



La Cooperativa La Famiglia ritorna a Cazzago San Martino località Costa (Bs)

Giovanni Rinaldin - Nicola Vitale

Rispondendo ad una sollecitazione dell'Amministrazione Comunale, dopo anni di assenza dal territorio di Cazzago S. Martino, La Cooperativa La Famiglia si trova ad affrontare una interessante sfida: costruire un villaggio di una cinquantina di alloggi in edilizia convenzionata ed un centro polifunzionale che fungano da cerniera tra le frazioni di Costa e Barco. Inserito nella bella campagna franciacortina un villaggio può essere una bucolica entità chiusa, spesso diventando un dormitorio più o meno lussuoso. Per noi, che seguiamo gli insegnamenti di Padre Marcolini, può e deve essere motore di nuove relazioni, di vita sociale, di giochi dei bimbi, chiacchiere tra i grandi, condivisione tra le famiglie...

Le case rientrano in un intervento che prevede, al posto della vecchia scuola, la realizzazione di un piccolo centro polifunzionale che verrà consegnato alla cittadinanza per farne sede di associazioni, del consiglio di frazione,

di piccoli negozi di vicinato e di un'ampia piazza-giardino integrata e connessa con il parco giochi attrezzato già presente.

In contemporanea alla realizzazione degli edifici si procederà alla riqualificazione del tratto esistente di Via Barco e della stradina privata esistente a sud del comparto d'intervento; i lavori consisteranno nella riasfaltatura della strada, nella realizzazione di parcheggi alberati ed un tratto di percorso ciclo-pedonale costeggiato da un'aiuola con alberatura composta da piante autoctone e caratteristiche della campagna locale. Al fine di armonizzare le nuove abitazioni nel contesto consolidato le unità sono state aggregate tenendo conto degli edifici esistenti, della campagna in cui si inseriscono e verso cui si aprono. Per quanto riguarda la residenza, partendo dagli spazi privati della famiglia, gli alloggi si aprono gradualmente verso l'esterno dove gli



Sopra:

Particolare delle unità abitative e planimetria dell'intervento di Cazzago San Martino (Bs)

Nella pagina a fianco:

Planimetria d'insieme delle abitazioni

ambiti, gli spazi si fanno sempre più pubblici. Discretamente l'abitazione si apre sulle logge che hanno funzione di protezione della privacy e fisica (dal sole estivo e dalla pioggia); la loggia si affaccia sul giardino privato che, a sua volta si apre verso gli spazi pubblici: un giardino condominiale per il lotto sud, percorsi alberati ed una piazza giardino per il lotto nord.

La disposizione degli alloggi ha seguito anche le indicazioni della progettazione bioclimatica che tiene conto dell'andamento del sole sia durante l'anno sia durante la giornata, in poche parole le case per la maggior parte sono pensate come le casine di una volta con gli spazi

più vissuti rivolti a sud, con una loggia a proteggerne le aperture, e gli spazi "tamponi" come i servizi e la cucina a nord con aperture ridotte e dei balconi di servizio. Alcune unità abitative fanno eccezione ma in quei casi abbiamo preferito privilegiare l'apertura dei soggiorni verso il verde privato e la strada-piazza pubblica piuttosto che verso il corsello di manovra. Le unità abitative a schiera sono organizzate secondo gli schemi consolidati da più di 50 anni di esperienza: al piano interrato l'autorimessa per due autovetture con la cantina; al piano terra un bagno di servizio, il soggiorno con la cucina abitabile, che possono anche divenire uno spazio unico; al piano primo il bagno e le tre camere.

Per contenere i costi e raggiungere famiglie con meno possibilità sono stati inseriti otto appartamenti in palazzina con metrature differenti: trilocali piccoli, grandi e quadrilocali. I trilocali sono composti da bagno, due camere, di cui una matrimoniale, soggiorno-cucina per quelli piccoli, soggiorno, cucina separata ed un ripostiglio per quelli più grandi; i quadrilocali hanno in più una terza camera ed un secondo bagno. Tutti gli appartamenti al piano terra avranno un giardino privato e quelli al piano primo una loggia vivibile. Nell'interrato quasi tutte le unità avranno un box per due macchine e uno spazio da utilizzare come cantina che in alcuni casi sarà separato. Visti i tempi ed il contesto economico sono stati ridotti gli sprechi di spazio

Tutti i materiali e le soluzioni adottate sono state studiate nel dettaglio e derivano da una ricca esperienza acquisita durante decenni di ascolto dei Soci, di ricerca, di attenta progettazione e di corretta realizzazione, connubio indispensabile al fine di fornire un prodotto di ottimo livello a prezzi contenuti

pur dando dignità alle singole stanze in modo da limitare così i costi degli alloggi senza rinunciare ad elevati aspetti qualitativi per rispondere alle sempre più esigenti richieste in campo di comportamento termico ed acustico. Edifici che oggi sono profondamente cambiati, confrontati con quelli realizzati in passato, per quanto riguarda i contenuti tecnologici, tutti aspetti che spesso non si vedono ma che porteranno sicuri vantaggi per la sicurezza, per il *comfort* e per le bollette energetiche. Nello specifico, al fine di garantire un buon isolamento termico, tutte le componenti dell'edificio a contatto con l'esterno verranno isolate ed i serramenti in legno, saranno dotati di

particolari vetri stratificati bassoemissivi, in grado di ridurre sia le dispersioni termiche che di abbattere i rumori. Gestito da una caldaia a condensazione (per la palazzina l'impianto centralizzato avrà un contabilizzatore completamente autonomo per ogni alloggio), il riscaldamento sarà garantito da pannelli radianti a pavimento e sarà suddiviso in due zone gestibili separatamente grazie ad appositi cronotermostati programmabili. Per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria, oltre alla caldaia, sarà possibile sfruttare il calore prodotto dai pannelli solari situati in copertura, i quali saranno opportunamente dimensionati al fine di garantire la produzione di almeno il 50 % dell'acqua calda per uso sanitario.

Si è prestata particolare attenzione al confort acustico grazie ad accorgimenti costruttivi, progettuali ed all'utilizzo di materiali specifici. Si è pensato anche al futuro, ad un possibile miglioramento delle case realizzate mediante alcune predisposizioni: per l'impianto fotovoltaico, per l'impianto dell'aria condizionata, per l'impianto di ventilazione meccanica degli alloggi ed infine per l'impianto d'allarme completo di contatti ai serramenti. Come si può intuire in questa sintetica descrizione nulla è stato lasciato al caso, tutti i materiali e le soluzioni adottate sono state studiate nel dettaglio e derivano da una ricca esperienza acquisita durante decenni di ascolto dei Soci, di ricerca, di attenta progettazione e di corretta realizzazione, connubio indispensabile al fine di fornire un prodotto di ottimo livello a prezzi contenuti.



Tutte le informazioni sono disponibili sul sito internet all'indirizzo:

www.centrostudilafamiglia.it
o presso gli Uffici
del Centro Studi La Famiglia,
in Via Crocifissa di Rosa n. 63 a/b
a Brescia in orari d'ufficio
(Tel. 030.3716755 / 030.3716756 /
030.3716752 / 030.3716716)