

Capriano del Colle (Bs)

il naturale sviluppo del “Villaggio Paolo VI”

Francesco Vielmi

Questi alloggi costituiscono la prima fase cantieristica dell'intervento edificatorio nella sua articolata complessità, temporalmente ripartita secondo due blocchi esecutivi; successivamente al già avvenuto completamento di queste diciassette unità se ne aggiungeranno presto altre ventiquattro per un totale complessivo di quarantuno residenze. Idealmente, tale consistente complesso residenziale si unisce ai sessantaquattro alloggi 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. Progettualmente, l'intervento edilizio non si rapporta ai precedenti esclusivamente dal punto di vista concettuale, ma anche secondo un'armonica visione urbanistica ed architettonica; esso, infatti, rappresenta il naturale sviluppo del “Villaggio Paolo VI”, completato nel 1971, ubicandosi geograficamente al suo fianco e con il quale si prevede il

collegamento tramite dei passaggi pedonali che garantiscano la continuità della mobilità, mentre l'ingombro dei citati fabbricati testé realizzati e di quelli di imminente costruzione, simile ai volumi già edificati, garantisce 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

Sono state già consegnate ai Soci assegnatari, durante lo scorso mese di ottobre, le unità immobiliari edificate nell'ambito dell'iniziativa edilizia promossa dalla Cooperativa La Famiglia nel Comune di Capriano del Colle.

Nella foto sotto:
Scorcio di parte del villaggio realizzato
nella pagina a fianco:
Vista di un edificio di tipo quadrifamiliare
e del parco adiacente (sopra) ed immagine
del complesso residenziale (sotto)





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 residenziale, mentre la rimanente parte rimane quale ambito di tutela del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto e già organizzata come zona a parco dagli enti preposti. Le nuove unità immobiliari hanno dunque la fortuna di usufruire di

un'ampia superficie a verde che rappresenta un efficace filtro rispetto al nucleo urbanizzato del paese, oltre che un piacevole e confortante sfondo alla propria vista.

La vocazione residenziale che contraddistingue il Comune di Capriano del Colle può essere letta anche nell'impianto urbano del complesso; le sue quarantuno unità immobiliari (diciassette già edificate e ventiquattro di imminente costruzione), 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 rotonda cieca, è percorsa quasi esclusivamente dai residenti.

L'accesso alle singole unità risulta garantito tramite percorsi a percorrenza mista di limitata larghezza, affinché la mobilità pedonale ed a mezzo ciclo possa



Le ventiquattro unità residenziali di imminente edificazione, ulteriormente perfezionate nel loro impianto progettuale nel corso dei lavori della prima fase cantieristica al fine di soddisfare nel modo più puntuale possibile le esigenze abitative presentate dalle famiglie, saranno anch'esse caratterizzate da variegate soluzioni architettoniche degli spazi interni.

Verranno infatti assegnati alloggi con differenti tagli, sia realizzando unità immobiliari con soggiorno e cucina integrati corredati da due camere da letto con bagno, che residenze con salotto e cucina separati con due camere e bagno, che alloggi con soggiorno e cucina integrati ed una sola camera con bagno. Ciascuna soluzione abitativa avrà inoltre a propria esclusiva pertinenza uno spazio esterno facilmente fruibile, sia questo rappresentato da un'area a giardino di proprietà oppure da un'ampia terrazza. Similmente alle unità immobiliari già realizzate, anch'esse risulteranno dotate di soluzioni impiantistiche ed accorgimenti tecnici tali da poter garantire il soddisfacimento dei sempre più esigenti requisiti richiesti dalle normative termiche ed acustiche. Anche sulla scorta di tali considerazioni è dunque lecito affermare 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.

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.

Perimetricamente al comparto, quale ideale chiusura dell'edificato, trova localizzazione un percorso a stretto utilizzo ciclo-pedonale, già quasi completato, che raccorda l'area urbanizzata alla campagna ed alle zone a verde.

I corpi di fabbrica ad oggi edificati sono composti sia secondo una tipologia quadrifamiliare che tramite differenti soluzioni abitative articolate in 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. Le unità immobiliari si articolano 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 abitazioni hanno a disposizione una superficie privata adibita a giardino e sono dotate di autorimessa pertinenziale.

Le residenze 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.

L'intervento edilizio ora completato conferma, coerentemente alla particolare attenzione che è stata posta in fase progettuale verso specifiche soluzioni tecniche, il raggiungimento di elevati standard di efficienza "energetica" ed impiantistica; relativamente a questi aspetti è doveroso rammentare che la coibentazione degli involucri edilizi è 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 è composto da una caldaia a condensazione abbinata ai pannelli solari e la distribuzione del calore affidata ad un impianto a pannelli radianti a pavimento.

I corpi di fabbrica ad oggi edificati sono composti sia secondo una tipologia quadrifamiliare che tramite differenti soluzioni abitative articolate in tipologie a schiera



Planimetria integrale dell'intervento edilizio, nella quale si possono individuare i corpi di fabbrica già realizzati (parte alta dell'immagine) e quelli in procinto di realizzo (parte bassa dell'immagine)

**Nella foto sotto:
Immagine di alcune unità residenziali**

