

Frazione Villabuona

Posta nella zona centrale del territorio comunale Villabuona, che dista poco meno di un chilometro dal capoluogo, è la frazione di Villachiarà che, pur sorta come agglomerato di cascine, ha potuto nel tempo sviluppare un relativo incremento residenziale.

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.

Poche decine di metri oltre lo strano incrocio in curva tra le strade comunali per Villabuona e per le Vittorie si trova la frazione caratterizzata dalla strada centrale, l'unica esistente, su cui si affacciano tre cascine sul lato di sera, due cascine sul lato di mattina unitamente a tre caseggiati con tipologia residenziale, posti più a Sud.

L'orientamento dei fabbricati è il solito Est-Ovest, sul fronte strada si affaccia il lato corto dell'edificio. Tutto si conclude in poco più di un centinaio di metri.

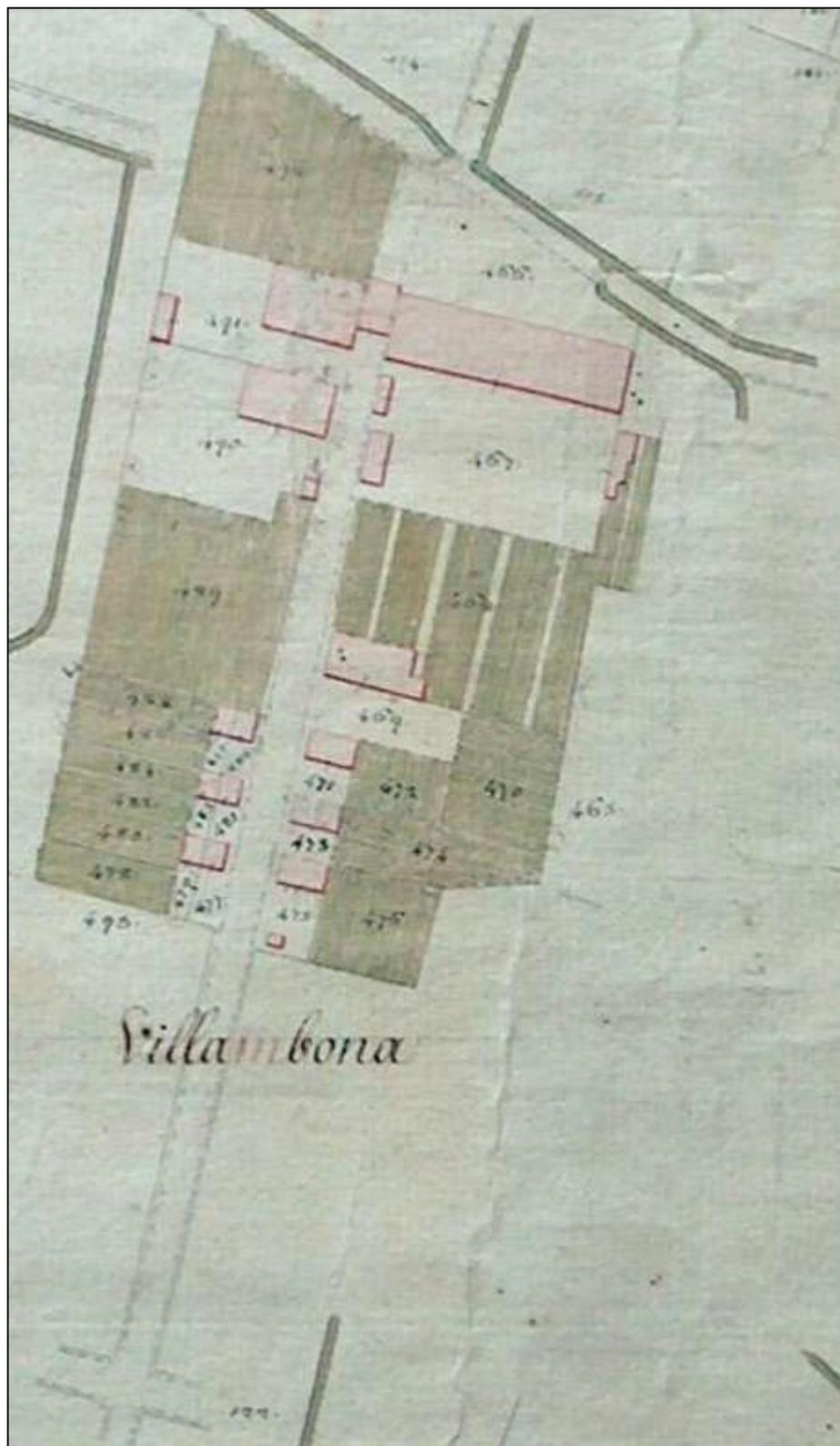
Tra le costruzioni esistono ampi spazi liberi, utilizzati per la coltivazione agricola.

Finito l'agglomerato urbano con le sue costruzioni si trovano i campi coltivati, fino all'incrocio tra la strada comunale per Bompensiero e due strade di campagna.

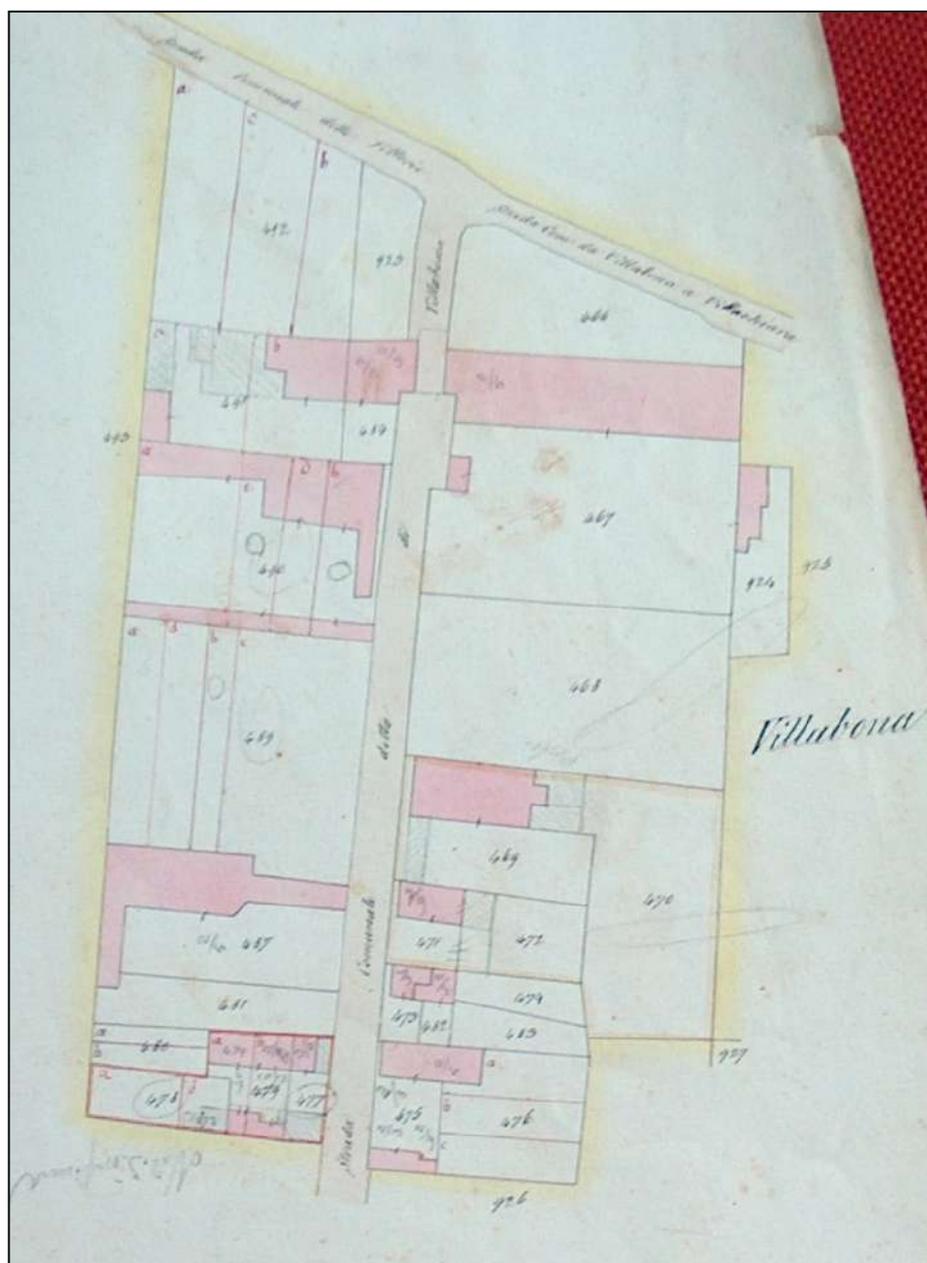
Estratto Foglio 46 della Carta d'Italia – Soncino – Il.S.E. – Levata 1889 – Istituto Geografico Militare



Estratto non in scala del Catasto Napoleonico



Estratto non in scala del Catasto Austriaco (1846)



A tutta prima le cascine potrebbero sembrare fabbricati di una certa importanza, con tipologia a corte chiusa, oppure in variante a questa, con alti muri di cinta a chiudere i cortili.

La prima cascina che si incontra, situata sul lato di mattina, con il corpo principale posizionato a Nord del lotto, presenta a Sud due piccoli corpi rustici, alle estremità della proprietà, sembrerebbe quindi priva di un fabbricato rustico adeguato al bisogno.

Questa cascina è l'unica della frazione in cui esiste una casa padronale, situata nel corpo principale in posizione di sera.

In realtà la mappa del primo Catasto Italiano restituisce una situazione ben diversa e, come naturale, meglio rispondente alla realtà.

Innanzitutto le cascine del lato di sera sono l'aggregazione di molte particelle catastali, cosa che sta ad indicare che nella stessa cascina sono presenti molte proprietà e quindi le aziende agricole sono di piccole dimensioni. Solo la cascina di Sud, dalla mappa, si presenta di dimensione media ed adatta a coltivare un buon numero di più bresciani.

La cascina di Nord del lato di mattina, la più grande di Villabuona, presenta un fabbricato rustico staccato dal corpo principale e, sul fronte strada si individua, in quanto indicata da un numero di mappa, la casa padronale.

Discosta una cinquantina di metri verso il Sud compare un'unica proprietà, una cascina di buona dimensione.

A diretto contatto con il lato di Sud del cortile di questa, e fino all'altezza dei fabbricati del lato di sera, sono presenti una serie di fabbricati minori con piccoli rustici, senza dubbio sono le residenze dei braccianti non vincolati da contratto e/o degli artigiani.

Queste non presentano il disegno unitario riscontrato a Villachiarà capoluogo, nella zona tra via Roma e vicolo della Chiesa, ed a Bompensiero, anche se l'orientamento sul lotto è lo stesso.

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



La superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato rilevato al primo impianto era di m² 23.850.=, ed era ripartita come da specchio:

<i>Denominazione del luogo</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Area Cascine a mattina	8.850	37,11
Area Cascine a sera	11.750	49,27
Area case salariati	3.250	13,62
Totale	23.850	100,00

Torna utile ricordare che dei m² 8.850.= occupati dalle caschine di mattina, m² 2.900.= sono rappresentati dall'area libera tra le due caschine.

La ripartizione del suolo edificato, raggruppando le destinazioni d'uso, risultava essere:

<i>Destinazione d'uso del suolo</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Prevalentemente agricola	20.600	86,38
Prevalentemente residenziale	3.250	13,62
Totale	23.850	100,00

Anche per Villabuona non esistono notizie certe sui periodi di rimaneggiamento ed ampliamento dei fabbricati, comunque la situazione riportata dal rilievo dell'IGM datato 1955 sempre nel foglio 46 *Soncino*, evidenzia per la prima cascina a mattina il fabbricato rustico di Sud (cosa peraltro già riportata nel catasto italiano) unitamente ad alcune modifiche planimetriche sia delle caschine del lato di sera che della zona residenziale di Sud.

Fino a tutto il 1965, i registri comunali riportano l'emissione di quattro provvedimenti edilizi, di cui tre per edifici rurali (barchesse e nuova stalla all'aperto) ed uno per costruzione di nuova casa unifamiliare.

Negli anni '70 invece si ritrovano:

- la costruzione di due nuove stalle all'aperto, una a ridosso dell'edificato delle caschine di sera (a Nord – Ovest) ed una, che comprende anche la casa dell'agricoltore, a Sud dell'edificato, appena al di là dell'incrocio con la strada comunale delle Boschine;
- la costruzione di tre nuove abitazioni unifamiliari su lotto singolo, a mattina della strada comunale della frazione, nell'area a Sud dell'edificato.

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

a) per le zone residenziali:

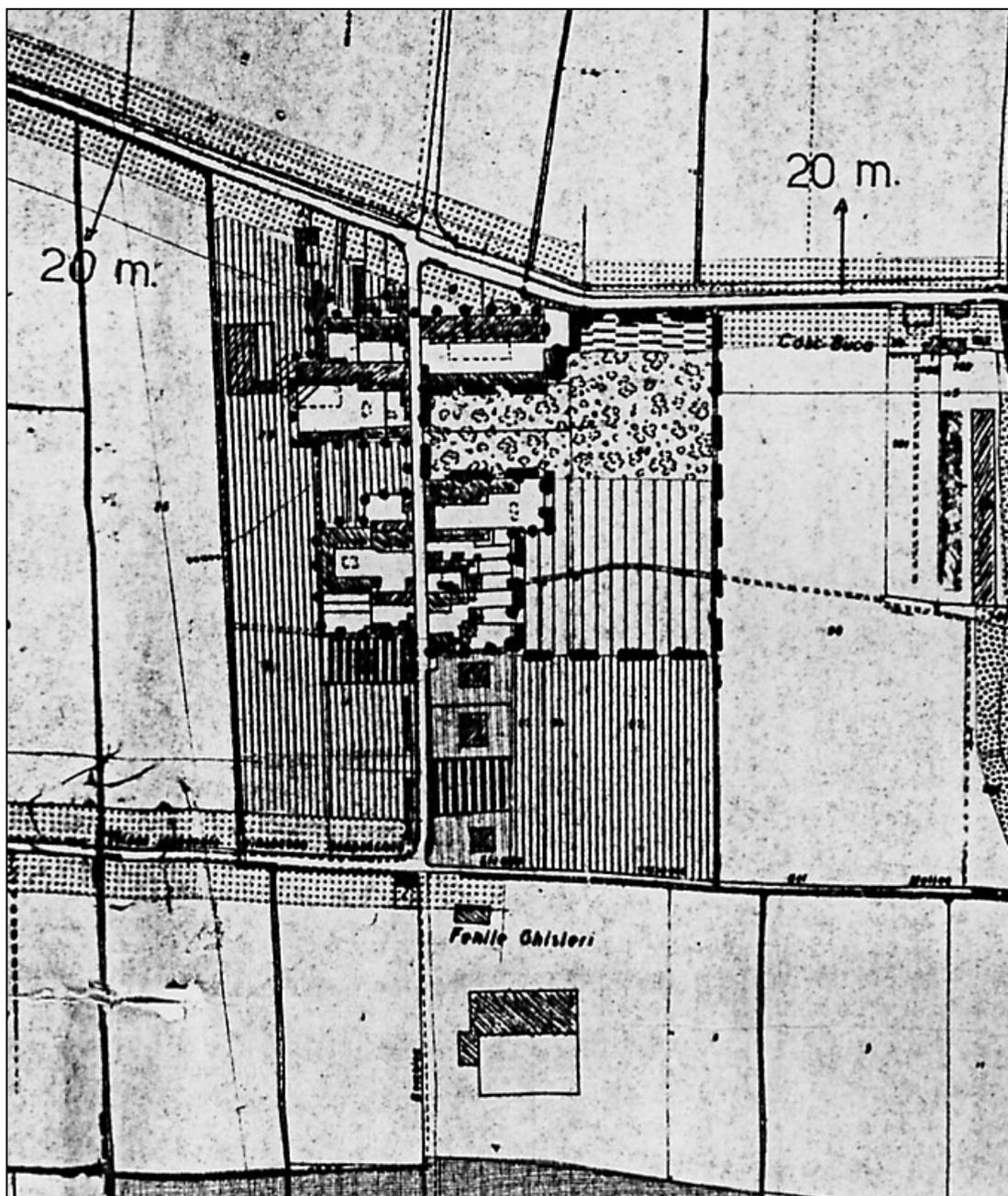
- la zona "A – Nucleo Antico" che contorna praticamente tutto l'edificato adibito all'attività agricola e alla residenza posta a Sud – Est, indicata già nel catasto del 1895;
- la zona "B2 – Contenimento dello stato di fatto", contornando i tre lotti edificati posti a mattina della strada della frazione;
- la zona "B3 – Verde privato", contornando una vasta area a sera dell'edificato, tra la via delle Vittorie e la via per Bompensiero, con larghezza fino al fossato, ed un'area a mattina dell'edificato, a contatto con le zone B2 e B4, con profondità fino al fossato, non assegnando potenzialità edificatorie, a tale zona;
- la zona "B4 – Completamento" indicando due lotti, di cui uno con già insistente una costruzione, a Sud dell'edificato di sera, ed uno libero da edificazione intercluso tra la zona B2 di mattina.
- la zona "C1 – Espansione e nuovo impianto", contornando, come soggetta a lottizzazione obbligatoria, una zona di m² 10.000.= a Est dell'edificato, a contatto con una cascina e la zona residenziale del nucleo antico;

c) per le zone a standard urbanistici:

- la zona "F4 – Verde pubblico attrezzato", un'area di m² 9.000.= a Est dell'edificato, a contatto con la zona C1;
 - la zona "F6 – Parcheggio", un'area di m² 1.500.= a Nord della zona a verde pubblico attrezzato, con accesso dalla strada Comunale Villachiarà - Villabuona.
- Le zone F4 e F6 vengono unite, con obbligo di lottizzazione, alla zona C1.

Tutta l'area dell'intorno viene indicata come zona E1 – Agricola.

Estratto Azzonamento del *Programma di Fabbricazione* per Villabuona



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

L'approvazione del *Programma di Fabbricazione*, con l'individuazione di una zona destinata all'edilizia residenziale C – *Espansione e nuovo impianto*, non ha prodotto particolari iniziative edificatorie in Villabuona.

L'attività edilizia in quegli anni si è limitata a pochi interventi di rimaneggiamento dei fabbricati esistenti, alla costruzione di una casa unifamiliare nel lotto libero in zona B4, alla costruzione di fabbricati accessori per la residenza e ad alcune opere di completamento delle attività agricole esistenti (barchesse e silos a trincea).

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

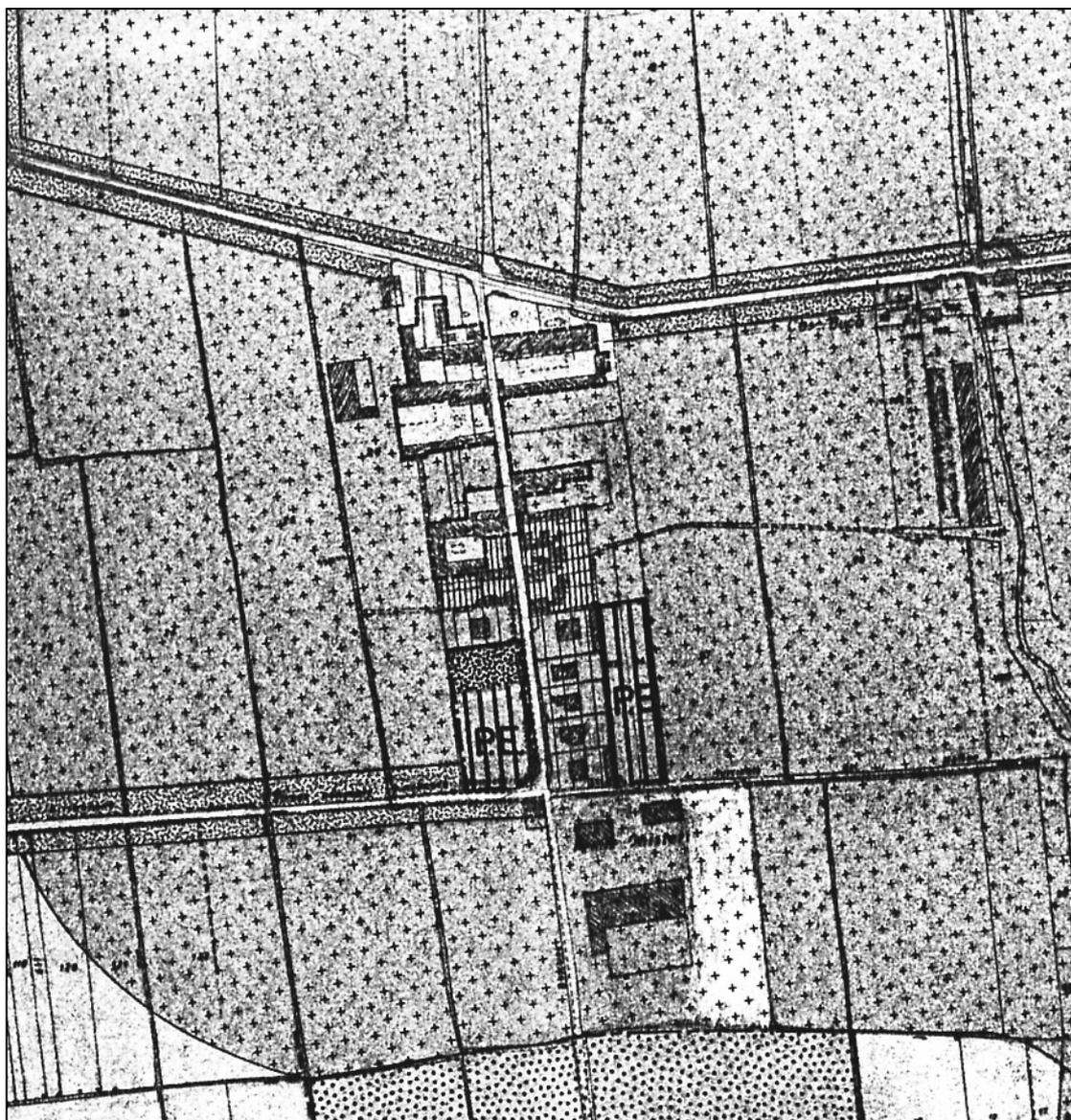
a) per le zone residenziali:

- la zona "A3 – *Nucleo antico agricolo*" che contorna le cascine, escludendo le aree di pertinenza;

- la zona “B2 – Ristrutturazione e rinnovo urbano” in cui ricomprende, a sera della strada, alcuni fabbricati accessori posti a Sud dell’ultima cascina e, a mattina della strada, i fabbricati a destinazione residenziale già presenti nel catasto italiano;
- la zona “B4 – Completamento estensivo” che comprende i lotti singoli in cui sono state realizzate le abitazioni unifamiliari a Sud dell’edificato;
- la zona “C1 – Espansione e nuovo impianto” che comprende due aree libere, una posta a sera della strada, dalla zona B4 fino all’incrocio con la strada per Bompensiero, con larghezza pari a tutto l’edificato di sera della Frazione, di circa m² 5.000.= ed una posta oltre la zona B4 di mattina, di circa m² 4.300.=, per entrambe le aree viene imposto l’obbligo della redazione del Piano Esecutivo e, per l’area di sera, si indica anche l’obbligo del reperimento delle aree a standard.

Contorna l’edificato e la zona di espansione la zona “E4 – Agricola di salvaguardia”.

Estratto Azzonamento del *Piano Regolatore Generale* per Villabuona

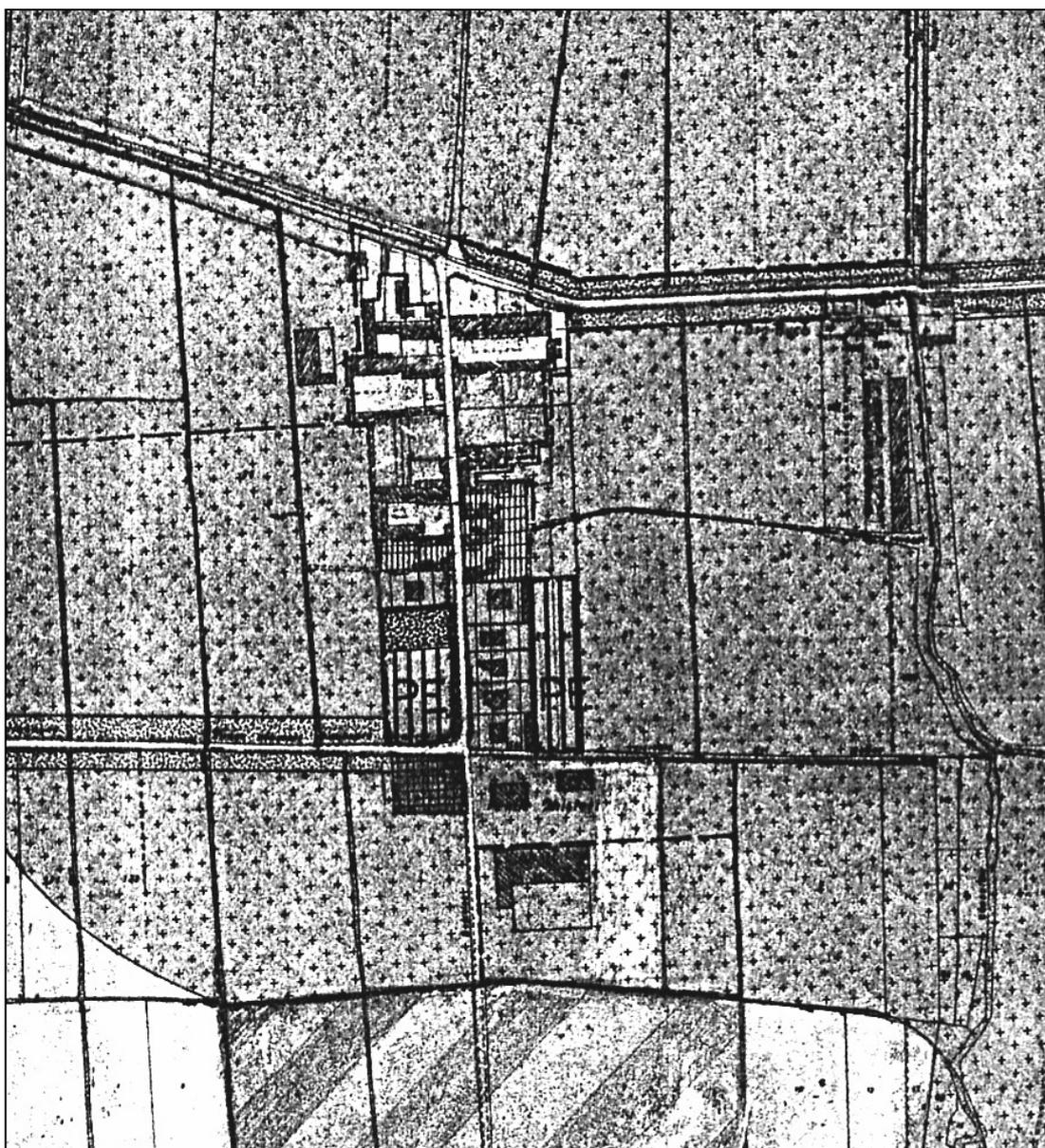


Con l’approvazione del Piano Regolatore Generale, le cui Norme di Attuazione consentono di intervenire con aumenti di volumetria nelle zone “B2”, continua, se pure a rilento, l’attività edilizia di rimaneggiamento e di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti adibiti a residenze.

La “*Variante 1986 al PRG*” non ha significato grandi mutamenti per le previsioni urbanistiche che riguardano Villabuona, salvo l'individuazione di una piccola area, di circa m² 2.000.= posta a Sud dell'edificato, al di là della strada per Bompensiero, già classificata “*E4 – Agricola di rispetto ambientale*” che viene riclassificata in zona “*D1 – Artigianale di completamento*”.

Per l'intorno di Villabuona la *Variante 1986 al PRG* ha comportato la cancellazione della zona per le attività agricole produttive intensive – *Zona E2* di m² 158.000.=, posta a Sud della Frazione, già presente nell'azzonamento del Programma di Fabbricazione e che non è mai stata oggetto di proposte di attuazione.

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



Anche l'approvazione della *Variante 1986 al PRG*, che pure ha individuato anche una zona produttiva, ha comportato significative iniziative edilizie per la frazione.

E' continuata l'attività blanda e minuta di rimaneggiamento dell'esistente e la costruzione di accessori, sia per la residenza che per le attività agricole.

Nei primi anni '90 la proprietà della cascina di Nord sul lato a mattina ha alienato la parte sul fronte, comprendente la casa padronale, parte del rustico di Sud e le relative aree libere di pertinenza, dalla strada per Villachiara fino alla seconda cascina ormai dismessa.

Il nuovo proprietario ha intrapreso lavori di restauro conservativo per la casa padronale.

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

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

a) per le zone residenziali:

- l'individuazione in zona "*B1 – Residenziale di Completamento*" di tutti i fabbricati, con le relative aree di pertinenza, a destinazione prevalentemente residenziale, comprendendo anche una cascina dismessa, indicando in questo caso l'obbligo del Piano di recupero;
- l'individuazione in zona "*B2 – Residenziale di Completamento*" delle aree già classificate zona C1 nello strumento previgente, di m² 4.300.= poste nella zona Sud di mattina della frazione, indicando in questo caso anche un'area di m² 750.=, da cedere come standard a verde pubblico;
- la riconferma della zona "*C – Residenziale di espansione*", di m² 5.000.= con obbligo di redazione del Piano Esecutivo e del reperimento delle aree a standard.

b) per le zone agricole:

- la classificazione in zona "*E1 – Agricola Protettiva*" dell'area all'intorno della frazione, comprendendo le cascine ancora in attività, assegnando ad esse una numerazione progressiva di identificazione;
- la classificazione in zona "*E3 – Agricola interessata al Parco del Fiume Oglio*" la zona a Sud della frazione, oltre l'incrocio con la strada per Bompensiero;
- la classificazione come zona "*E4 – Cascine di riconosciuto carattere ambientale*" della parte rurale della cascina d'ingresso alla frazione sul lato di mattina;

d) per le zone a standard

- la classificazione in zona "*V1 – Verde Pubblico*" dell'area di m² 750.= a Sud della zona B2, a contatto con la strada vicinale, come già indicato sopra.

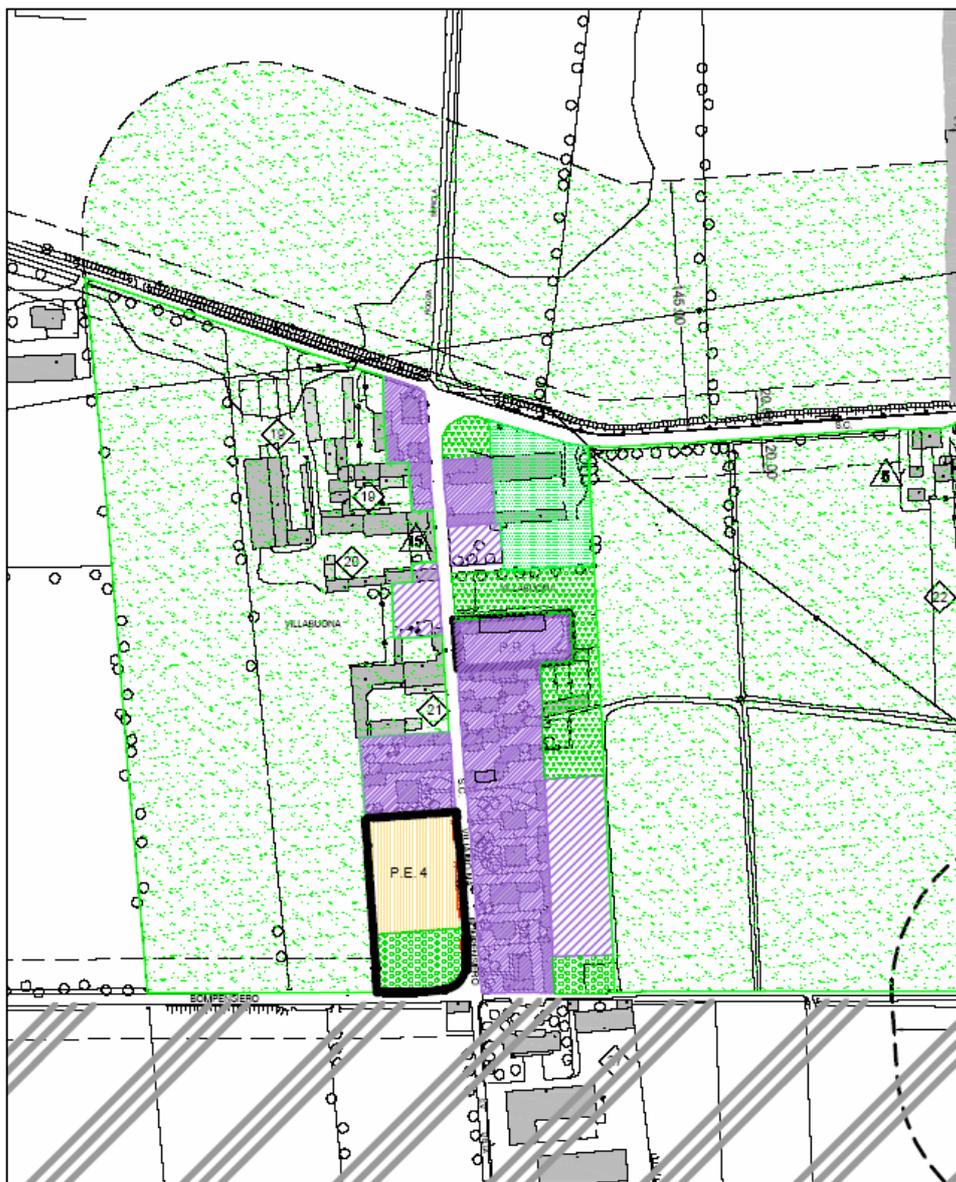
Inoltre vengono individuati come zona "*V2 – Verde privato*" i lotti liberi all'intorno delle cascine di mattina.

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



La *Variante 2002 al PRG Vigente*, assunta ai sensi della LR n 23/1997, per Villabuona ha comportato la riclassificazione di un lotto di circa m² 650., nella zona Nord di mattina, da zona “V2 – Verde privato” a zona “B2 – Residenziale di Completamento”.

Estratto Azzonamento della *Variante 2002 al PRG Vigente* per Villabuona



Nei primi anni del duemila si registra la ripresa dell'attività edilizia in Villabuona, con:

- nel maggio 2002 la richiesta di attuazione del PE 4 di Villabuona (PL Urbanistico);
- nel marzo 2003 la richiesta di esecuzione delle opere di urbanizzazione per il PE 4;
- nel novembre 2003 la richiesta di costruzione di casa unifamiliare nel PE 4.

Intanto e per la prima volta nella storia recente di Villabuona ricorre anche una singolare circostanza e cioè che non residenti in Villachiarà richiedano l'autorizzazione per opere di ristrutturazione di immobili a fini residenziali, e più precisamente due immobili della zona B1 nel lato di sera a Nord:

- nel dicembre 2003 la presentazione di una DIA per ristrutturazione edilizia di un alloggio;
- nel febbraio 2004 la richiesta di ristrutturazione di un immobile con formazione di tre alloggi;
- nel settembre 2005 la presentazione di una DIA per sistemazione di un alloggio;
- nel dicembre 2005 la presentazione di una DIA per ristrutturazione con formazione di tre alloggi.

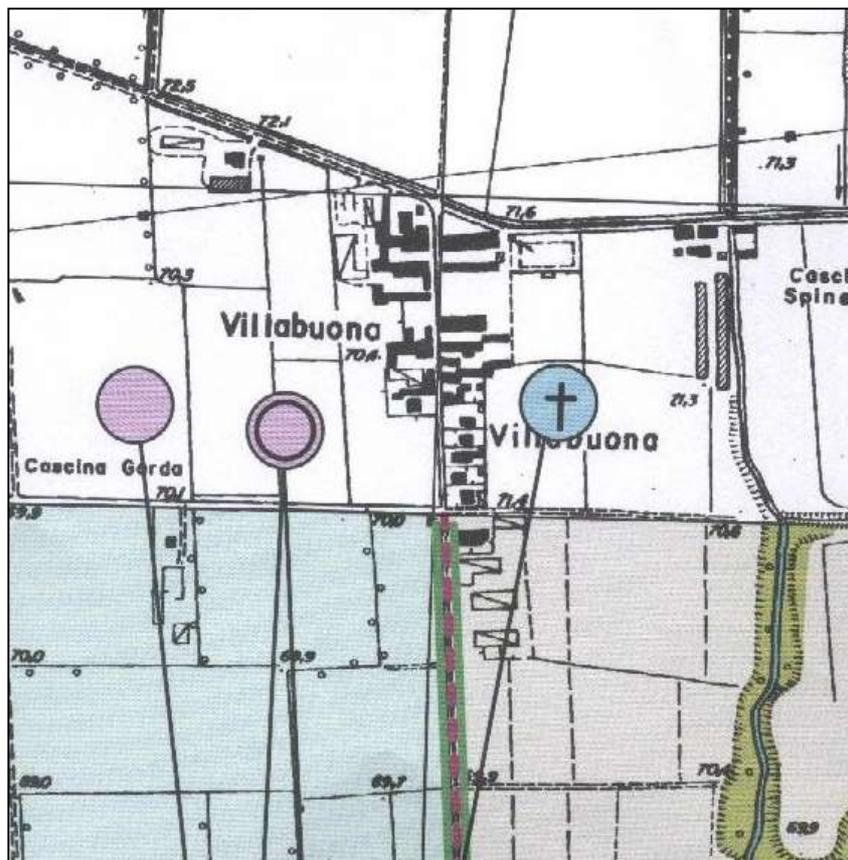
L'attività edilizia prosegue anche in Intanto prosegue per altre zone della frazione:

- nel marzo 2005 la richiesta di costruzione 5 case a schiera nel PE 4;
- nel luglio 2005, la richiesta di costruzione di casa unifamiliare nel lotto B2 fronte strada nella zona

Nord di mattina.

L'entrata in vigore del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, per Villabuona non ha comportato mutamenti alla classificazione delle zone urbanistiche in quanto la frazione è esterna all'area del Parco.

Estratto *Azzonamento PTC del Parco Regionale Oglio Nord*



La superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato attualmente risulta di m² 56.100.=, ed è ripartita come da specchio:

<i>Denominazione luogo</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Area Cascine a sera	15.900	28,34
Area Cascina a mattina	4.250	7,57
Area Zone B1	15.350	27,37
Area Zone B2	5.300	9,45
Area Zona C	5.000	8,92
Area Verde privato	5.500	9,80
Area Verde pubblico	750	1,33
Area strada urbana	4.050	7,22
Totale	56.100	100,00

La ripartizione del suolo edificato, raggruppando le destinazioni d'uso, risulta essere:

<i>Destinazione d'uso del suolo</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Zone verde pubblico, compreso standard PE4	1.400	2,50
Zone Residenziali	25.000	44,56
Zona verde privato	5.500	9,80
Strada urbana	4.050	7,22
Zone prevalentemente Agricole	20.150	35,92
Totale	56.100	100,00