



**Con i programmi edilizi realizzati nei due comuni franciacortini si rinnova la tradizionale presenza della Cooperativa in questa prestigiosa zona della provincia di Brescia**

**I progetti già realizzati nei comuni di Rodengo Saiano (a sinistra) e Ome (a destra).**

## **Rodengo Saiano e Ome: La Famiglia in Franciacorta**

**Scipione Provaglio, Fabrizio Ramazzini**

**I**l territorio della Franciacorta comprende circa venti Comuni, tutti situati in Provincia di Brescia, e si estende tra l'estremità meridionale del Lago d'Iseo e l'alta Pianura Padana ad est del fiume Oglio, a due passi dalla città di Brescia. L'ambiente della Franciacorta, per lo più collinare, è stato recentemente trasformato con l'impianto di numerose coltivazioni di vigneti che ormai ne caratterizzano la peculiarità.

Questi luoghi si presentano come ambiti di notevole rilevanza ambientale e spesso sono tutelati con provvedimenti legislativi che giustamente ne regolamentano e limitano la trasformazione del suolo; sono molto ricercati dalle famiglie come meta ideale dove trasferire la propria residenza, coniugando i vantaggi della vita in un ambiente ancora a contatto con natura e le comodità offerte dalla vicinanza alla città, facilmente raggiungibile grazie alle fitte rete viaria extraurbana.

La Cooperativa La Famiglia in questi ultimi anni sta consolidando la propria presenza nel rinomato ambito del territorio della Franciacorta promuovendo importanti interventi edilizi nei Comuni di Ome e di Rodengo Saiano.

Gli alloggi costruiti nel Comune di Ome sono ormai terminati da alcuni mesi, mentre l'attività edilizia della Cooperativa nel territorio di Rodengo Saiano è tuttora in pieno svolgimento grazie alle nuove aree edificabili di recente acquisizione, sulle quali presto si avvierà la realizzazione di numerosi appartamenti e villette da assegnare ai Soci.

Come di consueto le iniziative promosse dalla Cooperativa offrono la possibilità alle famiglie di entrare in possesso di alloggi di sicura qualità edilizia ed architettonica, a prezzi decisamente convenienti rispetto al libero mercato immobiliare.

La Cooperativa La Famiglia riconferma la sua presenza nel Comune di Rodengo Saiano con la realizzazione di quattro programmi edilizi: uno già consegnato ai Soci, due in fase di avvio e un quarto di prossima realizzazione.

Di recente è stata infatti conclusa la realizzazione del Villaggio iniziato nel 2008, ubicato in località Pozzo d'Elma, mentre i tre nuovi cantieri saranno avviati in località Padergnone: due nel 2009 e il terzo nel 2010.

## I programmi edilizi nel Comune di Rodengo Saiano

Il complesso appena terminato, a cui si accede dalla nuovissima Via Nikolajewka, si presenta con una spaziosa corte interna, inquadrata da tre corpi di villette a schiera con sette abitazioni ciascuna. Tutte le 21 unità abitative sono state consegnate ai Soci nel mese di novembre 2009. I tre nuovi interventi di edilizia economico popolare completeranno l'edificato esistente

presente all'interno delle due lottizzazioni denominate "CIS 14" e "CIS 5" in località Padergnone. Le nuove costruzioni saranno tra loro unite da una strada di circonvallazione che collegherà via XXV Aprile con via Paolo VI, già esistenti. Questa strada si presenterà come un viale alberato affiancato da una pista ciclo-pedonale che condurrà fino ad un nuovo parco attrezzato per il quartiere posto ad est delle abitazioni. Il viale alberato e alcune aree verdi di arredo, poste a sud delle

lottizzazioni, costituiranno una barriera fonoassorbente, incrementando la distanza fra la strada provinciale "SP19" e le nuove abitazioni.

Percorrendo Via XXV Aprile in direzione sud, si giunge all'area che ospita la prima delle nuove iniziative sopra citate, ubicata all'interno della lottizzazione CIS 14. Nel mese di dicembre sono iniziati i lavori di due corpi di fabbrica a schiera composti da nove abitazioni ciascuno, separati tra loro da un corsello scoperto la cui pavimentazione è prevista in erbablock. Sono previste due diverse tipologie abitative: trilocali con superficie utile circa pari a 75 mq e quadrilocali con superficie utile netta pari a 90 mq. circa.

Tutte le villette si sviluppano su tre livelli. Il piano interrato è composto da un box doppio, da una cantina ad esso comunicante e da una scala interna che permette di accedere direttamente al piano terra. Esternamente ognuna delle abitazioni è dotata di una porzione di giardino esclusivo dal quale, attraverso un vialetto pavimentato, si

giunge ad una loggia coperta di accesso al soggiorno. Al piano terra trova spazio una cucina abitabile, un ampio soggiorno ed il bagno di servizio. Al primo piano sono dislocate due camere da letto ed un bagno negli alloggi trilocali, mentre sono previste tre camere oltre al bagno negli appartamenti quadrilocali. Ognuna di queste unità abitative sarà termoautonoma, con caldaia a condensazione e pannelli solari posizionati sul tetto al fine di permettere la produzione della quantità di acqua calda sanitaria prevista dalle nuove normative. Come per le villette appena realizzate anche in quelle future saranno utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per diminuire i consumi energetici: isolanti termici, vetri bassoemissivi e rivestimento esterno a cappotto. Per garantire un buon isolamento acustico saranno utilizzati materassini e pannelli fonoisolanti. Proseguendo lungo la nuova circonvallazione verso via Paolo VI si giunge alla lottizzazione CIS 5, dove entro la fine del mese di Dicembre 2009 inizierà

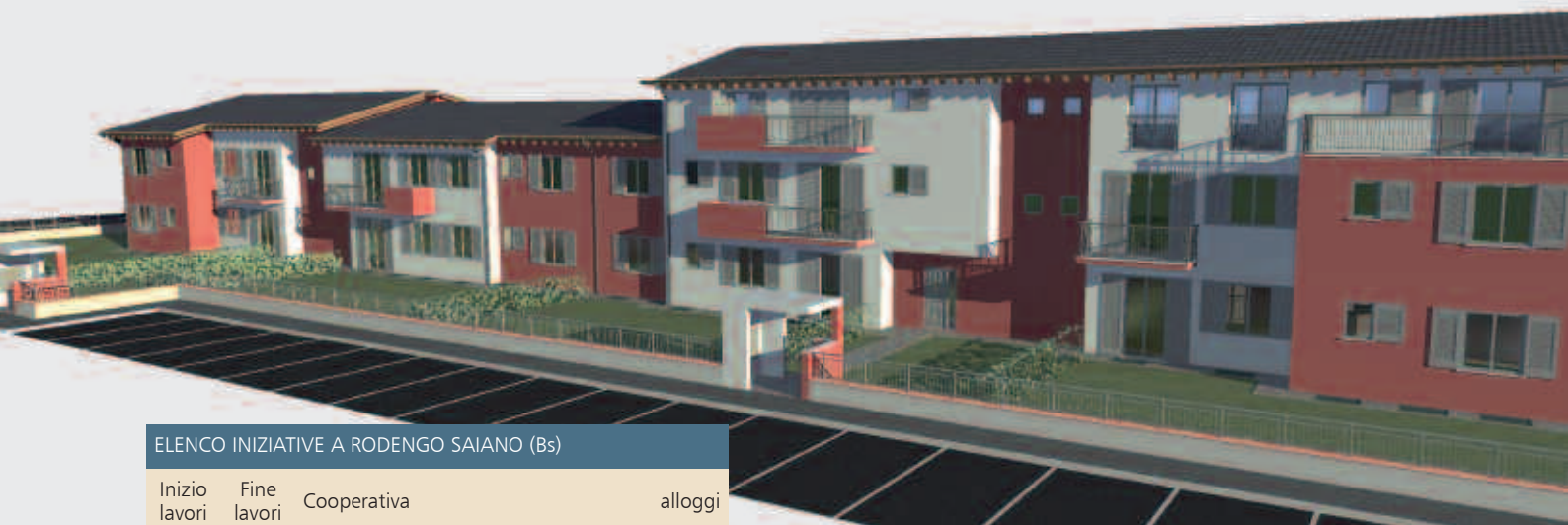
Nelle fotografie in basso da sinistra: render-vista prospettica unità a schiera CIS 14 e render-vista prospettica unità condominiali CIS 5.





doppie; lungo il corsello sono inoltre stati creati anche dei parcheggi esclusivi. Attraverso un corridoio si accede alle cantine degli appartamenti ed ai due corpi scala, uno a due piani fuori terra mansardato e l'altro a tre piani fuori terra con ascensore. Il piano terra complessivamente ospita otto appartamenti così suddivisi: sette trilocali e un

Anche per questi appartamenti viene posta grande attenzione alla necessità di limitare i consumi energetici, dall'impianto di riscaldamento centralizzato, dotato di contabilizzazione individuale dei consumi, ai pannelli solari posti sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria, al sistema di ventilazione del



ELENCO INIZIATIVE A RODENGO SAIANO (Bs)			
Inizio lavori	Fine lavori	Cooperativa	alloggi
1970	1974	La Famiglia di Rodengo Saiano	105
1980	1984	La Rocca di Rodengo	42
1997	2001	La Famiglia di Rodengo Saiano	178
1998	2000	La Famiglia di Rodengo Saiano	21
2007	2009	La Famiglia Rurale di Cadignano	21
TOTALE			367
DA INIZIARE			
Inizio lavori		Cooperativa	alloggi
2010		La Famiglia Castelmella Terza	20
2007		La Famiglia Rurale di Cadignano	18
TOTALE			38

la costruzione di una palazzina che ospiterà 20 appartamenti di diverse tipologie abitative: bilocali, trilocali e quadrilocali, di varie metrature, al fine di soddisfare le esigenze di un'ampia fascia di famiglie. Questa nuova costruzione, che confinerà a nord con l'edificato esistente, a sud con un area verde

attrezzata e ad est e ovest con aree di prossima edificazione, si presenterà come un unico corpo di fabbrica, ma con due accessi pedonali e due vani scala separati. Nel piano interrato, un corsello scoperto, comune a tutti gli appartamenti, permette l'accesso alle autorimesse, singole o

quadrilocale. Questi appartamenti sono dotati esternamente di ampie aree a verde esclusivo e di luminose terrazze. A disposizione di tutti gli appartamenti è prevista anche un'area a verde comune. Anche il piano primo ospita otto appartamenti così suddivisi: sei trilocali, dotati di un unico bagno e due quadrilocali, dotati di un bagno principale ed uno di servizio. I quattro appartamenti ubicati all'ultimo piano della palazzina, mansardati, presentano la pregiata finitura del tetto ventilato con travi in legno a vista. Le tipologie previste sono bilocali e trilocali.

**Render-vista prospettiva unità condominiali CIS 5.**  
Nella fotografia in alto a sinistra: **render-vista prospettiva unità a schiera CIS 14.**

tetto mansardato, all'uso di vetri basso emissivi ed al sistema di isolamento esterno a cappotto. Molta cura è stata posta anche nell'utilizzo di materiali fonoassorbenti per ridurre la trasmissione delle vibrazioni da calpestio e dei rumori aerei; materassini di gomma saranno posati sotto le pavimentazioni; pannelli rigidi in lana minerale verranno collocati nelle intercapedini delle murature a cassa vuota che dividono le unità abitative.



#### ELENCO INIZIATIVE A OME (Bs)

Inizio lavori	Fine lavori	Cooperativa	alloggi
1968	1975	La Famiglia di Ome	20
1990	1994	La Famiglia di Ome Seconda	47
2000	2002	La Famiglia di Ome Seconda	35
2007	2009	La Famiglia di Monteclana di Nave	11
TOTALE			113

## Il programma edilizio di Ome

**Nel giugno del 2006 la Cooperativa La Famiglia ha acquisito dall'Amministrazione Comunale di Ome un'area edificabile di circa 3.000 mq nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato P.E. 9, sulla quale si è impegnata a realizzare un intervento edilizio di 11 unità immobiliari da assegnare in proprietà a prezzi contenuti ai propri soci in possesso di determinati requisiti concordati con la stessa Amministrazione.**

Il progetto si inserisce sull'area sita in località Terme di Ome, in Via Maglio, a pochi passi dal complesso storico del Maglio. La zona dell'intervento si colloca a monte della sponda idrografica destra del torrente Martignago, separata dallo stesso da una fascia di verde destinata a Parco. I dintorni presentano il tipico andamento collinare che caratterizza la gran parte delle zone pedemontane Bresciane.

L'area è ben collegata alla viabilità extracomunale attraverso la strada provinciale per Monticelli Brusati, dalla quale si raggiungono velocemente gli snodi viari che permettono in pochi minuti di raggiungere sia il lago d'Iseo, sia il centro di Brescia.

Il nuovo complesso residenziale, che si configura come una sorta di corte aperta, si affaccia in parte sulla strada comunale esistente ed in parte sulla nuova strada di accesso alle Terme, realizzata dalla Cooperativa La Famiglia nel corso del 2007 come opera di urbanizzazione primaria. L'area dell'intervento ricade

nell'ambito del vincolo di natura ambientale posto dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004, relativo al codice dei beni culturali e del paesaggio. Ciò ha richiesto ai progettisti di prestare particolare attenzione alle scelte architettoniche e dei materiali da utilizzare per la costruzione, affinché il progetto fosse valutato positivamente e quindi approvato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, ente preposto a tutelare i beni di natura architettonica e paesaggistica. Dal punto di vista della sostenibilità ambientale la progettazione del complesso ha tenuto in considerazione una serie di parametri indicatori per verificare il grado di compatibilità paesistica dell'intervento in funzione della sensibilità del sito. In particolare sono stati valutati attentamente i seguenti aspetti: la conformazione tipologica idonea al luogo; la corretta apertura del fronte del fabbricato verso il Parco; la forma delle coperture; il mantenimento degli allineamenti rispetto all'edificato circostante, la scelta di alcuni

materiali tradizionali in continuità con lo stile locale, quali le murature intonacate con tinteggiatura nella gamma delle terre, i serramenti in legno dotati di ante di oscurio con colori naturali, la lattoneria in rame, le copertine di rivestimento delle recinzioni in pietra.

Il fabbricato, di due piani fuori terra oltre all'interrato, comprende 11 abitazioni di tipo "duplex" poste a cortina continua; ciascun alloggio è dotato di autorimessa doppia con accesso diretto del cortile, ribassato rispetto al piano stradale per conservare l'andamento naturale del terreno. Dai box si accede alla zona a verde condominiale piantumata con essenze autoctone, che degrada dolcemente a sud fino al confine con altri lotti residenziali.

Ogni singola unità immobiliare è accessibile da un ingresso pedonale posto sulla strada carrabile da cui si accede al giardino di proprietà



Unità immobiliari a schiera.

esclusiva. Tutti gli alloggi al piano terra sono dotati di un comodo soggiorno, di una cucina abitabile con loggia esterna, e di un bagno di servizio con disimpegno. Salendo le scale si accede ad un ampio atrio notte dal quale si distribuiscono tre camere da letto con balcone, di cui una matrimoniale, ed il bagno principale. Al piano interrato di trova il locale cantina/lavanderia collegato all'autorimessa.

La costruzione del fabbricato, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è avvenuta tra il 2008 e il primo semestre del 2009 e si è conclusa la scorsa estate, riuscendo a consegnare ai Soci della Cooperativa gli alloggi pronti per essere abitati entro il mese di luglio 2009.