

La città che cambia

In via Fratelli Ugoni l'«altro modo» di vivere in una torre

47

SONO I MILIONI DI EURO
INVESTITI NEL PROGETTO

L'edificio avrà una superficie lorda
di **pavimento** pari a 10.800 mq,
di cui 5.950 destinati a residenze,
3.175 a indirizzo **direzionale**
e 1.135 commerciale.

La forma urbana



«La torre legherà la forma
architettonica dell'edificio
alla forma urbana»

PIERPAOLO MAGGIORA
ARCHITETTO PROGETTISTA

URBANISTICA. La Draco di Mario Dora e Giuseppe Taini punta a una clientela medio-alta, che accetti la scommessa e soprattutto se la possa permettere

Skyline 18, il nuovo grattacielo di Brescia

Anche bilocali dal quinto al dodicesimo piano, «ville» con terrazze e giardini pensili nei sei più alti. L'audacia dell'involucro in vetro

Mimmo Varone

Può sembrare da folli proporre altre residenze in una città che resta con migliaia di case invendute. E tuttavia la scommessa che vuole giocare la Draco con Skyline 18 è del tutto inedita. La società presieduta da Mario Dora e guidata da Giuseppe Taini punta su una qualità che deve scavalcare con un solo balzo il panorama del mercato immobiliare cittadino e farsi protagonista di un nuovo modo di abitare. Non è una scommessa facile, e si vedrà alla fine come andrà, ma la nuova torre da 18 piani che sta sorgendo in via Ugoni, a lato del Freccia Rossa, sembra avere tutti i numeri per vincerla. Intanto è la prima torre di Brescia a funzione prevalentemente residenziale.

I 18 PIANI FUORI terra (più tre interrati) ospitano 53 appartamenti di varie tipologie, adattabili a tutte le esigenze. Sono affiancati da due volumi a tre e quattro livelli dalle forme sinuose e curvilinee, in cui troveranno posto 14 unità direzionali e 5 commerciali. L'edificio si sviluppa su una superficie di pertinenza di 3.850 metri quadrati e avrà una superficie lorda di pavimento (Slp) pari a 10.800 metri quadrati, di cui 5.950 destinati a residenze, 3.175 a indirizzo direzionale e 1.135 a commerciale. Dispone di una superficie di parcheggio di 8.775 mq su tre piani interrati, per 200 tra box e posti auto riservati.

Nasce per iniziativa di Torre srl, società a cui partecipano - insieme a Draco - le società Consensus, Ventur, Gruppo Faustini e Gestfin. E richiede 47 milioni di euro di investimento. I numeri e le cifre, però, non dicono tutto. I punti di forza di Skyline 18 stanno soprattutto nelle architetture, nei materiali, nella tecnologia, nelle soluzioni spesso uniche con cui l'architetto Pier Pa-

**In totale ospiterà
53 appartamenti
Nei due volumi
a fianco, spazio
per il direzionale
e il commerciale**

olo Maggiora ha firmato il suo «modo nuovo di abitare».

Le facciate sono semplici e lineari, rivestite con materiali nobili. Il volume principale e le logge sono allestiti in pietra e vetro a doppia pelle. I livelli superiori - si legge nel sito Internet di Draco spa - sono realizzati con vetrate e pannelli ciechi dotati di sistemi oscuranti interni ed esterni, sormontati da una seconda chiusura parziale in vetro che delimita le logge e crea l'aspetto di un disegno a trame irregolari, che degrada verso la serra posta sulla parete nord.

Un involucro edilizio in vetro racchiude i terrazzi degli ultimi piani, in un microclima a temperatura mitigata. In pratica si potrà abitare in «vil-

le» con giardini e terrazzi, racchiuse in una sorta di microcosmo quasi sospeso per aria. Alla base della torre, poi, gli edifici che ospiteranno gli spazi direzionali e commerciali prevedono pareti e rivestimenti in

**8.775 metri
quadrati su tre
piani interrati
per duecento
tra box e posti
auto riservati**

vetro e acciaio che assecondano le linee morbide della struttura e consentono il massimo dell'illuminazione naturale negli ambienti di lavoro.

Per inaugurare le «residenze del futuro», Maggiora ha fatto ricorso a soluzioni tecnologiche spesso inedite. Alla torre hanno dovuto collaborare i tecnici delle aziende produttrici di materiali e sistemi, per trovare risposte efficaci (per fattibilità tecnica, funzionale, estetica e pure economica) e in grado di mantenere intatte le caratteristiche del progetto originario. In particolare, per alcune parti della torre l'architetto ha dovuto chiedere ai produttori di studiare soluzioni specifiche, come il sostegno dei vetri della serra. Certo, la qualità si paga. E Skyline 18 punta per forza di cose a un target medio-alto. Medio - spiegano da Draco spa - per le residenze dei piani dal quinto al dodicesimo, dove saranno disponibili anche bilocali. Al-



■ SELPRESS ■
www.selpress.com

to nei piani più alti, soprattutto nelle «ville» della serra della sommità. Per ora non si parla di cifre, ma vivere nella «torre delle meraviglie» non sarà certo alla portata di tutti.

Skyline 18, nell'intenzione di progettisti e costruttori dev'essere un «modello di eleganza, comfort e prestigio». Insomma, deve anticipare un po' i tempi di una città che cambia. I 18 piani di pietra, vetro e acciaio firmati da Maggiora devono essere come un «faro» in asse con via Ugoni, che segnala la riqualificazione dell'intero Comparto Milano, in cui si inserisce. Nasce a due passi dal centro storico, in una posizione strategica, ma anche impegnativa.

Al contrario delle altre torri di Brescia, che sveltano in contesti del tutto diversi, in periferia o in quartieri dirigenziali, questa deve essere capace di dialogare con una città antica carica di storia. Il che, tradotto in soldoni, vuol dire che non deve far rimpiangere le antiche dimore dentro le mura venete, sia per comfort sia per prestigio. E allora si mettono sul piatto tecnologia d'avanguardia, materiali «nobili» e architetture che precorrono i tempi.

DENTRO LA TORRE, le diverse funzioni non devono sgomitare. Residenze, commercio e terziario hanno collocazioni definite e funzionali, ed «evitano di ritagliarsi i loro spazi in scatole amorfe prive di caratterizzazione e personalità», come dice Maggiora. Tutto per vincere la scommessa finale: portare i bresciani (almeno quelli che possono) a snobbare l'offerta attuale di abitazioni, che pure sono tante, e indirizzarli verso il «nuovo» modo di abitare. Convincerli, insomma, ad acquistare insieme alle pareti domestiche quel tanto di «nuova nobiltà» che per qualcuno non ha prezzo.

L'appuntamento è per l'aprile 2012, quando il cantiere di via Ugoni chiuderà i battenti e mostrerà un'opera che ora si può in gran parte solo immaginare. Ma c'è da giurare che qualcuno non aspetterà di vederla fatta e finita, per prenotare la sua piccola o grande quota di prestigio. ♦

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Così sarà lo Skyline 18. In alto i giardini protetti dall'involucro in vetro