

Nuove abitazioni alle pendici delle colline di Castenedolo (Bs)

Con la consegna delle abitazioni ai Soci si è concluso il Programma Edilizio in località Sobiolo

Abbandonando Brescia, percorrendo la strada provinciale, a destra la frazione Bettole di Castenedolo e a sinistra il Quartiere Buffalora. Sullo sfondo, la cinta collinare di Castenedolo, tinteggiata di alberature e vigneti, piccoli appezzamenti coltivati dai locali, con alcune presenze di capanni per attrezzature agricole, spesso meta di scampagnate estive. In Località Alpino, a circa tre chilometri da San Polo, incontriamo la rotonda che conduce alla antica Cascina *Sobiolo*, posta al centro di ampi appezzamenti storicamente dedicati alla coltivazione di mais e grano. Il sito d'intervento, delimitato a Sud e Ovest dalle Vie Mameli e Del Maglio, è pianeggiante, incentrato sulla cascina a corte chiusa, cintata verso le colline da muraure storiche, naturale interruzione dello scenario vegetale, il cui superamento consente di raggiungere il centro storico ed i quartieri di nuova espansione del Comune di Castenedolo.

L'area su cui insiste l'intervento edilizio, risulta di circa quarantaquattromila metri quadrati e come sopra descritto, vista la sua collocazione in prossimità dell'abitato del capoluogo, consente l'immediata disponibilità nelle vicinanze dei principali servizi pubblici: il municipio, le strutture scolastiche e sportive, la chiesa ed i servizi parrocchiali, la posta, la rete dei servizi commerciali e dei locali di ristoro. La progettazione ha preso avvio nell'anno 2004, mediante l'utilizzo dello strumento urbanistico denominato Piano Integrato d'Interven-

ELENCO INIZIATIVE A CASTENEDOLO (BS)

Inizio lavori	Fine lavori	Cooperativa	alloggi
1972	1975	Castenedolo	40
1979	1980	Castenedolo Seconda	14
1982	1984	Castenedolo Terza	35
1992	1996	Capodimonte	38
2001	2003	Capodimonte	13
2004	2006	Capodimonte	11
2006	2008	Capodimonte	109
TOTALE			260

DA INIZIARE

Inizio lavori	Cooperativa	alloggi
2009	Capodimonte	15
TOTALE		15

to, una modalità di concertazione che lega e sviluppa gli interessi dell'operatore privato a quelli della comunità locale, mediante la realizzazione di opere per il bene pubblico. Il Piano integrato, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale nell'agosto del 2004, dopo la predisposizione degli elaborati dei permessi di costruire e degli esecutivi, ha avuto attuazione a partire dal settembre 2006, concludendo la quasi tota-



Vedute dall'alto dell'intervento di Castenedolo in località Sobiolo



lità delle opere e consegnando le abitazioni ai Soci assegnatari nei mesi di settembre e ottobre di quest'anno. Il progetto del Programma Integrato d'Intervento pone a suo fondamento alcuni assunti ordinatori del nuovo quartiere:

- la realizzazione di una nuova viabilità carraia, che percorre a levante e settentrione l'area, allo scopo di alleggerire il traffico delle autovetture e degli automezzi, che si dirigono da e verso la "Goitese" ed al centro del capoluogo, oppure accedono alle attività artigianali limitrofe.
- l'impianto urbanistico del nuovo quartiere ha posto al centro della sua organizzazione l'antica cascina "Sobiolo", che vi appare isolata dalle nuove edificazioni. La vasta area centrale a verde pubblico favorisce la percezione, dalla nuova strada e dalle altre aree a settentrione, dello storico complesso edilizio e delle pendici boschive della collina retrostante.
- allo scopo di contenere l'estensione della viabilità carraia, a servizio del nuovo quartiere, si è prevista una maggiore concentrazione edilizia, verso levante, con fabbricati condominiali a tre piani fuori terra; per i fabbricati a ponente (sei corpi edilizi), organizzati prevalentemente con tipologia a schiera e attorno ad una vasta corte centrale pertinenziale, si è scelto di realizzare autorimesse interrato di uso comune, evitando in tale modo la necessità del maggior sviluppo della viabilità carraia, necessario per garantire l'accesso alle singole autorimesse. La scelta è stata completata dalla previsione di un tracciato ciclo-pedonale, che corre in fregio a via Mameli, nella posizione dunque più diretta per favorire la connessione dell'abitato preesistente e nuovo con la campagna a levante ed in un tratto di più rilevante interesse paesaggistico, alle pendici della collina ed in fregio all'antica cascina e allo storico maglio.
- al centro del quartiere si sono concentrate le aree a verde, polmone del nuovo abitato e punto di partenza per il programmato grande parco lineare pedecollinare. Su tale vasto spazio, aperto a settentrione e delimitato a sud dal complesso edilizio antico, si apre a levante un'area delimitata da nuovi edifici a schiera, una "piazza" di quartiere, in cui "penetra" il fabbricato ad un piano del nuovo "asilo nido" e su cui si aprono a nord i portici antistanti le attività commerciali e la sala civica di quartiere.
- i parcheggi sono attentamente distribuiti per servire puntualmente le residenze, le attività terziarie commerciali, e le funzioni pubbliche previste.

I tipi edilizi a schiera si distribuiscono su tre livelli: autorimessa e taverna al piano interrato, zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, privilegiando inoltre la realizzazione di loggiati chiusi su tre lati.

Ogni alloggio è dotato di verde pertinenziale su entrambi i fronti, ed in molti casi con accessi pedonali

contrapposti. In coerenza con un approccio legato alla sostenibilità ambientale, ogni alloggio è dotato di predisposizione per una futura posa in opera di elementi tecnologici per il risparmio energetico (solare termico e fotovoltaico). Con particolare attenzione si è sviluppato il concetto di irraggiamento solare e di analisi delle ombre portate, in connessione con quanto evidenziato nella tipologia storica della cascina vicina.

In conclusione nel comparto si sono realizzati 12 corpi edilizi, di cui cinque a tre piani e sette a due piani, per un numero complessivo di 105 alloggi, un asilo nido, una sala civica pubblica e due esercizi commerciali.

La superficie complessiva delle autorimesse interrato pertinentenziali ammonta a mq quattromilacinquecentoquindici circa, per un totale di circa n. centocinquantanove posti auto coperti; le aree private su cui sorgono i diversi corpi edilizi e le loro relative pertinenze ammontano ad una superficie complessiva di mq diciottomilasettecentocinque. Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica, alla sala civica di quartiere ed all'asilo nido ammontano a circa mq setecentoquindici.

La rimanente superficie del lotto viene ceduta all'uso pubblico per realizzarvi la viabilità carraia (mq 5.780), la viabilità pedonale (mq 1.070), lo standard per verde pubblico (mq 13.740), lo standard per parcheggi (mq 3.200) per un totale di mq 23.790 ca., di cessione; oltre il 50% della superficie reale complessiva dell'area di proprietà.



**PRODUZIONE E POSA VETRATE ISOLANTI
SPECCHI E VETRI IN GENERE
VETRI STRATIFICATI MOSAICO
BOX DOCCIA**

**VETRERIA 2M di Belleri e Tanfoglio s.n.c.
Via Selve, 5 - 25050 RODENGO SAIANO (BS)**

Tel. 0306119575 - Fax 030611866

www.vetreteria2m.com

vetreteria2m@vetreteria2m.it

Codice Fiscale e Partita IVA 02142690177