

Proseguono i lavori di edificazione a Capriano del Colle (Bs)

La fine dei lavori della lottizzazione è prevista per l'anno 2012

Francesco Vielmi

L'intervento edilizio non si rapporterà ai precedenti esclusivamente dal punto di vista concettuale, ma anche secondo un'armonica visione urbanistica ed architettonica; esso, infatti, rappresenterà il naturale sviluppo del "Villaggio Paolo VI", completato nel 1971

Particolare delle unità abitative in corso di realizzazione a Capriano del Colle (Bs)



Apochi mesi dall'inizio della fase cantieristica, risulta essere già ben definito l'impianto urbano dell'iniziativa edilizia promossa dalla Cooperativa la Famiglia nel Comune di Capriano del Colle, i cui lavori sono cominciati nel dicembre 2010.

Si possono infatti ben distinguere i tracciati delle future strade, sia quelle di penetrazione alla lottizzazione che quelle dedicate all'accesso ai singoli lotti, l'ubicazione delle ampie superfici

adibite alla sosta delle automobili e l'andamento della pista ciclo-pedonale che perimetrerà il futuro villaggio; inoltre, sono ormai "fuori terra", cioè completamente realizzati per quanto riguarda la loro struttura di fondazione ed il primo orizzontamento, i quattro corpi di fabbrica costituenti il primo blocco esecutivo dell'intervento edificatorio. Questo si articolerà in due fasi consequenziali, la prima delle quali,

cioè quella odieramente in corso d'opera, vedrà il realizzo di diciassette unità immobiliari e delle opere di urbanizzazione necessarie a tutto il futuro comparto, mentre la seconda, collocata secondo il cronoprogramma esecutivo immediatamente a ridosso del completamento dei primi alloggi, porterà a compimento il progetto avviato tramite l'edificazione di altre sedici unità, di modo che l'intero complesso possa essere completato



Ciascuna unità immobiliare si articola su due livelli, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano superiore, ad eccezione di quattro alloggi che si sviluppano invece su un unico livello

completato nel 1971, ubicandosi geograficamente al suo fianco e con il quale risulterà collegato, mentre l'ingombro dei fabbricati in costruzione, similare ai volumi già edificati, garantirà la necessaria uniformità dimensionale.

Si trova dunque lungo la Via Trento, a pochi chilometri dalla cinta urbana di Brescia in località Fenili Belasi, il sedime individuato per l'edificazione del nuovo villaggio; questo si sviluppa su una superficie di circa 37.000 mq, ma è particolarmente interessante specificare che esclusivamente una porzione di detta area (circa 15.000 mq, meno della metà) rappresenta il sito cantieristico, mentre la rimanente parte rimarrà inalterata quale ambito di tutela del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto ed organizzata come zona a parco dagli enti preposti. Le nuove unità immobiliari avranno dunque la fortuna di usufruire di un'ampia superficie a verde che rappresenterà un efficace filtro rispetto al nucleo urbanizzato del paese, oltre che un piacevole e confortante sfondo alla propria vista. È opportuno sottolineare che anche la programmazione a livello sovracomunale delle principali direttrici viarie contribuirà ad incrementare ulteriormente i già invidiabili standard di qualità della zona, in quanto la realizzazione della prevista "bretella" di collegamento fra il Comune di Azzano Mella e la S. P. 19 consentirà di sgravare significativamente la Via Trento dal flusso veicolare che odiernamente la occupa, consentendo all'abitato di Fenili Belasi di abbassare i propri livelli di traffico sino al raggiungimento di



Planimetria generale dell'intervento edilizio a Capriano del Colle (Bs)

Vista planimetrica d'insieme delle abitazioni di Capriano del Colle (Bs)

nel corso dell'anno 2012. Così, questi trentatré alloggi andranno ad unirsi idealmente ai sessantaquattro già realizzati dalla Cooperativa nel comune bresciano all'inizio degli anni settanta, segnale della sua continua ed attiva attenzione alle esigenze insediative che nascono nell' hinterland della città di Brescia, soprattutto in concomitanza di un periodo storico nel quale si fa sempre più pressante

l'esigenza di poter acquisire in proprietà a prezzo calmierato un'abitazione che garantisca una soddisfacente qualità di vita alle persone che vi risiedono. L'intervento edilizio non si rapporterà ai precedenti esclusivamente dal punto di vista concettuale, ma anche secondo un'armonica visione urbanistica ed architettonica; esso, infatti, rappresenterà il naturale sviluppo del "Villaggio Paolo VI",

quei valori caratteristici di una zona residenziale.

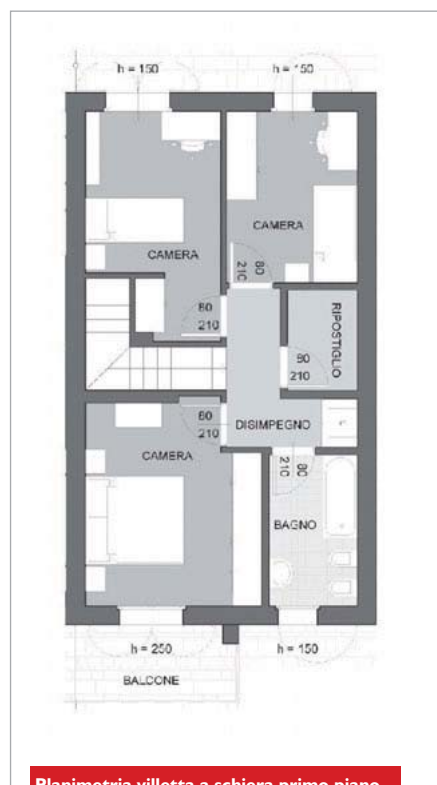
La vocazione residenziale che contraddistingue il Comune di Capriano del Colle può essere letta anche nell'impianto urbano del complesso in corso di edificazione; le sue trentatré unità immobiliari, costituenti gli otto corpi di fabbrica di progetto, si sviluppano a partire dalla controstrada parallela alla Via Trento quasi esclusivamente asservita alla viabilità del "Villaggio Paolo VI", e si articolano lungo una strada principale di lottizzazione che, risultando chiusa da una rotatoria cieca, sarà percorsa quasi esclusivamente dai residenti. L'accesso alle singole unità sarà garantito tramite quattro percorsi a percorrenza mista di limitata larghezza, affinché la mobilità pedonale ed a mezzo ciclo possa essere efficacemente tutelata; secondo quest'ottica va inquadrata anche la scelta di realizzare i vari percorsi interni a quote differenti, sia in relazione alle reti viarie esterne al comparto che fra di loro.

Perimetralmente al comparto, quale ideale chiusura dell'edificato, troverà localizzazione un percorso a stretto utilizzo ciclo-pedonale che raccorderà l'area urbanizzata alla campagna ed alle zone a verde. Come detto, i corpi di fabbrica progettuali sono otto, dei quali sei risultano essere composti secondo una tipologia quadrifamigliare, mentre i rimanenti offrono differenti soluzioni abitative secondo tipologie a schiera; questa varietà di formati edilizi consente di ottenere alloggi caratterizzati da differenti dimensioni interne e diverse distribuzioni degli spazi, affinché possano essere soddisfatte tutte le esigenze abitative, che oggi sono molto variegata e non più riconducibili ad un singolo e ben standardizzato nucleo familiare. Ciascuna unità immobiliare si articola su due livelli, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano superiore, ad eccezione di quattro alloggi che si sviluppano invece su un unico livello; tutte le trentatré abitazioni avranno a disposizione una superficie privata adibita a giardino e saranno dotate di autorimessa pertinenziale.

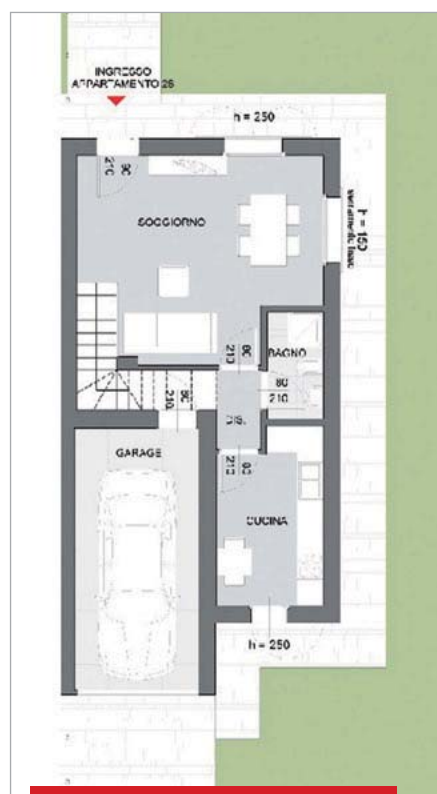
Le unità immobiliari disposte su due livelli sfruttano l'ampia metratura disponibile definendo separatamente la cucina ed il soggiorno oltre che il bagno di servizio al piano terra, mentre nella zona notte sono ubicate tre camere da letto ed il bagno principale; negli alloggi distribuiti su un unico piano la cucina può essere integrata al soggiorno oppure dotata di un proprio vano separato, mentre la zona notte è composta da due camere e dal bagno. La realizzazione dell'intervento edilizio prosegue, coerentemente alla

Ciascuna unità immobiliare si articola su due livelli, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano superiore, ad eccezione di quattro alloggi che si sviluppano invece su un unico livello

particolare attenzione che è stata posta in fase progettuale verso specifiche soluzioni tecniche, all'insegna del raggiungimento di elevati standard di efficienza "energetica" ed impiantistica; relativamente a questi aspetti è doveroso rammentare che la coibentazione degli involucri edilizi verrà garantita tramite l'applicazione di un sistema a cappotto esterno in polistirene, il posizionamento di opportuni pannelli isolanti nello spessore dei solai e l'utilizzo di vetri bassoemissivi, mentre l'impianto di riscaldamento sarà composto da una caldaia a condensazione abbinata ai pannelli solari e la distribuzione del calore affidata ad un impianto a pannelli radianti a pavimento. Queste considerazioni suffragano il pensiero che la ricerca di sempre migliori *standard* qualitativi dell'abitare, finalizzati a garantire una sempre crescente serenità e tranquillità ai propri Soci, rappresenta uno stimolo ben vivo nell'animo della Cooperativa La Famiglia.



Planimetria villetta a schiera primo piano



Planimetria villetta a schiera piano terra