

ARCHITETTURE

La gara dei grattacieli «inutili»

Nelle torri più alte del mondo almeno il 27% della struttura non è occupabile

di Michela Finizio

● Si trovano negli Emirati Arabi Uniti i grattacieli più "inutili" al mondo. È quanto emerge da uno studio del Council on tall buildings and urban habitat (Ctuh), organizzazione con sede a Chicago: i 19 grattacieli più alti del Paese arabo hanno in media il 19% di altezza inutilizzabile, perché costruita solo per rendere gli edifici più alti. Insomma l'altezza non si traduce in superfici affittabili, dove è possibile ospitare uffici o abitazioni.

Il grattacielo più «vanitoso», come lo definisce lo studio, è il Burj Khalifa di Dubai: ben il 29% dei suoi 828 metri è inutilizzabile per un totale di 244 metri costruiti per svettare in cielo che non si traducono, però, in metri quadri occupabili. Al secondo posto, tra gli edifici con più piani "inutili", si posiziona la Zifeng Tower di Nanjing, in Cina, e al terzo posto la Bank of America Tower di New York. Cina e Usa si classifica-

no al secondo e terzo posto anche della graduatoria relativa all'altezza media dei grattacieli nazionali.

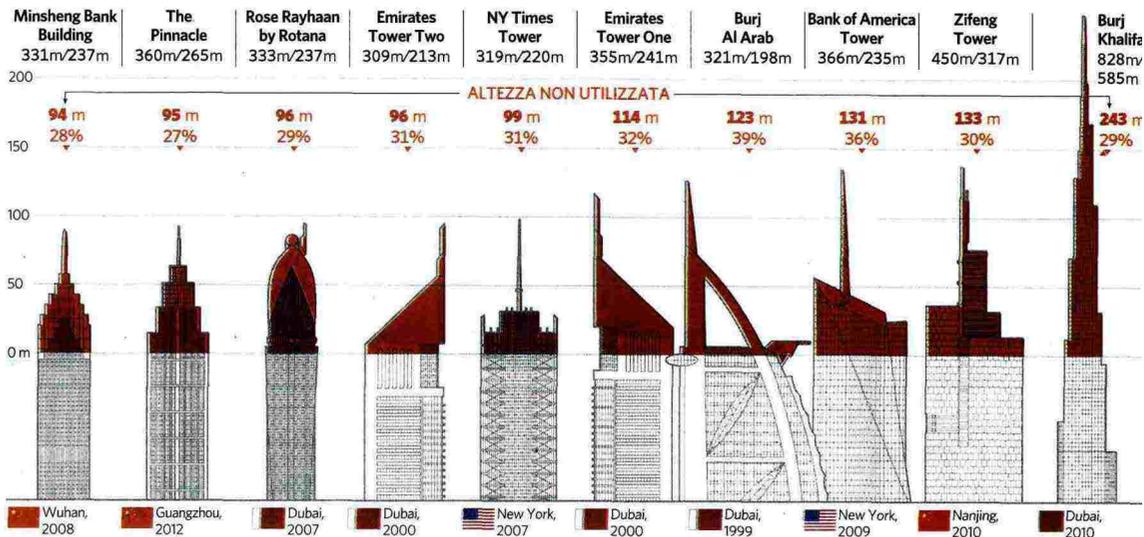
In questo caso il Ctuh ha stilato un rapporto sugli edifici più alti al mondo con il maggior spazio inutilizzato, in rapporto all'area calpestabile. Questo indice di valutazione, definito ironicamente *Vanity Height*, misura in metri la distanza tra lo spazio occupabile più alto da terra e la punta massima dell'edificio, la cosiddetta cima architettonica. I risultati, di fatto, mettono in luce come un edificio più alto non vuol dire che offra più spazi. Anzi, se eliminassimo la "vanity height" dai più importanti grattacieli al mondo, allora ben 44 (dei 72 oltre i 300 metri di altezza) rischierebbero di perdere il loro primato. Anche in Italia il parametro dell'altezza degli edifici inizia a far discutere: risale a fine 2013, durante l'inaugurazione del grattacielo Unicredit, firmato dallo studio di architettura Cesar Pelli e alto 231 metri, che il presidente della Regione Lombardia Roberto Maroni ha ironizzato con il presidente di UniCredit, sottolineando come secondo lui in realtà sia Palazzo Lombardia il più alto (161 metri). A fare la differenza è la famosa guglia (di 85 metri) che svetta sulla torre UniCredit, che secondo lo studio Ctuh però sarebbe considerata "pura vanità" visto che non si traduce in spazio occupabile. A mettere d'accordo tut-

ti, il giorno dell'inaugurazione della torre Cesar Pelli a Milano, era stato l'allora premier Enrico Letta: «Spero - disse - che in futuro anche questo grattacielo venga superato da qualcun altro». Non si faranno attendere, infatti, le cime delle nuove costruzioni (i cui cantieri dovrebbero chiudere entro il 2015) della torre Isozaki nel cantiere Citylife a Milano che toccherà i 202 metri di altezza e il Palazzo di Intesa SanPaolo a Torino con i suoi 167 metri).

Nel frattempo, secondo l'indice *Vanity Height*, tra i primi dieci edifici più alti del mondo, almeno il 27% di ogni struttura è superfluo. Con una *vanity height* di quasi 124 metri e un'altezza architettonica di 321 metri, il Burj Al Arab di Dubai presenta la differenza più ampia tra altezza occupabile e non occupabile tra gli edifici classificati come "supertalls", alti più di 300 metri, presenta il 39% di spazio non utilizzabile. Ma il grattacielo più "vanitoso", in realtà, non rientra nella top ten dei più alti nel mondo: si tratta dell'Ukraina Hotel di Mosca, con i suoi appena 206 metri di altezza, vince il primato con la percentuale del 42% di spazio inutilizzato. Infine, se da un lato gli Emirati Arabi Uniti portano a casa record in altezza e in vanità, dall'altro la nazione è anche quella che ospita l'edificio più "umile" del mondo, The Index, alto 328 metri, che non presentando guglie ha una *vanity height* di soli 4 metri.

La top ten degli edifici più «vanitosi»

La classifica degli edifici più alti del mondo in base al rapporto tra superfici esistenti e superfici realmente occupabili, trasformato in una proporzione % rispetto all'altezza totale dell'edificio

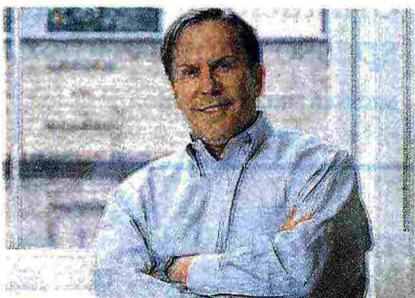


fonte: Council on Tall Buildings and Urban Habitat
 Casa24 Plus

INTERVISTA A BERNARDO FORT-BRESCIA

«A Milano esempio di efficienza»

«Tutta il mondo oggi guarda a Milano per progettare il vivere in altezza». L'esempio arriva dalla torre Solaria, il grattacielo residenziale più alto d'Italia che sventa nel nuovo quartiere di Porta Nuova Varesine, la maxi-rigenerazione urbana che ha cambiato la skyline del capoluogo lombardo. A dirlo è l'architetto che l'ha progettata, Bernardo Fort-Brescia dello studio Arquitectonica di Miami che spiega a Casa24 Plus quali sono le caratteristiche che rendono unico l'edificio alto 143 metri (34 piani) sviluppato da Hines Italia Sgr e certificato Leed.



Architetto. Bernardo Fort-Brescia ha progettato Torre Solaria a Milano Porta Nuova

A chi pensava quando ha progettato questo edificio?

Ho pensato ai futuri residenti di Milano, a chi vuole vivere qui, anche se è uno straniero che arriva per lavoro. Prima di iniziare la progettazione ho visitato la città, studiato i suoi edifici e chiesto alle persone del posto cosa volevano dall'appartamento dei loro sogni. Cercando di esaudire i loro desideri mi sono accorto che, nel farlo, stavo progettando una torre residenziale unica e davvero sostenibile.

Che cosa rende unica la torre Solaria?

Innanzitutto tutti mi chiedevano che le camere, compresi cucina e bagno, avessero un sistema naturale di ventilazione e che l'aria potesse circolare, senza dover dipendere dall'aria condizionata. Poi che l'appartamento ricevesse luce da più di un lato, preferendo una tripla e, perché no, una quadrupla esposizione degli interni. Un altro desiderio erano grandi finestre, per non avere bisogno di accendere la luce durante il giorno. Tanto che le vetrate non sono interrotte da colonne negli angoli per dare un senso di continuità. Allo stesso tempo però non volevo creare una semplice torre di vetro, ma lasciare sulle pareti alcuni punti in muratura per dare la possibilità di appendere quadri e personalizzare gli interni.

E le terrazze? A Milano non se ne trovano di così ampie...

Ma i milanesi le adorano. Infatti le vorrebbero sempre più grandi, è una delle loro prime richieste quando cercano casa. L'uso del vetro sulle balaustre

consente alla luce di filtrare, ma allo stesso tempo è stato ombreggiato di bianco per evitare l'effetto vertigini e aumentare il senso di privacy e protezione nelle residenze.

E come è stato possibile realizzare tutto questo?

È stata la vera sfida, perché se tutte le stanze devono avere una finestra devi calcolare un perimetro che lo consenta. E solamente con una forma diversa al semplice rettangolo lo consente. Così ho disposto in ogni piano tre residenze: una piccola, una media e una grande. Assemblando i tre elementi lungo l'asse principale è stato possibile triplicare i punti di vista. Tutti questi aspetti, insieme, rendono l'edificio più sostenibile di altri.

In che senso?

Tutte le caratteristiche che abbiamo elencato si traducono in sostenibilità. A fare la differenza non sono innovative tecnologie edilizie che riducono l'impatto ambientale. Che comunque ci sono anche in Solaria, come in ogni edificio di nuova generazione, come i sistemi di isolamento termico o le fonti rinnovabili. I veri aspetti che riducono al minimo il fabbisogno energetico e la necessità di accendere a tutte le ore le luci consumando elettricità sono la ventilazione, l'orientamento e la profondità del grattacielo. Puntiamo a costruire edifici che non dipendano più dalle macchine e usino la natura come risorsa naturale. - **M. F.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

