

LA CITTÀ CHE CAMBIA / 2

COMMERCIO E PROGETTI RESIDENZIALI MODIFICANO IL VOLTO DEL CAPOLUOGO

«Più luce, più verde, più casa: la nostra filosofia dell'abitare»

«Più luce, più verde, più casa»: è questa la filosofia che guida il progetto di Doughty Hanson per via Lamarmora (di cui parliamo qui sotto). Non sposando astrattamente ideali ecologisti, ma rispondendo a richieste di mercato, affrontate, nello sviluppo del progetto, valutando attentamente costi e benefici secondo un preciso piano di investimento finanziario.

«Siamo partiti con un'indagine di mercato sul territorio nazionale - spiega Carlo Romano, responsabile per l'Italia del fondo di investimento immobiliare inglese - dalla quale è risultato che gli italiani hanno a disposizione uno stock di abitazioni molto dato, risalente agli anni 50-60-70. La gente chiede più spazi verdi, case moderne con tagli efficienti senza dispersione di spazi, prodotti ecologicamente sostenibili che si traducano in risparmio energetico e rispetto per



l'ambiente, parcheggi privati ma nascosti alla vista, vicinanza al centro e ai mezzi pubblici... La nostra risposta si concretizza in uno slogan: più luce, più verde, più casa».

- Dall'astratto al concreto: perché a Brescia?

«Su circa cento possibili progetti valutati, quello di via Lamarmora ci permette di soddisfare queste richieste: la vicinanza del parco Tarello valorizzata dalla trasparenza dell'edi-

ficio, i parcheggi interrati, la presenza della futura metropolitana, l'allacciamento al teleriscaldamento, l'utilizzo di pannelli solari, la progettazione di un pozzo geotermico che consenta di utilizzare l'acqua di falda per il condizionamento e l'irrigazione senza spreco di acqua potabile... Tutto questo permette di dare risposte a precise domande, cosa che dovrebbe stare alla base di ogni investimento immobiliare».

- Si parla di crisi del settore. La vostra scelta di investire è una smentita?

«Siamo ottimisti perché ci posizioniamo sul mercato con un prodotto molto diverso dall'offerta tradizionale, ormai datata: offriamo prezzi non particolarmente superiori a quelli di mercato, ma con prodotti qualitativamente molto elevati».

- Come fate?

«Bisogna scegliere l'impresa giusta, rispettare i tempi di costruzione previsti attraverso un preciso project management, avvalersi di un buon gestore - e il nostro partner Europa Risorse sa come gestire al meglio il prodotto, senza extracosti e ritardi. Il cliente capisce che noi non spendiamo in cose superflue, ogni scelta è valutata secondo costi e benefici. Un solo esempio: il pozzo geotermico per l'irrigazione e il condizionamento: in

Italia nessuno sfrutta l'acqua di falda, mancano le competenze tecniche. La nostra esperienza internazionale ci consente di importare esperienze altrui».

- L'accordo con l'amministrazione comunale prevede la realizzazione di un parco pubblico attorno all'edificio. Non temete che i vostri clienti lo avvertano come un rischio per la sicurezza?

«La sicurezza è un tema fondamentale, ma il nostro giardino - un prato, non un parco con alberi - sarà illuminato, e l'affaccio degli appartamenti garantirà un controllo visivo. Chiudere o barricarsi non significa automaticamente più sicurezza, inoltre il nostro progetto, ispirato a modelli nord-europei, vuole legare il parco all'immobile, renderlo parte della casa: il controllo nasce da questa integrazione». (gio. ca.)

LA NOVITÀ Nell'area Ex Berardi di via Lamarmora sorgerà un edificio residenziale con 147 appartamenti all'insegna della sostenibilità

Effetto-city con la casa nel parco

Un «serpente» disteso per 250 metri, contrapposto ai grattacieli circostanti

NOTE IN CANTIERE



LA PROPRIETÀ

Doughty Hanson & Co. Real Estate è un fondo di investimento immobiliare inglese, che ha acquisito l'area in società con Bpd Property Development. In Italia, dove è attiva dal 1999, Doughty Hanson ha avviato progetti anche a Milano (Orti Antichi e via Imbonati), Roma (via Cavour) e Padova.



GLI APPARTAMENTI

Progettati secondo moduli di 5,60 metri, permettono flessibilità nell'articolazione interna in modo da ottenere bi, tri e quadrilocali. Ogni unità abitativa si affaccia su entrambi i fronti dell'edificio, verso est con un balcone di servizio schermato da lamelle in cotto, verso ovest con una loggia abitabile chiusa e protetta da lamelle metalliche.



ECOSOSTENIBILITÀ

È una delle caratteristiche progettuali del complesso di via Lamarmora. La «doppia pelle» del rivestimento esterno consentirà la ventilazione delle pareti contribuendo alla climatizzazione degli ambienti. Un pozzo geotermico pescherà dalla falda l'acqua necessaria all'irrigazione e al condizionamento permettendo il risparmio energetico.

Giovanna Capretti

Un «serpente» disteso in lunghezza tra i grattacieli di Brescia Due, uno spazio urbano contro l'«effetto periferia» delle costruzioni isolate, una residenza nel parco con lo sguardo rivolto ai ronchi e al Castello. Si presenta così il progetto dell'architetto Camillo Botticini che cambierà il volto dell'area ex Berardi compresa tra via Lamarmora e via Aldo Moro, tra l'Asm, la Centrale del latte e la sede di Ubi Banca.

Il cantiere si aprirà in questi giorni, a conclusione di un lungo iter che ha visto nel 2004 l'accordo tra il Comune e la Camozzi, all'epoca proprietaria dell'area su cui sorgeva l'ex stabilimento Berardi, per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale-direzionale all'interno di un'area verde pubblica, e nel 2006 la cessione dell'area all'inglese Doughty Hanson & Co. Real Estate in società con Bpd Property Development. La nuova proprietà, un fondo di investimento immobiliare, ha incaricato il partner italiano, la milanese Europa Risorse Srl, di sviluppare il progetto,

che attraverso la consulenza di Luca Molinari - responsabile editoriale del settore architettura di Skira e già consulente della Triennale di Milano - è stato affidato all'architetto bresciano Camillo Botticini. Quest'ultimo si è avvalso della collaborazione di Paolo Pasquini di Europa Risorse per la progettazione, dello studio Cremonesi per le strutture e di Studio Thesis per gli impianti. L'investimento supera complessivamente i 40 milioni di euro, e prevede la realizzazione dell'opera entro un anno.

Sull'area, che si estende per oltre 20mila metri quadrati, sorgerà l'edificio residenziale, un «serpente» lungo 250 metri alto dai quattro ai sette piani, piegato secondo una planimetria spezzata che creerà l'effetto di uno spazio urbano in contrasto con l'isolamento dei grattacieli circostanti. L'edificio sarà immerso nel parco, ceduto dalla proprietà al Comune in computo degli oneri di urbanizzazione, che si integrerà con il Parco Tarello come terzo stralcio di un'area verde lunga complessivamente un chilometro.

«Il progetto ha una valenza architettonica e urbanistica insieme - spiega l'architetto Botticini - il tema progettuale è quello della residenza che si integra nel parco, che diviene elemento generatore dell'architettura: tutti gli appartamenti infatti si affacciano sui due fronti dell'edificio, e guardano al corridoio verde che visivamente si allunga a nord fino al Castello. Allo stesso tempo, l'edificio si autocontestualizza, resta sollevato sul verde, ma con la sua linea spezzata costruisce spazi urbani - pance, piazze, affacci - che si oppongono all'«effetto periferia» dei grattacieli isolati che lo circondano».

Distribuiti su vari piani (da quattro a sei, seguendo una copertura articolata in altezza), i 147 appartamenti - costruiti secondo moduli di 5,60 metri - permettono flessibilità nell'articolazione interna in modo da ottenere bi, tri e quadrilocali e copriranno complessivamente 18mila metri quadrati di superficie edificata, ai quali si aggiungono 5mila mq interrati per le autorimesse. Ogni unità abitativa si affaccerà sui due

fronti est ed ovest, caratterizzati dalla permeabilità tra interno ed esterno e allo stesso tempo differenziati tra loro: verso ovest la zona giorno rivolta verso il parco sarà completata da una loggia bioclimatica abitabile di circa 3 metri di lato, chiusa da serramenti leggeri in vetro scorrevole e schermata da una «pelle» esterna di lamelle metalliche orientabili elettronicamente in modo da modificare l'ingresso della luce; verso est la zona notte sarà chiusa all'esterno da un balcone di servizio schermato da lamelle frangisole fisse in cotto che formeranno una sorta di parete ventilata.

Ogni appartamento si affaccerà sul parco e guarderà verso il corridoio verde del Tarello aperto fino alle colline a nord della città.

L'edificio «galleggerà» nel parco, rimanendo sollevato da terra, salvo che in tre punti dove saranno ricavati spazi commerciali per 500mq. Su richiesta del comune, il parco, affacciato su via Lamarmora e schermato verso ovest da un doppio filare di carpini, sarà pubblico, integrato con le zone verdi verso nord a formare il più vasto parco urbano della città.



Qui sopra e nelle due foto in alto, come sarà l'edificio residenziale che sorgerà in via Lamarmora

ECOCOMPATIBILITÀ La normativa nazionale e regionale obbliga l'utilizzo di tecnologie costruttive più rispettose dell'ambiente

La nuova edilizia taglia del 50 per cento il fabbisogno energetico

Certificazione energetica e sistemi di calcolo dei consumi degli immobili: la materia aspetta ancora di essere chiarita del tutto nonostante la legge sia già in vigore e preveda come obbligatoria la certificazione per gli edifici di superficie utile superiore ai 1.000 metri quadrati.

Fondamentali sono i consumi energetici, dove si conoscono i limiti stabiliti, ma non esiste un metodo di calcolo unico e valido per tutti a livello nazionale.

In generale, il nuovo in Italia conta secondo l'Ance circa 300.000 alloggi ogni anno, contro i 24/25 milioni esistenti. Se il vecchio non brilla sul fronte dei consumi energetici, sul nuovo «la riduzione è il primo obietti-



vo che ci dobbiamo porre, sia con nuove tecniche costruttive sia con nuovi obblighi - afferma Ance - e oggi la media è di un consumo di circa 80/90 kw/h al metro quadro contro i 160 kw/h al metro quadro dell'esisten-

te». Con quali strumenti si abbattano i consumi? Prima di tutto migliorando la capacità dell'involucro edilizio di trattenere calore d'inverno e fare da barriera al calore d'estate.

I muri avevano in passato spessori

di 4/5 centimetri, contro una media attuale di 10/15 centimetri. Poi ci sono componenti come i serramenti, che includono sia la parte di infisso sia la vetrata. Oggi i vetri sono migliori, per spessore e capacità di resistenza alle sollecitazioni esterne.

Altro capitolo è quello dell'impiantistica, partendo dall'energia termica, per cui cominciano ad essere installati impianti di geotermica, solare termico e infine biomasse.

Ma il vero tema è il risparmio energetico, dell'involucro, dell'efficienza degli impianti, dove rientrano anche le fonti rinnovabili, a partire dalla fornitura dell'acqua calda. Intanto la legge avanza con futuri obiettivi...

LA PRIMAVERA CHE NON C'È

Pioggia e vento persistono riscaldamento prorogato al 28

Gli impianti di riscaldamento rimarranno attivi fino al 28 aprile.

Considerati gli attuali abbassamenti della temperatura, infatti, la Giunta comunale ha autorizzato la proroga, pur non senza regole. Le apparecchiature potranno cioè essere attivate per una durata massima di 7 ore giornaliere e rispettando comunque le disposizioni relative e alla fascia oraria, compresa tra le ore 5 e le 23, e ai valori massimi della temperatura ambientale, ossia i 20°C più 2°C di tolleranza massima.