

### Frazione Villagana

Villagana è probabilmente l'insediamento edificato più antico del territorio di Villachiarà, infatti l'*Estimo Visconteo* del 1385 annovera Villagana tra i comuni della Quadra di Orzinuovi, mentre non vi compare Villachiarà, ma la località già veniva citata in documenti ufficiali del 1124 e del 1187, conservati presso l'Archivio Vescovile di Cremona, in quanto Villagana faceva parte della Pieve di Genivolta, a sua volta aggregata alla Diocesi di Cremona.

Posta nella zona centrale di Sud del territorio comunale, proprio sul limite del terrazzo del *diluvium* recente che separa la pianura dalla golena storica, Villagana dista circa 1,5 chilometri dal capoluogo, ed è il tipico esempio di agglomerato di cascine sorto attorno ad un castello (perché tale era in origine l'attuale Villa Martinengo-Medolago) che aveva funzioni difensive a guardia del confine e di controllo della via di comunicazione, l'uno e l'altra costituiti dal fiume Oglio.

A poche centinaia di metri a Sud della frazione esisteva un guado nel fiume ed un punto d'approdo per le merci che viaggiavano via fiume. Il porto di Villagana è stato attivo fino al 1938.

Agli inizi del 1600, il podestà *Giovanni da Lezze*, nel suo *Il Catastico Bresciano (1609-1610)*, così la descrive:

*“Villa Gana – Territorio di Villa chiara sotto la quadra di Pompiano, in pianura, discosta dal fiume Oglio dui tirri d'archibugio et dalla città 24 miglia, confina con Villa chiara, Acqua longa et con Gabiano, di circonferenza un miglio per essere a guisa di borgo. Vi è dentro un bellissimo palazzo del Signor conte Bartolamio Martinengo con quantità di stanze et comodissime. Fuoghi n. 30. Anime n. 150 delle quali utili 78. Il territorio è di longhezza et larghezza un miglio essendovi più n. 800 tra quali una possessione detta il Pateleto di ragione di detto signor conte molto buona et della quale cavata bonissima entrata et la campagna è buona de pan, vin, et si cava fior de lini et fieni.*

*Non vi è una chiesa se non un oratorio dove il prete li dice Messa in esso, quando il signor conte si trova fuori dandogli al detto Monsignore scudi e tavola. Vi è l'acqua della cinta che viene fuori dell'Oglio, colla quale si adacqua la campagna e li terreni. Sotto detta terra Villa chiara si attrova Villa gana sodetta, Martinenga et Vittoria fenili del signor conte Bartolamio, dove vi tiene massari e bracienti. Buoi pera n. 30. Cavalli n. 5. Carri n. 20.*

*Porto sul fiume Oglio di raggione delli ss.ri conti Martinenghi, i quali hanno autorità et giurisdizione di far pescare nel detto fiume per quanto si estendono li suoi luoghi.”*

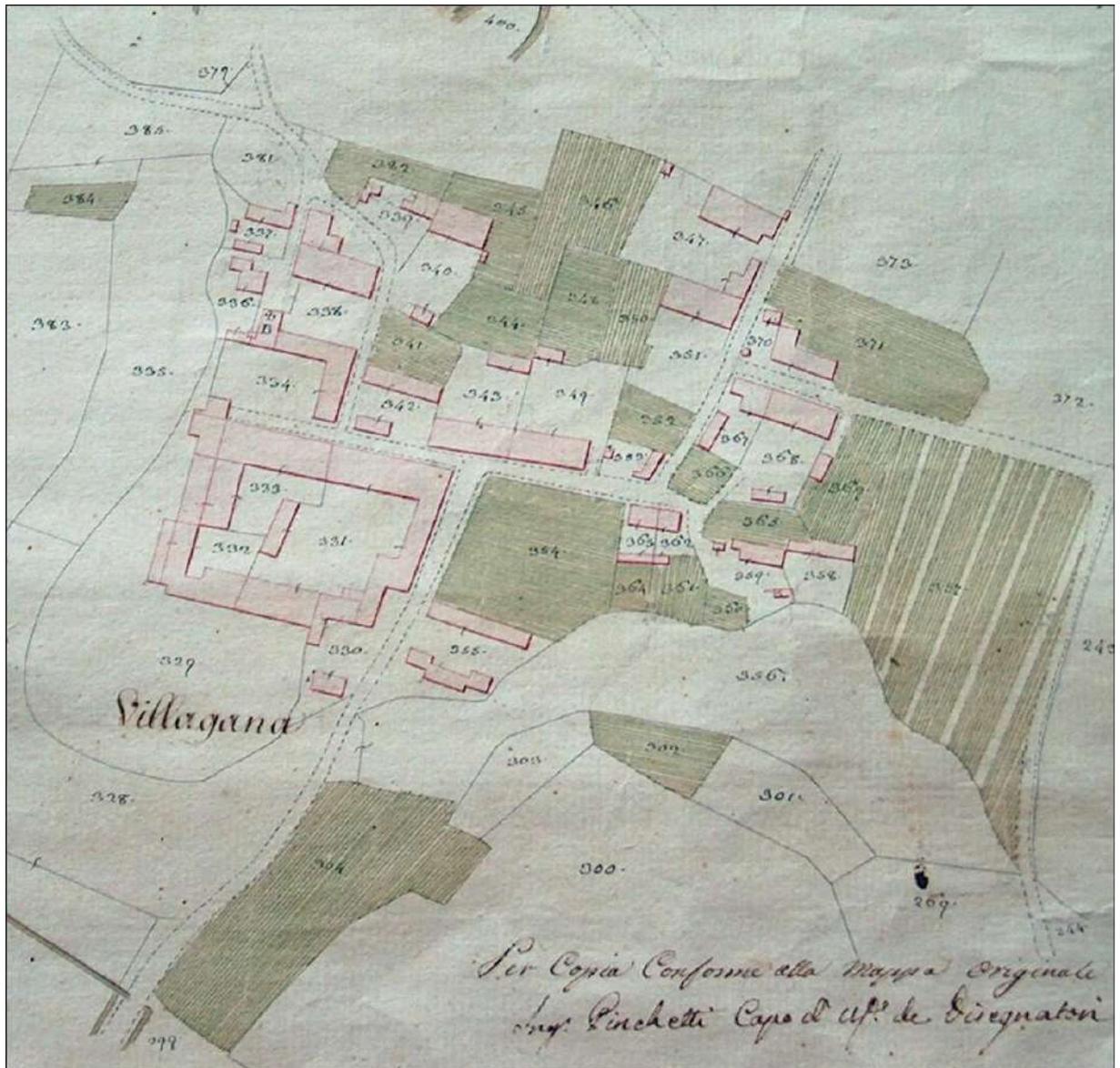
Dal foglio 46 *Soncino* della Carta d'Italia dell'Istituto Geografico Militare, riferito al primo impianto, si rileva il suo assetto urbano e si possono valutare i mutamenti intervenuti.

La Villa (o il castello), con i suoi fabbricati accessori, occupa tutta la zona di sera della frazione, a mattina, nella parte di Nord, sorgono i fabbricati rurali di due grandi cascine ed il caseggiato dei salariati. Al di là della strada comunale si trovano edifici minori, sempre a carattere rurale ed una casa padronale. La maggior parte delle cascine sono una variante della corte chiusa, con alti muri di cinta a chiudere i cortili.

Estratto Foglio 46 della Carta d'Italia – Soncino – II.S.E. – Levata 1889 – Istituto Geografico Militare



Estratto non in scala del Catasto Napoleonico



Estratto non in scala del Catasto Austriaco (1846)



Qui tutto parlava la lingua dei Martinengo e tutto era improntato a celebrare la loro grandezza. Su tutto il borgo e ben visibile dall'intorno svetta l'alto torrione della Villa, certamente una preesistenza anche se alterata dalle decorazioni aggiunte nel radicale restauro dell'immobile eseguito agli inizi del millenovecento.

Ancora oggi suggestivo è l'imponente fabbricato delle scuderie, posto a Nord della Villa, ed inglobante la Chiesa della frazione.

Le due cascine a sera della strada comunale si presentano importanti, specie nei fabbricati rurali, all'estremità di Nord – Ovest, si trova il caseggiato dei salariati, con tipologia di casa a schiera, senza accessori rustici.

Di minore impatto le costruzioni a mattina della strada comunale, un caseggiato ad L sempre per salariati, chiuso a monte ed a mattina dagli accessori rustici, poi frazionate costruzioni rurali, con al fondo una casa padronale, molto alta, uno spazio tenuto a giardino ed a concludere le costruzioni, appena imboccata la discesa verso la golena storica, una costruzione con accessori, che ora, dopo i rimaneggiamenti si presenta eclettica.

Per meglio illustrare lo stato dell'edificato della Frazione di Villagana, qui sotto, si riporta (non in scala) lo stralcio del foglio di mappa del primo Catasto Italiano (anno 1895) che lo rappresenta.



La superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato rilevato al primo impianto era di m<sup>2</sup> 53.400.=, ed era ripartita come da specchio:

Denominazione del luogo	Sup. m <sup>2</sup>	%
Area della Villa ed accessori	21.800	40,82
Area Cascine a sera strada	16.750	31,36
Area Cascine a mattina strada	14.850	27,82
<b>Totale</b>	<b>53.400</b>	<b>100,00</b>

Escludendo il pesante restauro del Palazzo Martinengo – Medolago, condotto con *larghezza di mezzi* nel primo decennio del millenovecento per trasformarlo in Villa di campagna, anche per Villagana non esistono notizie certe sui periodi di rimaneggiamento ed ampliamento dei rimanenti fabbricati,

comunque la situazione riportata dal rilievo dell'IGM datato 1955 sempre nel foglio 46 *Soncino*, evidenzia che nella cascina di Nord del lato di sera compaiono due nuovi edifici nell'estremità di Ovest ed è modificato, con ampliamento, un fabbricato esistente.

Nella zona d'ingresso alla frazione sorge una cabina elettrica.

Più consistenti sono le modifiche ai fabbricati che sorgono sul lato di mattina della strada.

Il fabbricato posto a Nord, ha subito un consistente ampliamento con un nuovo corpo di fabbrica staccato dai fabbricati originari e posto a settentrione.

I fabbricati rurali di Sud hanno subito ampliamenti e sono comparsi quattro nuovi fabbricati staccati dagli originari e ad Est di questi.

Nella radicale ristrutturazione della Villa è stato ampliato anche il parco-giardino.

Tra gli anni '60 e '70 parte del piano terra della Villa è stato destinato a *ristorante*.

I registri comunali non riportano l'emissione di provvedimenti autorizzativi fino al 1973, dopo di che si registrano:

- nell'aprile 1973, la licenza edilizia per una stalla nella zona di sera della frazione;
- nel settembre 1974, la licenza edilizia per silo a trincea nella zona di sera della frazione;
- nel maggio del 1976, la licenza edilizia per sistemazione barchesse nella zona di sera della frazione.

Il *Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio*, approvato definitivamente nel 1976, per Villagana individua:

a) per le zone residenziali:

- la zona "A – Nucleo Antico" che contorna praticamente tutto l'edificato indicato già nel catasto del 1895;
- la zona "B3 – Verde privato", che comprende il parco della Villa Martinengo – Medolago;

Per l'intorno, la zona a Nord del terrazzo alluvionale viene indicata come zona "E1 – Agricola", mentre la zona a Sud del terrazzo, la golena storica, come zona "E3 – Parco e salvaguardia ambientale".

Estratto Azzonamento del *Programma di Fabbricazione* per Villagana



La *Variante al Programma di Fabbricazione* approvata dalla Regione Lombardia nel 1978 per la frazione di Villagana non ha comportato variazioni alle previsioni urbanistiche dello strumento previgente.

L'attività edilizia in quegli anni si è limitata a pochi interventi di ampliamento di stalle e si registrano:

- nel settembre del 1978, la concessione per ampliamento stalla nella zona di sera della frazione;
- nel dicembre del 1979, la concessione per ampliamento stalla nella zona di sera della frazione;
- nel dicembre del 1981, la concessione per barchesse nella zona di sera della frazione;

Il nuovo *Piano Regolatore Generale*, adottato nel 1979 ed approvato dalla Regione Lombardia nel 1982, per Villagana individua:

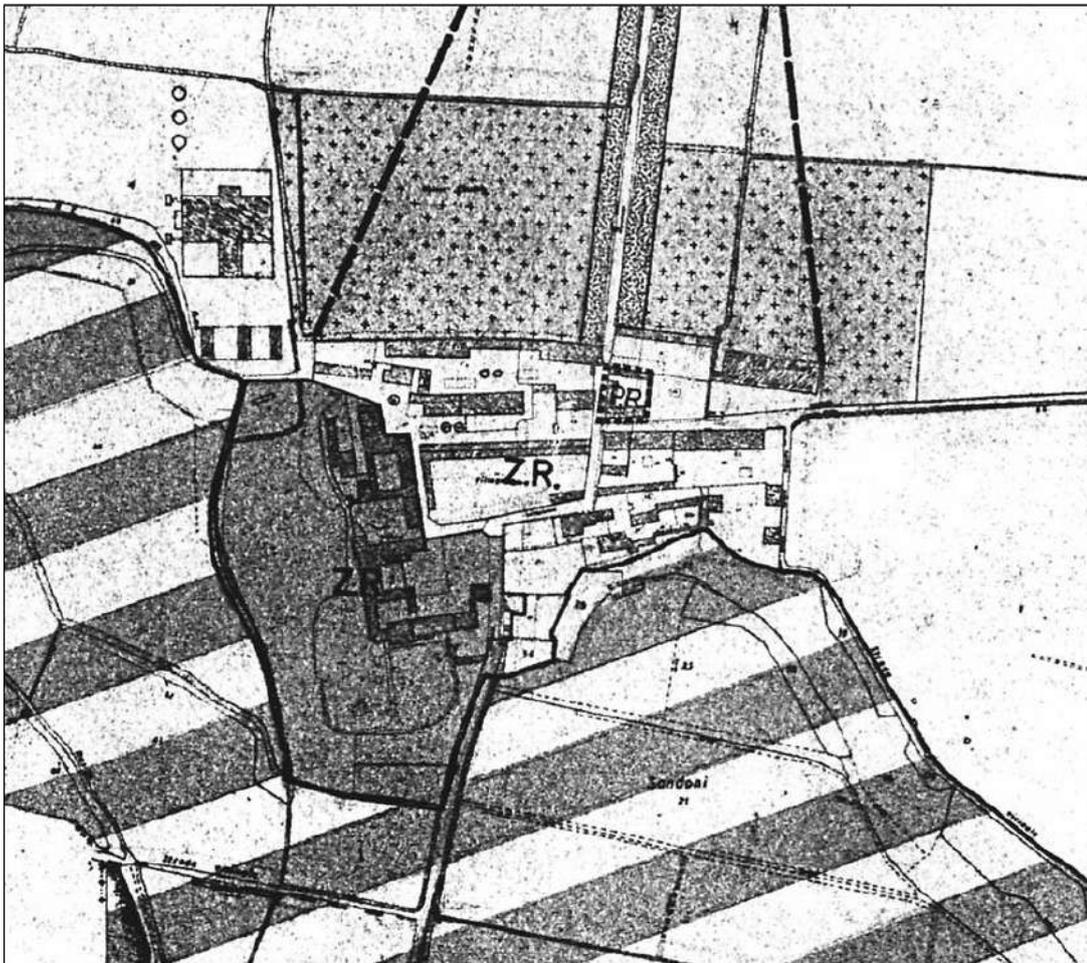
a) per le zone residenziali:

- la zona "A1 – Centro storico monumentale" che contorna la Villa, i fabbricati di pertinenza e l'area del parco, individuandola come *Zona di Recupero*;
- la zona "A2 – Nucleo antico" in cui ricomprende il fabbricato di Nord della zona a mattina della strada, con obbligo di *Piano di Recupero*;

Tutto il rimanente edificato viene individuato come zona "E1 – Attività produttiva agricola", con il simbolo di *Zona di Recupero*. La zona a Nord dell'edificato viene classificata zona "E4 – Agricola di salvaguardia", con individuazione di arretramenti di rispetto paesaggistico.

La zona a Sud dell'edificato, la golena storica, viene indicata come zona "E3 – Parco Oglio".

Estratto Azzonamento del *Piano Regolatore Generale* per Villagana



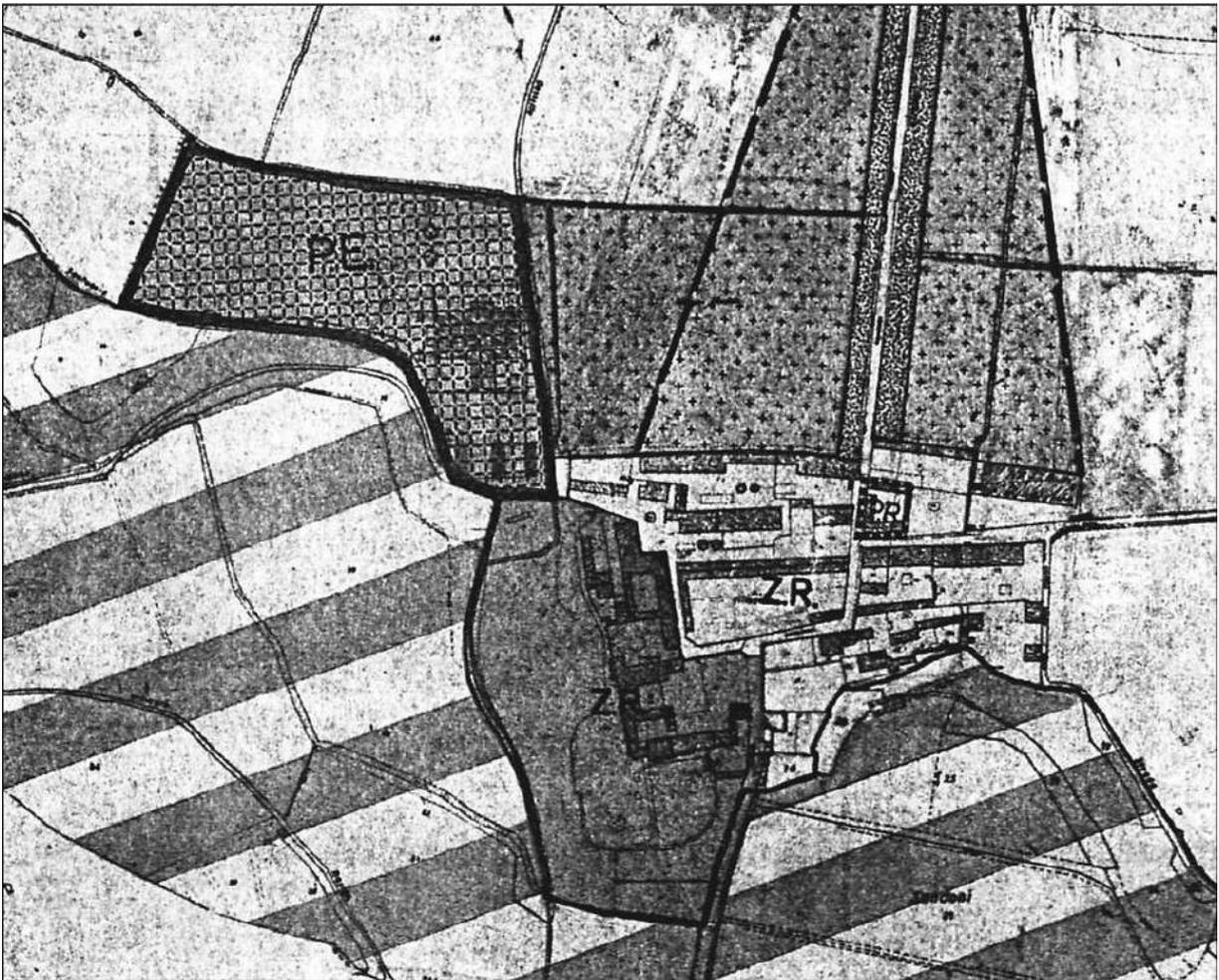
L'approvazione del Piano Regolatore Generale, con l'individuazione delle *Zone di Recupero* e del *Piano di Recupero* a fini residenziali, non ha comportato un cambiamento nelle scelte degli operatori economici, che hanno sempre operato con interventi funzionali all'agricoltura. Infatti, dopo l'entrata in vigore del PRG si registra:

- nel giugno del 1983, la concessione edilizia per formazione stalla nella zona a mattina della strada comunale;

- nel luglio del 1984, la concessione edilizia per ristrutturazione di fabbricati esistenti a fini agricoli, nella zona a mattina della strada comunale;
- nel gennaio del 1985, la concessione edilizia per ristrutturazione di un'abitazione per agricoltore, nella zona a mattina della strada comunale;
- nel giugno 1986, la concessione edilizia per l'ampliamento di una stalla nella zona a mattina della strada comunale.

Con la "Variante 1986 al PRG" viene individuata un'area, di circa m<sup>2</sup> 39.500.= posta a Nord – Ovest dell'edificato sul bordo del terrazzo alluvionale, dove già insisteva una stalla per bovini, già classificata "E1 – Attività agricola produttiva" che viene riclassificata in zona "D4 – Attività produttiva intensiva agricola", indicando nel contempo l'obbligo della predisposizione del Piano Esecutivo. Inoltre viene individuata come zona "E4 – Agricola di salvaguardia", l'area a Nord dell'esistente E4, compresa tra le fasce degli arretramenti di rispetto paesaggistico, già classificata "E1 – Attività produttiva agricola".

Estratto Azzonamento della *Variante 1986 al Piano Regolatore Generale* per Villagana



Anche l'approvazione della *Variante 1986 al PRG*, che pure ha individuato anche una zona per l'attività produttiva intensiva agricola, ha comportato significative iniziative edilizie per la frazione. E' continuata l'attività di costruzione delle stalle e di ampliamento delle strutture agricole esistenti, specie nella zona a mattina della frazione.

Nei primi anni '90 si registra anche il mutamento della destinazione d'uso, senza opere edilizie, per l'ampliamento del ristorante che ha la sede nella Villa Martinengo – Medolago.

Mentre nel 1991 vengono rilasciate tre concessioni edilizie per la ristrutturazione di altrettanti alloggi rurali nella zona a mattina della frazione.

Sono intanto maturati i tempi per la revisione generale del Piano Regolatore vigente.

La *Revisione 1994* al Piano Regolatore Generale per Villagana ha previsto:

a) per le zone residenziali:

- l'individuazione in zona "A2 – Nuclei isolati di interesse storico ambientale" tutti i fabbricati, con le relative aree di pertinenza, a destinazione prevalentemente residenziale o di piccole cascine dismesse, confermando l'obbligo del Piano di Recupero per il caseggiato in posizione di Nord a mattina della strada comunale;

b) per le zone agricole:

- la classificazione in zona "E3 – Agricola interessata al Parco del Fiume Oglio" tutto l'intorno della frazione, comprendendo le strutture agricole di recente formazione o rimaneggiamento;
- la classificazione come zona "E4 – Cascine di riconosciuto carattere ambientale" delle due grandi cascine poste a sera della strada comunale;

Inoltre vengono individuati come zona "V2 – Verde privato" il lotto libero a mattina del caseggiato con obbligo di Piano di recupero e parte in declivio del terrazzo a contatto con l'ultima costruzione (la casa eclettica) di Sud.

Estratto Azzonamento della *Variante 1994* al Piano Regolatore Generale per Villagana



La *Variante 2002* al PRG Vigente, assunta ai sensi della LR n 23/1997, per Villagana non ha apportato modifiche alle previsioni urbanistiche dello strumento previgente.

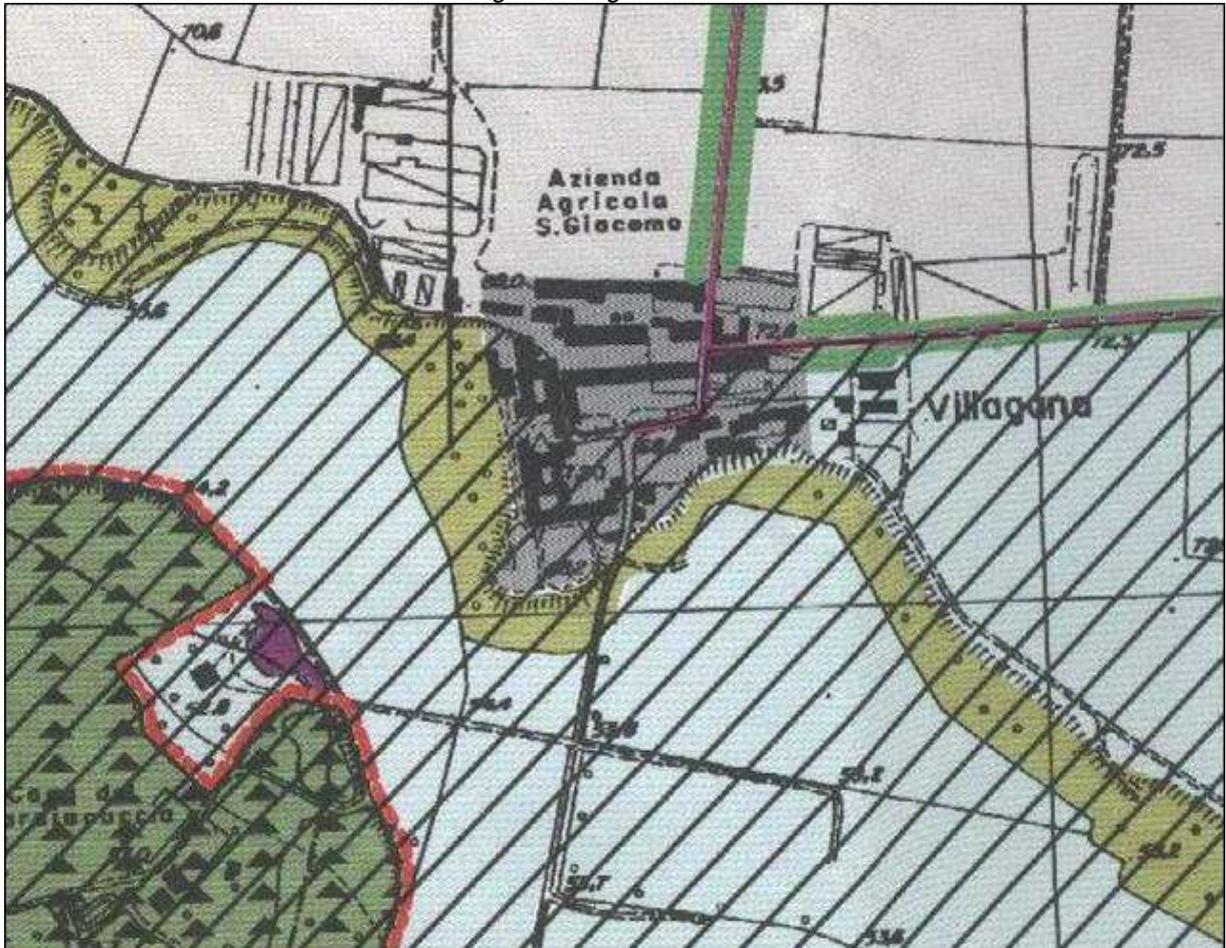
Nel 2002 è stata rilasciata una concessione edilizia per la ristrutturazione con ammodernamento delle strutture agricole esistenti nella zona di sera della frazione.

Nel marzo del 2005 la proprietà del caseggiato con obbligo di Piano di Recupero e del lotto confinante, individuato come Verde Privato, ha presentato una richiesta di variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi della LR n 23/1997, prevedendo la trasformazione di questi in zona "E3 – Agricola interessata al Parco del Fiume Oglio", in sintonia con la zona dell'intorno.

La proposta di variante è stata accolta dall'Amministrazione Comunale ed ha concluso il suo iter con la pubblicazione sul BURL.

L'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, per Villagana ha comportato mutamenti alla classificazione delle zone urbanistiche in quanto tutta la zona dell'edificato storico è stata classificata come "Nucleo di antica formazione", normato dall'art. 21 delle NTA del PTC, con la simbologia ★ "Vile e Parchi privati di valore paesistico ambientale" per la Villa Martinengo – Medolago..

Estratto Azzonamento PTC del Parco Regionale Oglio Nord



La superficie fondiaria occupata dal nucleo di antica formazione, come identificato dal PTC del Parco Oglio Nord, compresa la strada urbana, risulta di m<sup>2</sup> 54.300.=.

Mentre tutto l'edificato, comprensivo delle cascine di nuova costruzione a ridosso del nucleo antico è di m<sup>2</sup> 143.470.=, ed è ripartita come da specchietto:

Denominazione luogo	Sup. m <sup>2</sup>	%
Area Cascine a sera	52.000	36,25
Area Cascina a mattina	44.500	31,02
Area Villa e parco	42.900	29,90
Strada urbana	4.070	2,83
<b>Totale</b>	<b>143.470</b>	<b>100,00</b>