenzia la Mira Tower dai vicini grattacieli di vetro e dai campus di uffici di un quartiere colonizzato dal settore Tech. Google, Facebook e Salesforce sono alcune delle grandi aziende qui presenti, insieme a torri residenziali progettate da OMA, Arquitectonica e Heller Manus Architects. Nelle vicinanze c'è uno snodo ferroviario e di autobus, con un parco sopraelevato e una schermatura esterna progettata in modo computazionale da Pelli Clarke Pelli.

go-based Studio Gang, the design follows a logic that makes the best of a farce written by bankers. 392 units of condominiums are oriented around an entire square block. Inhabitants enter a cozy living room-like social space resembling a hotel lounge, situated in a tall lobby area with sofas, plush chairs, and work tables. As the tower ascends, faceted window bays rotate by a few feet each floor, extending magnificent views in every direction. The slanted bays effect a spiraling geometry, animating public space around the tower. "This project is about how to do something that will give difference to the light and orientation of the different homes, but also give it some active vitality," says architect Jeanne Gang, now among a cadre of the most prominent and well-respected designers in the United States. "I think the site planning is very well done. We spent a lot of time looking at how to make accessible outdoor space within the box: the court that reach out and faces the street, and the lobbies and the shared amenities. Within the tower, it's this sense of movement that's achieved through different orientations of the bay windows." From the street, the white façade with a twisting pattern distinguishes it from the otherwise bland glassy towers and neo-traditional office campuses of a district being colonized by the tech industry. Google, Facebook, and Salesforce are among the bigger presences here, along with apartment towers designed by OMA, Arquitectonica, and Heller Manus Architects. Nearby, a magnificent hub for buses and trains with an elevated park and a



TYPICAL PLAN 0 10 50 m

Project
Mira Tower
Architects
Studio Gang
Structural engineers
Magnussen Klemencic Associates
Civil engineers
Urban Design Consulting Engineers
Façade engineers
Heintges & Associates
Client
Tishman Speyer
Contractor
Lendlease

Year of completion
2020
Height
122 m
Location
San Francisco, USA



■ Un altro esempio di zona giorno con cucina a vista.
■ Another example of the living area and open kitchen.



JASON O'REAR

LA LOBBY È ARREDATA CON DIVANI E TAVOLI DA LAVORO E ASSOMIGLIA A UN SALOTTO ACCOGLIENTE

THE LOBBY AREA WITH SOFAS, PLUSH CHAIRS, AND WORK TABLES IS A LIVING ROOM-LIKE SPACE



JASON O'REAR

Chiamato inizialmente Transbay Transit Center, è stato poi ribattezzato Salesforce Transit Center, in base a un accordo di marketing di 25 anni da centodieci milioni di dollari. A dimostrazione del fatto che le grandi aziende stanno letteralmente occupando San Francisco. La Mira Tower offre alla città una facciata attraente e una migliore vendibilità a quel due per cento dei cittadini cui è destinata, che rappresenta la fascia di reddito più alta. Come concordato dai costruttori, il sessanta per cento degli appartamenti viene assegnato a prezzi accessibili solo alle famiglie più benestanti. I più economici sono i monolocali di 52 metri quadrati venduti a 860mila dollari; gli appartamenti con tre camere da letto partono da 1,7 milioni di dollari e si arriva a oltre nove milioni di dollari per gli attici. Bisogna guadagnare tra duecentomila e quattrocentomila dollari all'anno per potersi permettere il meno costoso di tutti. Questa è l'edilizia abitativa del XXI secolo negli Stati Uniti. Il restante quaranta per cento di cosiddette unità a prezzi accessibili è per famiglie che guadagnano tra 82mila e 118mila dollari all'anno: 156 in totale, situate soprattutto nell'adiacente edificio alto otto piani. E questo viene considerato generoso per gli standard degli Usa. Ci si congratula per le poche unità extra un poco meno costose, ottenute grazie a forti pressioni sugli imprenditori edili privati, e per il fatto che non ci sia un ingresso diverso per i redditi medio alti. In una struttura economica concepita meglio, Gang avrebbe avuto a disposizione miliardi di dollari per creare una città fantasiosa, attenta ai bisogni dei più, collaborativa ed equa. Come sicuramente avrebbe voluto.



JASON O'REAR

computationally designed exterior screen by Pelli Clarke Pelli was originally called the Transbay Transit Center but has been renamed the Salesforce Transit Center in a \$110 million, 25-year marketing agreement, which epitomizes the sprawling corporate occupation of San Francisco. The MIRA contributes an attractive facade to the city's public life and greater marketability to the top two percent of incomes who are its expected buyers. As agreed to in the developer's negotiations, 60 percent of the apartments are distributed at prices inaccessible to all but the wealthiest households. The cheapest of these are 560-square-foot studios going for \$860,000; three-bedrooms start at \$1.7 million and climb to more than \$9 million for the penthouses. You would need to be earning \$200,000 to \$400,000 a year to afford the least expensive of them. This is public housing for the 21st century in the United States. The other 40 percent so-called affordable units are priced for households earning between \$82,000 and \$118,000; they total 156 units, mostly located in the adjacent eight-story platform building. This is considered generous by the impoverished standards in our country. We are accustomed to congratulating ourselves for a few extra marginally less expensive units being generated by twisting the arms of private developers and for not having a separate entrance for the upper-middle incomes. In a better-designed economic structure, Gang would have access to billions of dollars to make a city as imaginative, thoughtful, cooperative, and equitable as she would wish to create.

■ La lobby al piano terreno.
 Nella pagina accanto, la palestra:
 dal lucernario si intravede la facciata.
 ■ The ground-floor lobby.
 Opposite page, the gym: the façade
 can be seen through the skylight.