

Villachiarà capoluogo

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

“Villa Chiara – Terra sotto la quadra di Pompiano discosta dal fiume Oglio poco spacio et lontana dalla città miglia 24 de fuoghi circa 90. Anime 850 de quali utili 356. Con un castello fatto a guisa di palazzo di circonferenza con li casamenti de quasi mezo miglio et dentro di esso vi sono bellissime stanze di ragione del signor conte M. Antonio Martinengo essendo suoi tutti li beni di detta terra ed Villa Gana delle ss.ri conti Alfonso suo zio et figli del conte Paolo Emilio suo nepote. Essi ss.ri conti hanno il porto per passar il fiume Oglio. Governo del Comun fanno Consuli, Deputati ed altri che governano la terra, non ha però entrada di alcuna sorte, fa diese soldati della Cernide. Chiesa di S. Chiara officiata da un prete con buona entrada. La terra è di circuito circa un miglio ed il territorio per lungo e per transito si estende miglia quattro. Confina con gli Orzi nuovi, Gabiano et con Acqua longa. La campagna è in parte buona et in altra parte sterile sono di valuta li più migliori cento scudi. Più di terra nel territorio n. 1250. Animali bovini pera n. 30. Cavalli 35. Carri 28.”

A dar credito ad una vecchia (e forse per alcuni aspetti ancora fantasiosa nella rappresentazione dell'edificato) mappa esistente presso l'archivio della Famiglia Medolago-Martinengo di Villagana, denominata *“Mappa dello stabile di Villagana”*, non datata ma presumibilmente redatta verso la fine del XVIII° secolo, in quell'epoca non esisteva la strada che, partendo dal fornice d'ingresso a Nord del paese, congiunge l'abitato di Villachiarà ad Orzinuovi, l'attuale SP n. 36 *“Pattina – Villachiarà”*, mentre viene indicata la Roggia Villachiarà che ora fiancheggia questa strada.

E' invece già ben delineato l'assetto viario cittadino, che per ovvie ragioni di comprensione verrà citato con la denominazione attuale, ed indica come esistenti:

- la via Martinengo, con andamento diritto Nord-Sud, dal fornice d'ingresso fino all'incrocio con via Mattei;
- la via Mattei, con andamento diritto Est-Ovest, come strada di campagna;
- il prolungamento di via Martinengo, con andamento diritto Nord-Sud, fino alla comunale per Borgo San Giacomo, come strada di campagna;
- l'attuale Piazza Santa Chiara, con andamento Est-Ovest, da via Martinengo fino a via Roma;
- la via Roma, con andamento diritto Nord-Sud, fino a via Borgo San Giacomo;
- la via San Luigi, con andamento diritto Est-Ovest, a collegamento tra via Roma e via Martinengo;
- la via Marconi, con andamento diritto Nord-Sud, a collegamento tra Piazza S. Chiara e via S. Luigi;
- il vicolo della Chiesa, con andamento diritto Nord-Sud, a collegamento tra la Piazza Santa Chiara e la via San Luigi;
- la via Mulino, con andamento Est-Ovest, come strada di campagna per la cascina Mazzano ed il Mulino (appunto);
- all'estremità di sera della Piazza Santa Chiara inizia la strada di campagna per la frazione Villabuona, con andamento diritto Est-Ovest;
- all'estremità di Sud di via Roma inizia la strada di campagna per la frazione Villagana, con andamento diritto Nord-Sud.

E' questa la maglia ortogonale alla base della viabilità di Villachiarà, che verrà riproposta, anche come andamento planimetrico (orientamento e geometria), per le espansioni edilizie a venire.

L'abitato di Villachiarà comprendeva;

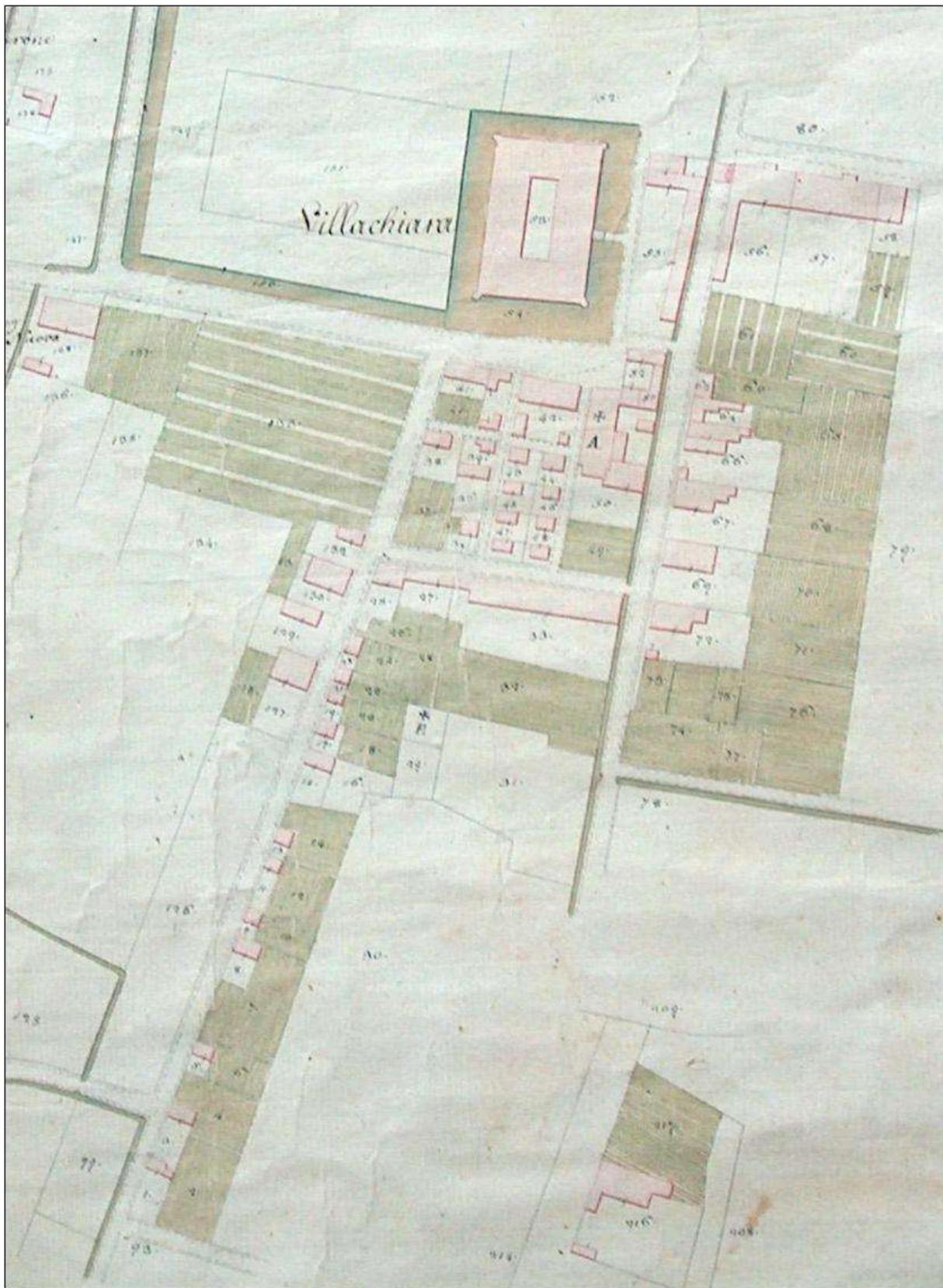
- a Nord, in posizione isolata, il castello con, a mattina, gli accessori rustici del *Razzetto* e, oltre la strada (ora via Martinengo), la cascina;
- a mattina dell'attuale via Martinengo, le due casine minori;
- a Sud del castello, l'agglomerato compreso tra le attuali Piazza Santa Chiara, via Roma (a sera), via San Luigi (a mezzogiorno) e via Martinengo (a mattina), suddiviso all'interno in tre minuscoli isolati dalla via Marconi e dal vicolo della Chiesa;
- la cascina Grande delimita, chiudendolo a mezzogiorno, l'agglomerato;
- lungo la via Roma, dopo l'incrocio con la via San Luigi, verso Sud compaiono alcune costruzioni, poche sul lato di sera e fino a poco la Cascina Grande, in numero maggiore sul lato di mattina, fino a giungere all'attuale via Borgo San Giacomo;
- l'intero isolato tra vicolo della Chiesa e via Martinengo è costituito dalla Chiesa Santa Chiara e dalla canonica.

Questa situazione, sia per la viabilità che per l'edificato, rimane sostanzialmente immutata fino ai primi anni del novecento e viene così riportata nel foglio 46 *Soncino*, relativo al primo impianto, della Carta d'Italia dell'Istituto Geografico Militare.

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



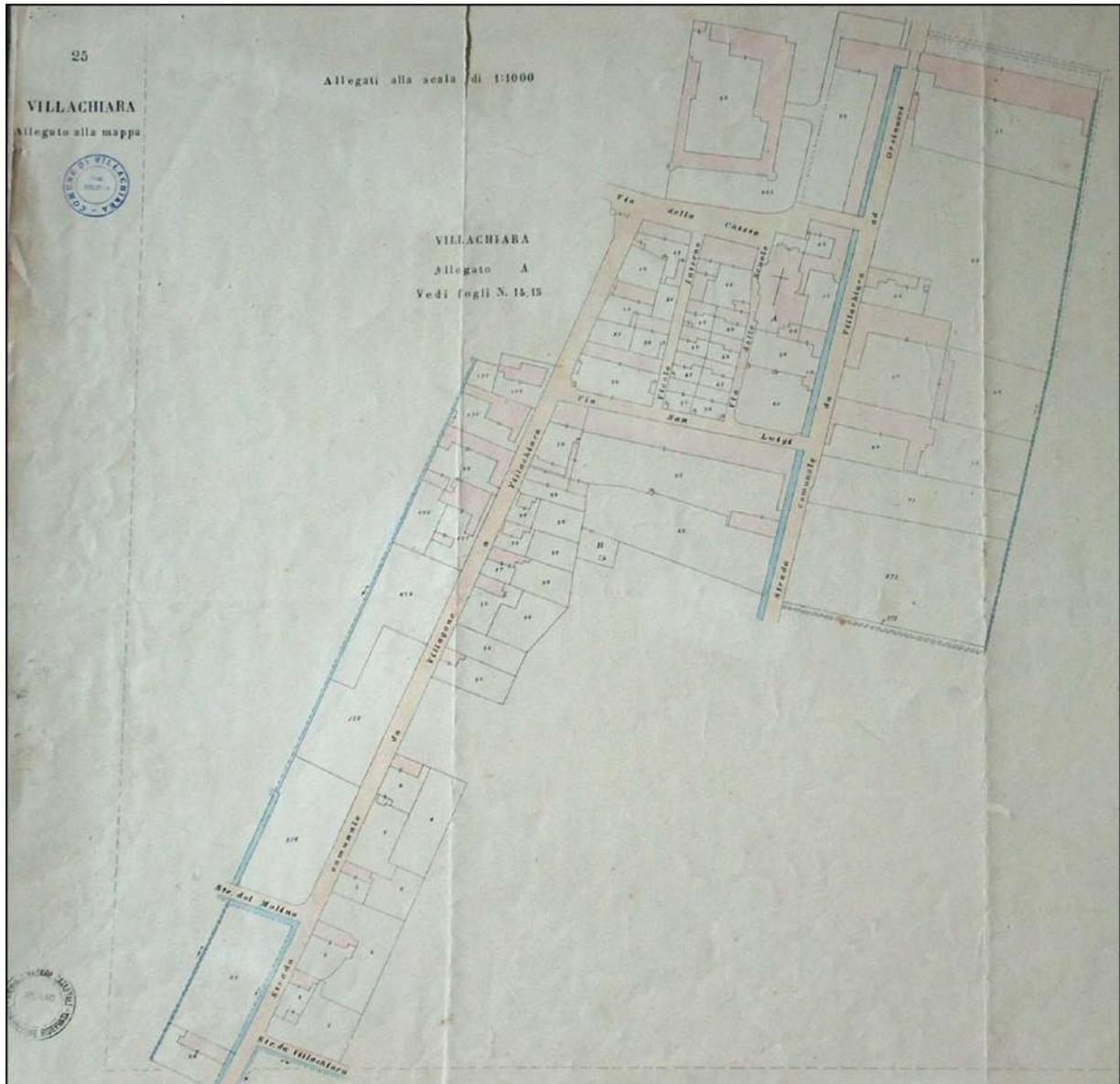
Estratto non in scala del Catasto Napoleonico



Estratto non in scala del Catasto Austriaco (anno 1846)



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



Le cascine presenti nell'agglomerato urbano del capoluogo sono una variante del tipo a corte chiusa, in quanto la corte è definita da alti muri di cinta.

Le abitazioni, generalmente per non addetti all'agricoltura, ma anche per braccianti non vincolati da contratto, si presentano con tipologia ad elementi separati. Esse sono articolate intorno ad un cortile, con il fabbricato principale, ad un corpo e due piani fuori terra, che in casi sporadici presenta il sottotetto, posto a Nord del cortile e gli accessori, più bassi in altezza, quando presenti sono posti a Sud; lungo la via Roma completano le proprietà gli orti, posti a fianco dell'edificato.

L'orientamento del fabbricato è sempre con l'asse lungo Est-Ovest, tanto che solo i fabbricati prospettanti sulla Piazza Santa Chiara e su via San Luigi (cascina Grande) hanno affaccio diretto su suolo pubblico, mentre la maggior parte degli altri fabbricati prospettano su strada con il fronte corto, con accessi diretti al cortile da passi carrai e pedonali.

Il cortile serve principalmente per i percorsi di distribuzione alle residenze che su di esso si affacciano e per raggiungere gli orti.

La superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato rilevato al primo impianto era di m² 44.060.=, ed era ripartita come da specchio:

<i>Denominazione del luogo</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Area Castello e Razzetto	12.600	28,60
Area Cascina a mattina del Castello	3.500	7,95
Isolato Chiesa e Canonica	3.700	8,50
Isolato vicolo Chiesa e via Marconi	2.450	5,50
Isolato via Marconi e via Roma	2.980	6,80
Area Cascina Grande	7.300	16,50
Area Case a sera di via Roma	1.480	3,35
Area Case a mattina via Roma	5.000	11,35
Area Cascine mattina via Martinengo	5.050	11,45
Totale	44.060	100,00

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 residenziale	11.910	26,90
Prevalentemente agricola	15.850	36,00
Castello ed accessori rustici	12.600	28,60
Chiesa e canonica	3.700	8,50
Totale	44.060	100,00

Dal ché si nota appunto il carattere rurale dell'edificato rilevato all'inizio del novecento. Significativa è anche l'estensione dell'area asservita al castello ed ai suoi accessori rustici (il Razzetto), che da sola supera tutta l'area a destinazione residenziale del capoluogo.

Con i primi decenni del novecento inizia il lento processo di espansione ancora imperniato sui fabbricati rurali, specie – come si avrà modo di descrivere nei capitoli seguenti – con la costruzione di nuove cascine sul territorio, ma anche con alcune scelte di localizzazione di manufatti che incideranno sul futuro assetto urbano del capoluogo di Villachiarà.

Intanto in quegli anni presso il Mulino, posto a Sud-Ovest dell'edificato e poco discosto da questo, venne collocata una turbina che sfruttando il salto d'acqua della Roggia Gambalone, produceva l'energia elettrica che venne distribuita nel paese, dapprima come pubblica illuminazione e poi per le abitazioni, le botteghe artigiane e le cascine.

Sempre nei primi decenni del novecento venne realizzata, dalla Società Montecatini la linea elettrica aerea da 220 kV, denominata "Colà – Tavazzano" che attraversa il territorio comunale in leggera diagonale, con direzione Est-Ovest, ed è collocata appena a Nord del Castello e delle due frazioni di Villabuona e Bompensiero. Con la costruzione di questo elettrodotto, per ragioni di servitù a terra con relative fasce di rispetto, si impediva la possibilità di espansione dell'edificato verso Nord, se mai questo bisogno fosse esistito.

Si operano poi le scelte di localizzazione della prima edilizia di utilità pubblica e sociale edificando, nelle aree poste a sera del castello tra la strada per Villabuona e l'elettrodotto, in successione:

- il Palazzo Comunale (1913-1914), appena discosto dalla strada, edificio a due piani fuori terra che al piano terreno ospita la scuola elementare;
- la Scuola Materna o Asilo Infantile (1928-1930), edificata a filo strada, edificio a due piani fuori terra;
- la colonia elioterapica, più conosciuta come la "GIL" (1937), arretrata di circa 40 metri dal filo strada, edificio ad un piano fuori terra, ma con altezza utile interna di circa m 5,00.

Si è venuta così ad enfatizzare la morfologia urbana di Villachiarà capoluogo, che già vedeva posizionati a Nord dell'edificato il castello e la Chiesa, edifici simbolo della comunità i quali, con l'area del sagrato e lo spazio antistante il castello che in seguito, con lavori di ampliamento e sistemazione, diverranno la Piazza Santa Chiara, rappresentano il "centro", diventando oggetto di orientamento e di identificazione quali elementi che costituiscono la struttura spaziale ed il sistema dei luoghi significativi. Elementi questi che sono indispensabili per lo svolgersi della vita di ogni comunità.

Sempre in quel periodo, per quanto riguarda la residenza:

- si completa l'edificato sul lato di mattina della via Roma, mentre per il lato di sera viene edificato sia l'estremo Sud, con edifici sempre con la tipologia esistente e prima indicata, che l'estremo Nord, con fabbricati che presentano il fronte principale su strada. Per il lato di sera esistono ancora ampi spazi ineditati tra il Nord ed il Sud;
- si inizia l'edificazione del lato di Sud di via Matteotti;
- compaiono fabbricati sulla via Borgo San Giacomo, per lo più arretrati di circa 30 metri dal filo strada;
- sulla via Martinengo, nello spazio tra la cascina annessa al Castello e le altre due cascine a Sud, compare un fabbricato arretrato dal fronte strada;
- vengono anche edificati due fabbricati sul lato di sera della via Roma, oltre l'incrocio con la via Borgo San Giacomo, in direzione Sud, l'uno, quello di Nord destinato alla residenza, e l'altro, quello di Sud, come accessorio rustico, la cui tipologia è del tipo prevalente, e cioè con orientamento Est-Ovest, con il lato corto sul fronte strada.

Per quanto riguarda l'edilizia rurale, sempre nel capoluogo, si edificano:

- il corpo stalle di Sud della cascina annessa al Castello;
- il corpo stalle di sud della cascina Grande;
- alcuni corpi di fabbrica in ampliamento alle due cascine di via Martinengo.

Tra la via Martinengo, a mattina, i fabbricati di via Roma a sera, il corpo stalle della cascina Grande a monte ed i fabbricati di via Borgo San Giacomo a mezzogiorno, esiste un ampio spazio ineditato, noto come il *Brolo* utilizzato come orti e seminativo.

E' questa la situazione riportata nel rilievo dell'IGM datato 1955 riportata nel foglio 46 *Soncino* .

Dal 1957 si comincia ad annotare su un registro le licenze edilizie rilasciate a seguito delle richieste presentate al Comune.

Le prime pratiche riguardano generalmente sistemazioni ed ampliamenti di fabbricati esistenti, nel sostanziale rispetto della tipologia ricorrente, oppure costruzioni ex novo di stalle al servizio delle cascine esistenti sul territorio.

Nel 1964 sorge il villaggio dello IACP Rurale, sito a sera dell'edificato in via De Gasperi, e cominciano a sorgere le prime case sul lato di mattina di via Martinengo.

La tendenza che si va delineando è quella di un tipo di residenza sparsa di carattere unifamiliare, tendenza che, con la variante della casa a schiera, sarà poi la tipologia preminente nello sviluppo residenziale di Villachiarà.

Nel 1965 vengono edificati due capannoni per allevamento avicolo in via Mattei, a ridosso dell'edificato e posti a mattina delle due cascine di via Martinengo.

Il 1968 è un anno importante per l'assetto urbano di Villachiarà capoluogo.

Sulla scia degli incentivi per le zone economicamente depresse si insedia, a Sud-Ovest dell'edificato lungo la strada per Villagana, una piccola industria di meccanica leggera (a tutt'oggi ancora l'unica industria esistente sul territorio, seppure dopo varie ed alterne vicende che hanno comportato anche il cambio della proprietà e del tipo di produzione).

Lo IACP attua l'intervento di via Matteotti, di fronte al Palazzo Comunale, primo episodio di fabbricato ad appartamenti.

Nel 1973, con deliberazione n 12, in data 27 gennaio, il Consiglio Comunale approva la "*delimitazione dei centri e nuclei edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22 X 1971, n. 865*".

E' questo il primo, seppure limitato, tipo di strumento urbanistico di cui si sia dotato il Comune di Villachiarà.

Nel 1974 viene edificato un capannone per un'attività artigianale di meccanica, che successivamente si svilupperà in serramenti metallici e componentistica per l'edilizia, in via Borgo San Giacomo, a Sud dell'edificato del capoluogo in posizione arretrata dal fronte stradale.

Si è così delineata la conformazione urbana, con la suddivisione tra aree destinate ai servizi, alla residenza ed alle attività produttive, che gli strumenti urbanistici a venire definiranno nel dettaglio dell'azonamento e della Normativa Tecnica.

La superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato rilevato al 1974 era di m² 113.470.=, ed era ripartita come da specchio:

<i>Denominazione</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Area Castello e Razzetto	12.600	11,10
Area Cascina a mattina del Castello	5.300	4,70
Zona servizi pubblici (Comune – scuole)	8.500	7,50
Isolato Chiesa e Canonica	3.700	3,20
Isolato vicolo Chiesa e via Marconi	2.450	2,15
Isolato via Marconi e via Roma	2.980	2,60
Area della Cascina Grande	7.300	6,45
Area Case a sera di via Roma	7.650	6,70
Area Case a mattina via Roma	8.350	7,40
Area Cascine mattina via Martinengo	5.050	4,50
Area resid. via Martinengo – via Mattei	9.840	8,65
Area via Villabuona – IACP	6.200	5,45
Area via Matteotti – via Roma	7.650	6,70
Area case via Brolo	2.400	2,10
Area via Borgo San Giacomo	7.000	6,20
Allevamento avicolo via Mattei	6.500	5,75
Area artigianale via Roma	6.000	5,30
Area artigianale via Borgo S.Giacomo	4.000	3,55
Totale	113.470	100,00

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>
Zone dei pubblici servizi	8.500	7,50
Zone prevalent. Residenziali	59.570	52,50
Zone produttive artigianali	10.000	8,85
Zone prevalent. Agricole	19.100	16,80
Castello ed accessori rustici	12.600	11,10
Chiesa e canonica	3.700	3,25
Totale	113.470	100,00

Nel periodo considerato (1905, primo rilievo IGM – 1974):

- la superficie edificata di Villachiarà capoluogo cresce di m² (113.470 – 44.060) = m² 69.410.= con un incremento del 157,50%;
- le zone ad edilizia prevalentemente residenziale passano dal 26,90% al 52,50%;
- le zone ad edilizia prevalentemente agricola passano dal 36,00% al 16,80%;
- compare una zona per pubblici servizi che occupa il 7,50% della superficie edificata;
- compaiono le zone artigianali che occupano l'8,85% della superficie edificata.

Per meglio comprendere l'evoluzione del sistema urbano di Villachiarà esaminiamo ora i piani urbanistici che hanno concorso alla definizione dell'edificato.

Nell'aprile del 1975 il Consiglio Comunale adotta il *Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio*, che verrà approvato definitivamente dalla Regione Lombardia con deliberazione n 5928 del 09.11.1976.

Il *Programma di Fabbricazione* approvato:

- si pone l'obiettivo di raggiungere una popolazione di 2.799 abitanti, rispetto ai 1.197 registrati al 1973, e per questo reperisce aree residenziali ed a standard urbanistici;
- individua una zona "*Artigianale di espansione*", di m² 66.200.= collocandola a Nord-Est del territorio comunale, adiacente alla cascina Partitore ed a contatto con la Strada Provinciale n. 36 "Pattina – Villachiarà";

- individua una zona “Agricola produttiva”, di m² 110.000.= su cui si sarebbe dovuto concentrare l’insediamento agricolo industriale per la lavorazione dei prodotti agricoli e l’allevamento zootecnico specializzato, collocandola in posizione centrale rispetto al territorio comunale, a Nord-Est dell’agglomerato delle Boschine;
- individua una zona di “Espansione Economica e Popolare”, di m² 58.000.= ad Est dell’edificato di Villachiarà capoluogo, a contatto con le case di via Martinengo, tra la via Mattei e la strada comunale per Borgo San Giacomo;
- individua una grande zona come “Parco e salvaguardia ambientale”, di m² 4.882.600.= collocandola lungo il corso del Fiume Oglio e delle principali rogge, per quest’ultime solo per la parte Sud del territorio comunale, dove il loro corso è incassato rispetto al piano di campagna.

Per Villachiarà capoluogo il *Programma di Fabbricazione* individua:

a) per le zone residenziali:

- la zona “A – Nucleo Antico” che contorna praticamente tutto l’edificato al 1955, comprese le cascine di via Martinengo e di via Mulino (cascina Mazzano, il Mulino ed il fabbricato rurale che sorge al di là della Roggia Gambalone);
- la zona “B1 – Ristrutturazione e sostituzione edilizia”, contornando le aree, con i relativi fabbricati residenziali, a Sud della cascina Grande ed a Nord di via Borgo San Giacomo;
- la zona “B2 – Contenimento dello stato di fatto”, contornando le zone di più recente edificazione a Sud di via Matteotti, a Sud di via Mattei ed a Est di via Martinengo;
- la zona “B3 – Verde privato”, contornando una vasta area a sera dell’edificato, tra la via Mulino, la Roggia Marla ed i confini delle zone edificate di via Roma e via Matteotti, non assegnando potenzialità edificatorie, a tale zona;
- la zona “B4 – Completamento”, inserendo in tale zona i lotti liberi da edificazione posti a Nord di via Mattei, un lotto a sera di via Roma; i lotti terminali di Sud di via Martinengo, ed una zona compresa tra via Roma e via Mulino;
- la zona “C1 – Espansione e nuovo impianto”, contornando, come soggetta a lottizzazione obbligatoria, una zona di m² 41.000.= a Nord-Ovest dell’edificato, lungo la via per Villabuona a contatto con l’area dell’ex colonia elioterapica – la GIL;
- la zona “C2 – Espansione Economica e Popolare” di m² 58.000.= già citata e posta ad Est dell’edificato, tra via Mattei e via per Borgo San Giacomo, a contatto con le zone B di via Martinengo;

b) per le zone produttive:

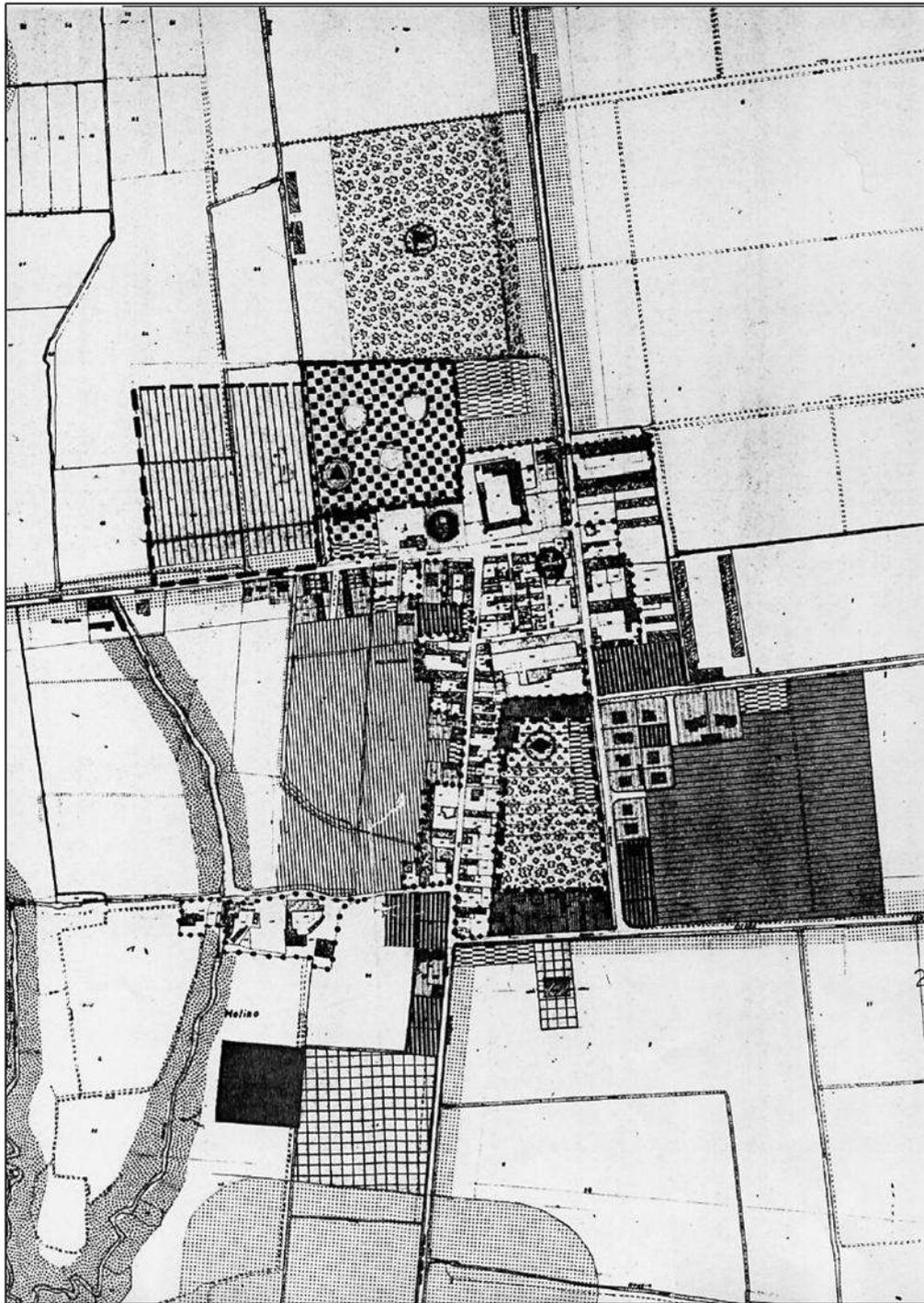
- la zona “D1 – Completamento artigianale”, suddivisa in due localizzazioni, per m² 21.000.= lungo la via Roma, dove preesisteva l’insediamento di meccanica leggera, e per m² 4.000.= in via per Borgo San Giacomo, contornando il lotto del capannone artigianale esistente;
- la zona “D2 – Artigianale di espansione”, di m² 66.200.=, posta a circa un chilometro a Nord dell’edificato lungo la Strada Provinciale n. 36, in direzione Orzinuovi;

c) per le zone a standard urbanistici:

- la zona “F1 – Attrezzature scolastiche”, un’area di m² 28.300.= a Nord-Ovest dell’edificato, comprendente anche l’ex colonia elioterapica con la sua area di pertinenza, posizionata tra la zona C1 di espansione e l’area del castello;
- la zona “F2 – Attrezzature di interesse comune”, con simbologia di *Centro Civico Commerciale*, un’area di m² 4.600.= nella zona Nord del Brolo (l’area libera da costruzioni compresa tra via Martinengo, la Cascina Grande e le costruzioni di via Borgo San Giacomo);
- la zona “F4 – Verde pubblico attrezzato”, un’area di m² 13.200.= nel Brolo;
- la zona “F5 – Verde pubblico sportivo”, un’area di m² 44.200.= a Nord dell’edificato, a contatto con la Strada provinciale e la zona delle attrezzature scolastiche;
- la zona “F6 – Parcheggi”, per un totale di m² 11.500.= dislocandola in quattro punti, a Sud della zona a verde sportivo, a Sud della zona per le attrezzature scolastiche, lungo la via Martinengo, in prossimità della zona del Centro Civico Commerciale e nella parte di sera della via Borgo San Giacomo, tra la via Roma e l’area a destinazione artigianale di completamento;
- la zona “F7 – Area per attrezzature tecnologiche”, di m² 8.000.= a sera della zona artigianale di via Roma.

Complessivamente il *Programma di Fabbricazione* individua aree a standard per m² 36,30/abitante teorico insediabile, rispetto ai m² 18,00/abitante stabiliti dal D.M. 02.04.1968, n. 1.444, allora vigente.

Estratto Azzonamento del *Programma di Fabbricazione* per Villachiarà capoluogo



Nell'aprile del 1975, a fine legislatura, la Regione Lombardia approva la Legge Urbanistica nota come L.R. n. 51, che obbliga i Comuni a dotarsi in breve tempo del Piano Regolatore Generale, e stabilisce nuovi criteri per la determinazione della capacità insediativa e per il calcolo delle aree a standard, salvaguardando nel contempo gli strumenti urbanistici comunali in essere o in itinere.

Le elezioni amministrative del giugno 1975 segnano per Villachiarà non solo il cambio della maggioranza consiliare, ma soprattutto il ricambio generazionale dei consiglieri comunali; nella nuova maggioranza e nella nuova giunta siedono consiglieri giovani di età, professionalmente preparati e particolarmente motivati nell'affrontare le problematiche della Pubblica Amministrazione.

Il primo impegno della nuova Amministrazione è stato quello di sollecitare l'approvazione del Programma di Fabbricazione adottato.

Una volta ottenuta l'approvazione, che avvenne nel novembre del 1976, ha inizio un'intensa attività amministrativa in campo urbanistico, con la predisposizione dei seguenti strumenti:

- piano per *l'Edilizia Economica e Popolare*, ex lege 167/62, approvato definitivamente dalla Regione Lombardia in data 13.04.1977, con decreto del Presidente n. 8832, che venne attuato per stralci e con varianti in riduzione della capacità insediativa (dai 507 previsti ai 368 attuati), per cui la superficie fondiaria occupata è passata da m² 48.000 a m² 41.260.=;
- richiesta alla Regione Lombardia della preventiva autorizzazione per la predisposizione di un *Piano per gli Insediamenti Produttivi*, concessa in data 14.02.1978, con delibera n. 14407;
- *variante al Programma di Fabbricazione* vigente, con riduzione della capacità insediativa residenziale (meno 275 abitanti) e per attività produttive, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 26.02.1978, approvata dalla Regione Lombardia con deliberazione n. 16367 in data 30.05.1978;
- adozione del *Piano Regolatore Generale*, con delibera del Consiglio Comunale n. 61, in data 13.07.1979, approvato dalla Regione Lombardia, con stralci e modifiche, con deliberazione n. 15667 in data 23.03.1982;
- approvazione del *Piano per gli Insediamenti Produttivi*, conforme al P.d.F. vigente, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971, con delibera del Consiglio Comunale n. 106 in data 14.12.1979, e riguardante l'area di m² 15.000.= di via Roma, a Sud-Ovest dell'edificato, essendo già insediata un'attività che occupava una superficie di m² 6.000.= esclusa dal PIP.

Con il *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare*, il primo strumento attuativo del Programma di Fabbricazione prima e del Piano Regolatore Generale dopo, si è data una concreta risposta al fabbisogno di edilizia residenziale di tipo economico, privilegiando l'intervento di Cooperative edilizie e dello IACP di Brescia, che hanno operato con interventi di case a schiera.

Una parte dell'area disponibile è stata riservata a privati cittadini, aventi titolo per intervenire nel P.d.Z., i quali hanno realizzato costruzioni con tipologia di case bifamiliari.

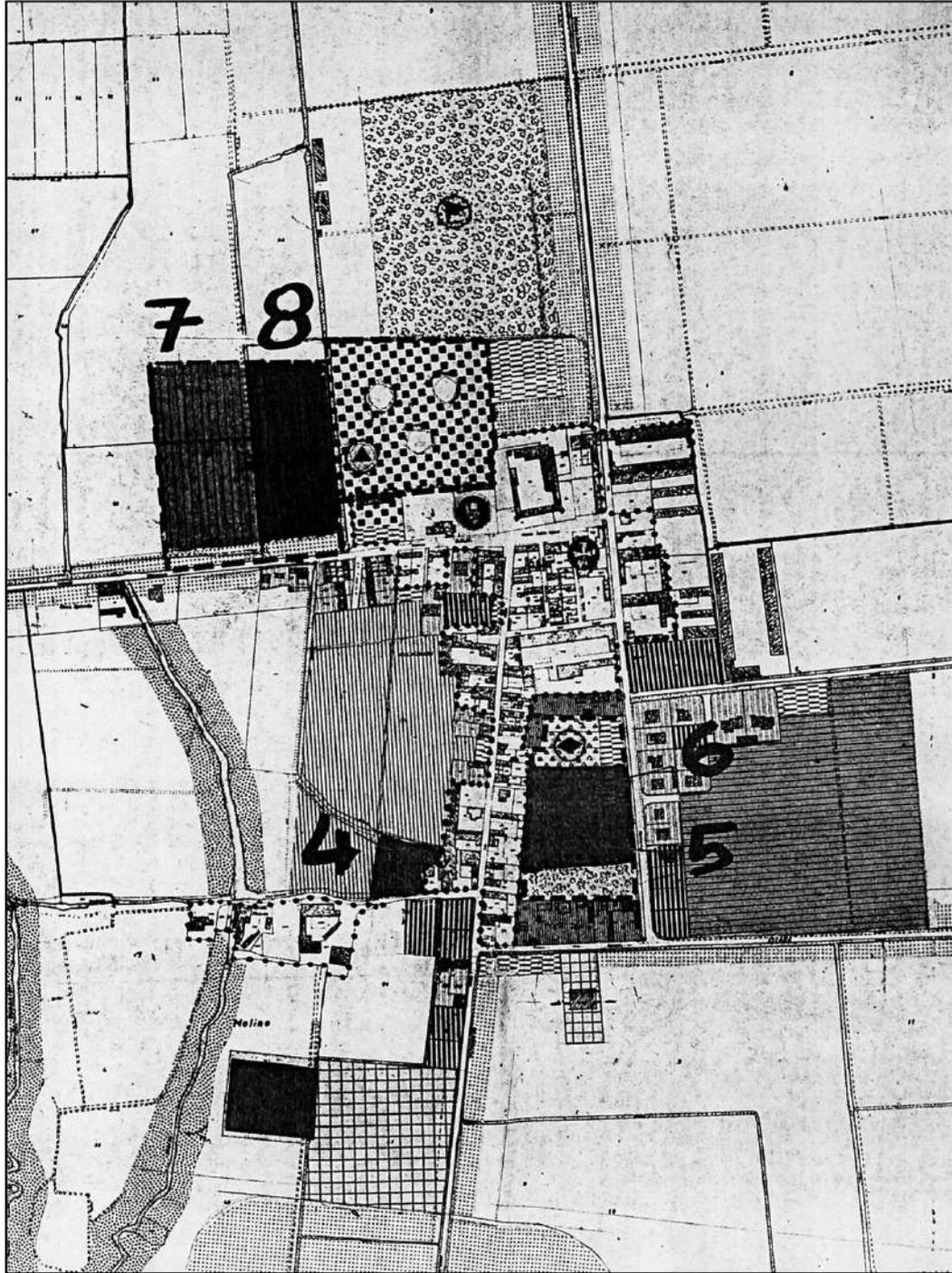
Le aree sono state assegnate parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie, successivamente, con il mutare della legislazione in materia, gli assegnatari delle aree in diritto di superficie hanno richiesto ed ottenuto il riscatto del diritto di superficie.

Il *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* è giunto a conclusione nel 1993, con l'esaurimento delle aree disponibili per l'edificazione e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (viabilità e strade, reti tecnologiche, verde di quartiere e parcheggi).

Con la *variante al Programma di Fabbricazione* del 1978, che per Villachiarà capoluogo ha comportato:

- la trasformazione dell'area di m² 41.000.= a Nord-Ovest dell'edificato lungo la via per Villabuona, da zona "C1 – Espansione e nuovo impianto", parte in zona "F1 – Attrezzature scolastiche", per m² 14.500.= e parte in zona "F4 – Verde pubblico attrezzato", per m² 26.500.=;
- la trasformazione dell'area di m² 3.000.= in via Mulino, da zona "B3 – Verde privato", in zona "C1 – Espansione e nuovo impianto";
- la trasformazione dell'area di m² 11.400.= del Brolo di via Martinengo, da zona "F4 – Verde pubblico attrezzato" e "F6 – Parcheggi", in zona "C1 – Espansione e nuovo impianto";
- la trasformazione di un'area di m² 14.500.= da zona "D2 – Artigianale di espansione", in zona "E1 – Agricola".

Estratto Azzonamento della *Variante al Programma di Fabbricazione* per Villachiarà capoluogo



In questo modo, una volta ottenuta l'approvazione da parte della Regione Lombardia per tale variante, si sono potuti attuare i Piani di Lottizzazione a fini residenziali e di iniziativa comunale, nelle aree del Brolo e di via Mulino, ed offrire una concreta risposta alla domanda di case non soddisfatta dall'Edilizia Economica e Popolare.

I Piani di Lottizzazione si sono attuati negli anni 1979 –1981, utilizzando tipologie mono e bifamiliari su lotto singolo.

Nell'anno 1980 si iniziò anche l'attuazione del *Piano per gli Insediamenti Produttivi* di via Roma, conclusasi nel 1984 con l'esaurimento delle aree disponibili per l'edificazione e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie (viabilità e strade, reti tecnologiche, e parcheggi).

Sulle aree del *Piano degli Insediamenti Produttivi* di via Roma si sono edificati 4 capannoni per attività artigianali e si è realizzato l'ampliamento della struttura esistente destinata a meccanica leggera.

Con le varianti in riduzione apportate al *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* (meno 139 abitanti) ed al *Programma di Fabbricazione* (meno 275 abitanti) la capacità teorica insediativa dello strumento urbanistico generale diveniva di abitanti $(2.799 - 139 - 275) = 2.385.=$

Il nuovo *Piano Regolatore Comunale*, adottato con delibera del Consiglio Comunale in data 13.07.1979 n. 61 ed approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione n. 15667 in data 23.03.1982, con stralci e modifiche, introduce alcuni mutamenti nella classificazione delle zone urbanistiche rispetto al previgente Programma di Fabbricazione, ed è caratterizzato da:

- la crescita della popolazione è contenuta in 2.179 abitanti teorici, quindi in riduzione della capacità teorica insediativa rispetto alla stima del Programma di Fabbricazione (2.385 abitanti);
- i nuclei edificati di Villachiarà capoluogo, Villabuona e Bompensiero sono contornati da una *Zona Agricola di rispetto ambientale* nella quale sono vietate le costruzioni se non per attrezzature di interesse collettivo;
- sempre per i nuclei edificati di Villachiarà capoluogo, Villabuona e Bompensiero, le *Zone A dei Nuclei storici e/o antichi* sono notevolmente ridotte rispetto a quelle individuate dal Programma di Fabbricazione;
- le *Zone A* sono divise in tre sotto zone: *Zona A1 – Centro Storico Monumentale*, che interessa l'area del castello nel capoluogo, l'area della Villa Martinengo-Medolago di Villagana e la cascina Migliorati di Bompensiero, *Zona A2 – Nucleo Antico*, solo per il capoluogo e che interessa la Piazza Santa Chiara con gli edifici su essa prospettanti, la Chiesa Parrocchiale e l'Oratorio annesso, e parte della Cascina Grande, *Zona A3 – Nucleo antico agricolo*, in cui sono ricompresi l'agglomerato urbano di Villagana e le cascine interne ai nuclei edificati di Villachiarà, Villabuona e Bompensiero;
- nella *Zona A2 – Nucleo Antico* sono comprese anche le cascine Mazzano, Mulino e Spinelli, vicine a Villachiarà capoluogo;
- l'area del Piano Insediamenti Produttivi di via Roma viene ampliata, portandola a $m^2 50.000.=$;
- l'area del Piano Insediamenti Produttivi a Nord dell'edificato di Villachiarà viene ampliata, portandola a $m^2 96.250.=$ e localizzata a sera della Strada Provinciale n. 36, distante circa m 600 dall'edificato;
- la zona per le attività agricole produttive intensive – *Zona E2* viene riconfermata, ampliandola nelle dimensioni fino a raggiungere i $m^2 158.000.=$;
- la zona *E3 – Parco e salvaguardia ambientale* del previgente Programma di Fabbricazione, assume la denominazione di *Parco fiume Oglio* e viene ampliata nella dimensione;
- sono individuate delle fasce di arretramento di rispetto paesaggistico con lo scopo di salvaguardare i con visivi d'ingresso a Villachiarà capoluogo ed alla frazione di Villagana.

Per Villachiarà capoluogo l'azzoneamento del *Piano Regolatore Generale* prevede:

a) per le zone residenziali:

- la zona "*A1 – Centro storico monumentale*" per l'area del castello e degli annessi rustici (Razzetto) ed agricoli (la cascina a mattina), con obbligo di Piano di Recupero per il castello e di Edilizia Economica e Popolare per il Razzetto;
- la zona "*A2 – Nucleo antico*", che contorna gli edifici prospicienti sulla Piazza Santa Chiara, il Palazzo Comunale e la Scuola Materna, la Chiesa Parrocchiale e l'oratorio annesso, nonché parte della Cascina Grande;
- la zona "*A3 – Nucleo antico agricolo*" che contorna le due cascine a mattina della via Martinengo;
- le zone "*B1 – Ristrutturazione*", "*B2 – Ristrutturazione e rinnovo urbano*", "*B3 – Completamento intensivo*" e "*B4 – Completamento estensivo*" che contornano tutto il rimanente edificato;
- la zona "*B5 – Verde privato*", senza indice di edificabilità, che comprende un'ampia area a sera dell'edificato, tra gli edifici di via Matteotti a Nord e di via Mulino a Sud;
- le zone "*C1 – Espansione e nuovo impianto*", con obbligo di formazione del Piano Esecutivo (o piano di lottizzazione), che comprendono tutti i lotti ineditati interclusi e due aree di nuova individuazione, una in via Mulino di $m^2 6.500.=$ ed una a sud dei fabbricati di via Matteotti, non ha contatto diretto con la strada, di $m^2 4.000.=$;
- la zona "*C2 – Espansione del Piano di Edilizia Economica e Popolare Vigente*", di $m^2 33.800.=$

b) per le zone produttive:

- la zona "*D1 – Completamento artigianale*" che amplia l'area di via Borgo San Giacomo, inserendo un lotto di circa $m^2 4.000.=$ a mattina del capannone artigianale esistente ed individua due nuove aree, una di $m^2 3.200.=$ in via Martinengo, a Sud della cascina annessa al castello, ed una di poco più di $m^2 2.000.=$ lungo la via per Villabuona, a mattina della cascina Spinelli;
- la zona "*D2 – Attività produttiva artigianale PIP*" di via Roma, di $m^2 50.000.=$

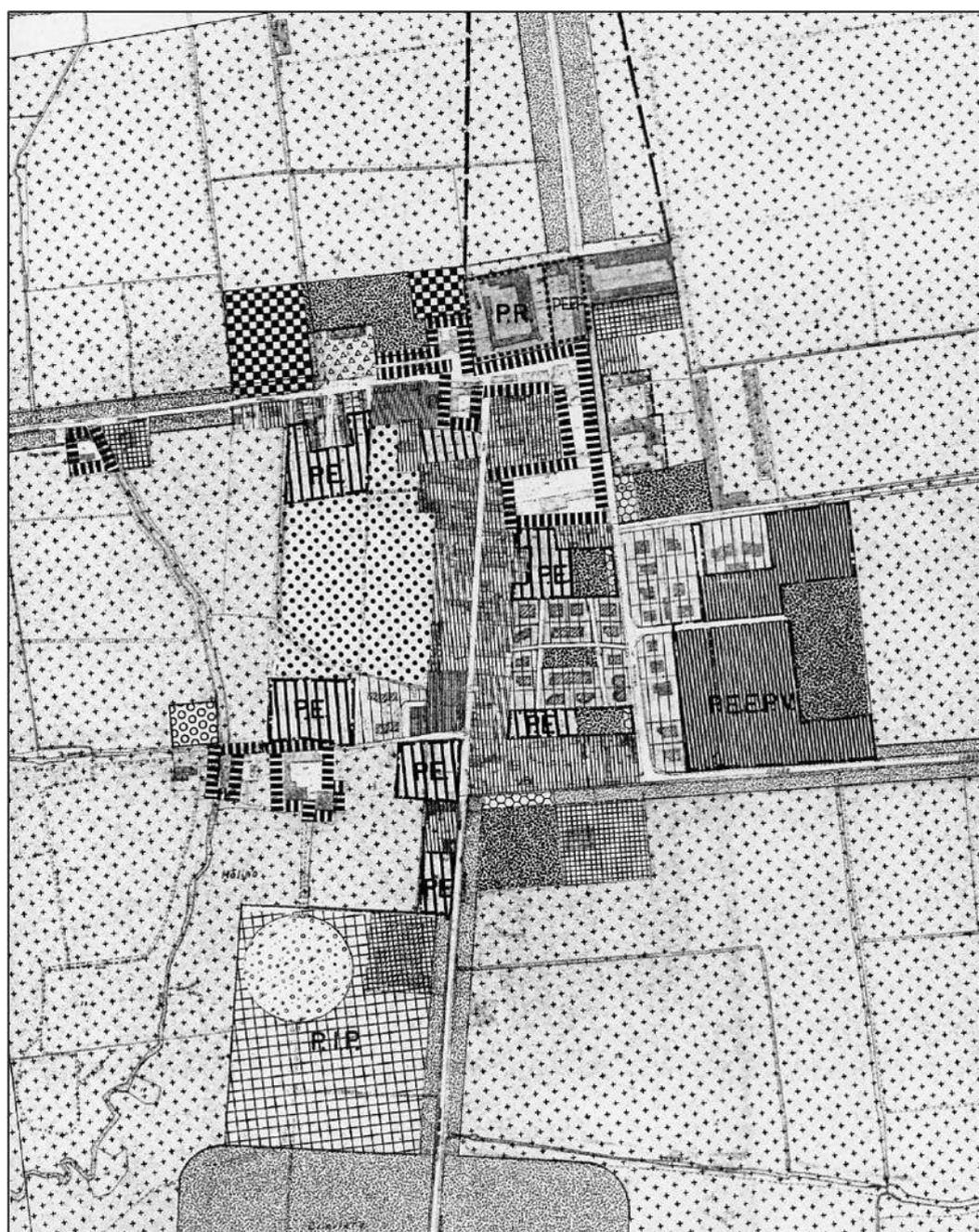
c) per le zone a standard urbanistici:

- viene ridimensionata, rispetto al previgente Programma di Fabbricazione, l'area a Nord del Palazzo Comunale e della Scuola Materna, che viene riconfermata per attrezzature scolastiche, verde sportivo e area di interesse comune;
- vengono diversamente collocati sul territorio di Villachiarà capoluogo le aree destinate a verde attrezzato e parcheggi.

Complessivamente il Piano Regolatore Generale individua aree a standard per m^2 38.080.= che corrispondono a m^2 31,24/abitante teorico insediabile, rispetto ai m^2 26,50/abitante stabiliti dalla Legge Urbanistica regionale n. 51/1975.

Gli stralci proposti dalla Regione Lombardia ed accettati dal Comune di Villachiarà hanno riguardato unicamente le aree produttive, con l'eliminazione della zona "D3 – Attività produttive artigianali ed industriali" a Nord dell'edificato di Villachiarà capoluogo ed il ricondurre alle dimensione spaziale del previgente Programma di Fabbricazione l'area "D2 – Attività produttiva artigianale PIP" di via Roma.

Estratto Azzonamento del *Piano Regolatore Generale* per Villachiarà capoluogo



Con l'approvazione del Piano Regolatore Generale, le cui Norme di Attuazione, se da una parte consentono di intervenire con aumenti di volumetria nelle varie zone "B", dall'altra hanno imposto l'obbligo della redazione del Piano Esecutivo anche per lotti di esigua superficie, classificati in zona "C1", ha inizio un'intensa attività edilizia di rimaneggiamento e di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, che solo in casi sporadici hanno comportato la realizzazione di tipologie edilizie in tutto diverse dalle preesistenti.

La riprova è rappresentata dal fatto che di tutte le zone "C1" previste per il capoluogo di Villachiarà, solo l'area di via Mulino, di m² 6.500.= è stata attuata nel 1985 con la costruzione di abitazioni mono e bifamiliari su lotto singolo e la realizzazione della strada di lottizzazione, con relativi parcheggi, e delle reti tecnologiche di urbanizzazione.

A quattro anni dall'approvazione regionale del Piano Regolatore Comunale si procede all'adozione di una variante, denominata "*Variante 1986 al PRG*", con lo scopo di adeguare le previsioni del piano alle esigenze emerse in fase di attuazione.

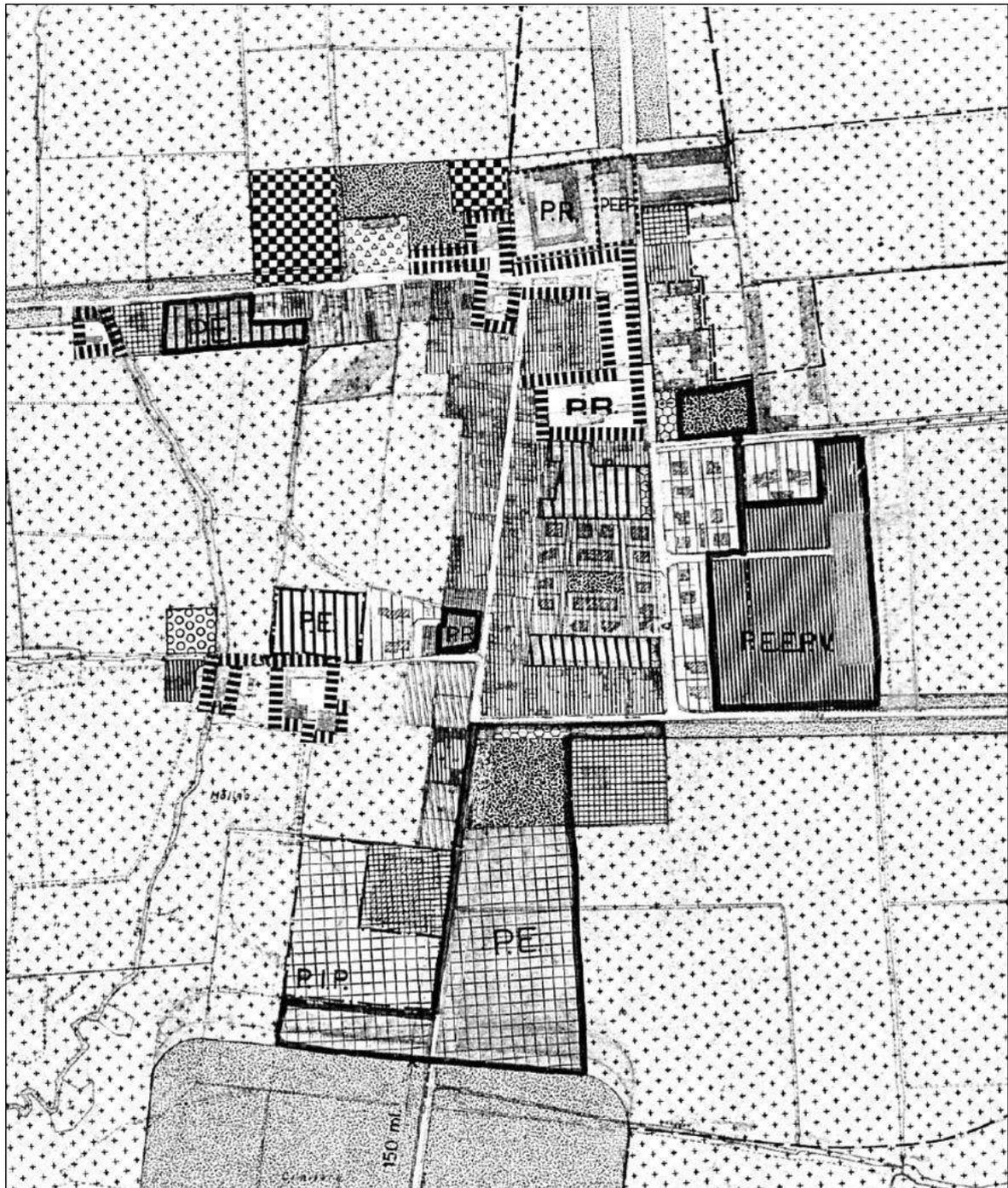
Il Consiglio Comunale in data 27.02.1987, con delibera n. 16, adotta la *Variante 1986 al PRG* che prevede modifiche all'azzonamento per il capoluogo di Villachiarà e per la zona agricola, di seguito riportate:

- un lotto di m² 840.=, prospettante la via Matteotti nel capoluogo, passa da zona urbanistica "*B1 – Ristrutturazione*" a zona urbanistica "*B2 – Ristrutturazione e rinnovo urbano*";
- l'area di m² 4.000.= a sud dei fabbricati di via Matteotti, non ha contatto diretto con la strada, passa da zona urbanistica "*C1 – Espansione e nuovo impianto*" a zona "*E4 – Agricola di rispetto ambientale*";
- viene individuata un'area di m² 6.000.=, lungo la via per Villabuona, un nuovo P.E., con m² 5.400.= che passano da zona "*E4 – Agricola di rispetto ambientale*" a zona "*C1 – Espansione e nuovo impianto*", e m² 600.= che passano da zona "*E4 – Agricola di rispetto ambientale*" a zona "*F4 – Parcheggio*";
- per la zona "*C2 – Espansione Piano di Edilizia Economica e Popolare*" si ripermetra il comparto stralciando m² 10.800.= che passano a zona "*E4 – Agricola di rispetto ambientale*";
- su di un fabbricato insistente in un'area di m² 1.640.=, all'incrocio tra via Mulino e via Roma, viene individuato un Piano di Recupero;
- viene individuato l'obbligo di Piano di Recupero sull'area delle Cascina Grande insistente in zona urbanistica "*A2 – Nucleo antico*";
- il limite del rispetto cimiteriale verso nord viene ridotto da m 200 a m 150;
- tra il capoluogo ed il cimitero viene individuato un nuovo Piano Esecutivo, con m² 35.400.= che passano da zona "*E4 – Agricola di rispetto ambientale*" a zona "*D2 – Attività produttiva artigianale*", nella perimetrazione di questo P.E. vengono inclusi il verde pubblico ed il parcheggio previsti dal PRG e situati a Nord dell'area in questione, lungo la via Borgo San Giacomo;
- viene stralciata l'indicazione del verde da cedere nel PIP vigente;
- a sud della frazione di Villabuona viene individuata un'area di m² 2.000.= come zona "*D1 – Completamento artigianale*", sull'area insiste un fabbricato da recuperare;
- viene ridotta l'area inserita nel cono ottico di rispetto verso la frazione Villagana, per un totale di m² 65.000.=;
- viene completamente stralciata la zona "*E2 – Attività produttiva intensiva agricola*";
- viene individuata una nuova zona urbanistica con denominazione "*D4 – Attività produttiva intensiva agricola*" con obbligo di Piano Esecutivo, in sostituzione della zona E2 stralciata e collocata a sud della frazione Villabuona, in località Boschine, distinta in tre Piani Esecutivi, P.E. 1 di m² 20.600.=, P.E. 2 di m² 43.500.= e P.E. 3 di m² 18.600.=, a Ovest della frazione Villagana viene indicato un P.E. di m² 39.500.=, dove già sorge una stalla per bovini da latte, un ulteriore P.E. di m² 43.600.= viene individuato presso la cascina Rampino, a Sud-Est del capoluogo;
- per tutti i lotti ineditati che il PRG prevedeva come zona "*C1 – Espansione e nuovo impianto*" con obbligo di Piano Esecutivo, viene depennata l'indicazione P.E. ed alcuni, quelli con minore estensione, vengono riclassificati come zona "*B3 – Completamento intensivo*";

Complessivamente la *Variante 1986 al PRG* non ha modificato il dimensionamento e la dotazione dei servizi prevista dal PRG vigente.

In data 03.02.1987, con delibera n. 17323 la Regione Lombardia ha approvato la *Variante 1986 al PRG*.

Estratto Azzonamento della *Variante 1986 al Piano Regolatore Generale per Villachiarà capoluogo*



In data 12.06.1991, con delibera n. 28, il Consiglio Comunale di Villachiarà adotta la *Variante 1991 al PRG*, in riduzione delle aree a destinazione produttiva che prevede:

- la cancellazione dell'area produttiva "D2 – Attività produttiva artigianale", individuata tra il capoluogo ed il cimitero, con obbligo di Piano Esecutivo, di m² 35.400.=, e che salva la previsione di area verde e parcheggio in via Borgo San Giacomo, passava a zona "E4 – Agricola di rispetto ambientale";
- la modifica dell'area "D4 – Attività produttiva intensiva agricola" con obbligo di Piano Esecutivo, in località cascina Rampino, m² 43.600.=, che passava a zona "D2 – Attività produttiva artigianale", con obbligo di P.E.

In data 15.04.1992, con deliberazione n. 21164, la Giunta Regionale Lombarda approva la *Variante 1991 al PRG*.

Il periodo che va dalla fine anni '80 e l'inizio anni '90 del secolo scorso segna una fase di stasi per l'edilizia residenziale di Villachiarà.

Nel capoluogo prosegue lentamente con lavori di piccole ristrutturazioni e per il nuovo si segnala l'utilizzo di due lotti liberi nella parte Sud del Brolo.

Bisogna giungere all'anno 1994 per registrare due episodi degni di nota:

- una ristrutturazione con sostituzione edilizia di un caseggiato di via Roma, con la formazione di un edificio per appartamenti, mutando quindi la tipologia originaria;
- la richiesta di attuazione del Piano di Recupero della cascina Grande di via San Luigi.

Quest'ultimo intervento si prefiggeva il recupero a fini residenziali della parte di Nord, la zona *storica* della cascina, e la sostituzione edilizia della parte più recente delle stalle poste a Sud.

Il progetto, importante ed economicamente impegnativo per la realtà di Villachiarà, ha incontrato alcune difficoltà operative nella prima fase dell'attuazione.

Per questo l'Amministrazione Comunale si è attivata con l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale, sede di Brescia (l'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari), in maniera che il progetto potesse giungere a compimento, cosa che è poi avvenuta.

Il progetto approntato dall'ALER di Brescia, che prevedeva il recupero della zona Nord, nel rispetto della tipologia esistente e la formazione di un caseggiato a due piani fuori terra per appartamenti, con taglio tipologico differenziato, per la zona Sud, ha ottenuto il Nulla Osta dalla Soprintendenza ai beni Ambientali ed Architettonici di Brescia.

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

Dopo varie ed approfondite riunioni, che hanno coinvolto le organizzazioni di categoria ed i cittadini, in data 27.07.1995, con deliberazione n. 35, il Consiglio Comunale di Villachiarà adotta la *Revisione 1994* al Piano Regolatore vigente, di fatto il nuovo PRG Comunale.

L'iter si conclude con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della Lombardia avvenuta in data 08.08.1997, con deliberazione n. 30954.

La *Revisione 1994* al Piano Regolatore Generale prevede, come consueto, alcune modifiche nella classificazione delle zone urbanistiche e nelle Norme Tecniche di Attuazione rispetto al PRG previgente, ed è caratterizzato da:

- la previsione di incremento della popolazione è di 1.732 abitanti teorici, rispetto ai 2.179 abitanti previsti dal PRG previgente, quindi in riduzione di 447 unità, che rappresentano una riduzione del 20,50%;
- i nuclei edificati di Villachiarà e Villabuona sono sempre attornati da una *Zona Agricola protettiva*, non necessaria per i nuclei edificati di Bompensiero e Villagana che si trovano sono inseriti nella *Zona Agricola interessata dal Parco Fiume Oglio*;
- le *Zone A* sono suddivise in due sottozone, la *Zona A1 – Centro storico del capoluogo*, che comprende l'area del castello Martinengo e del Razzetto, gli edifici compresi tra piazza Santa Chiara, via Roma, vicolo della Chiesa e via San Luigi e la cascina Grande, la *Zona A2 – Nuclei isolati di interesse storico ambientale*, che comprende la Villa Martinengo-Medolago di Villagana e l'area edificata e libera di pertinenza, ed alcuni edifici lungo la strada comunale;
- le *Zone B* sono suddivise in sole due sottozone di completamento residenziale, quelle edificate ed i lotti liberi interclusi, con diverso indice volumetrico assegnato; tra le *Zone B* edificate viene ricompreso il Piano di Edilizia Economica e Popolare ormai giunto a conclusione;
- per le *Zone C*, vengono riconfermate quelle del PRG previgente e si individua una nuova area a sera dell'edificato di Villachiarà capoluogo, posta tra il Villaggio dello IACP rurale di via Matteotti ed il Villaggio di via Mulino, prevedendo anche le strade di collegamento alla via Roma, al Villaggio di via Mulino ed alla via per Villabuona;
- per le *Zone D*, si riconferma l'area del PIP di via Roma giunto a conclusione, indicandola come *Zona D1 – Produttiva di Completamento*, viene ampliata la *Zona D1 – Produttiva di Completamento* di via Borgo San Giacomo, comprendendo il lotto a sera del capannone esistente fino a via Roma, già classificato *Verde pubblico*, ampliando nel contempo la previsione dell'area a parcheggio. Per la *Zona D2 – Produttiva di Espansione*, viene riconfermata l'area della cascina Rampino, con obbligo di Piano Esecutivo, prevedendo una strada di collegamento con la Comunale per Borgo San Giacomo;
- per le *Zone E – Agricole*, non si ripropone la *Zona Agricola Produttiva* del PRG previgente, che non ha mai avuto alcun minimo cenno di poter essere attuata, si amplia la *Zona Agricola del Parco Fiume Oglio*, portandola alle dimensioni indicate nella legge di istituzione del Parco (l.r. n. 18/88), si individua una *Zona E4 – Cascine di riconosciuto carattere ambientale*, perimetrando le cascine con queste caratteristiche, e da ultimo, seguendo il dettato della l.r. n. 93/80 si individuano gli edifici in zona agricola funzionali all'attività, numerandoli, e quelli non più funzionali all'attività agricola, assegnando ad essi una potenzialità edificatoria per il loro riutilizzo;

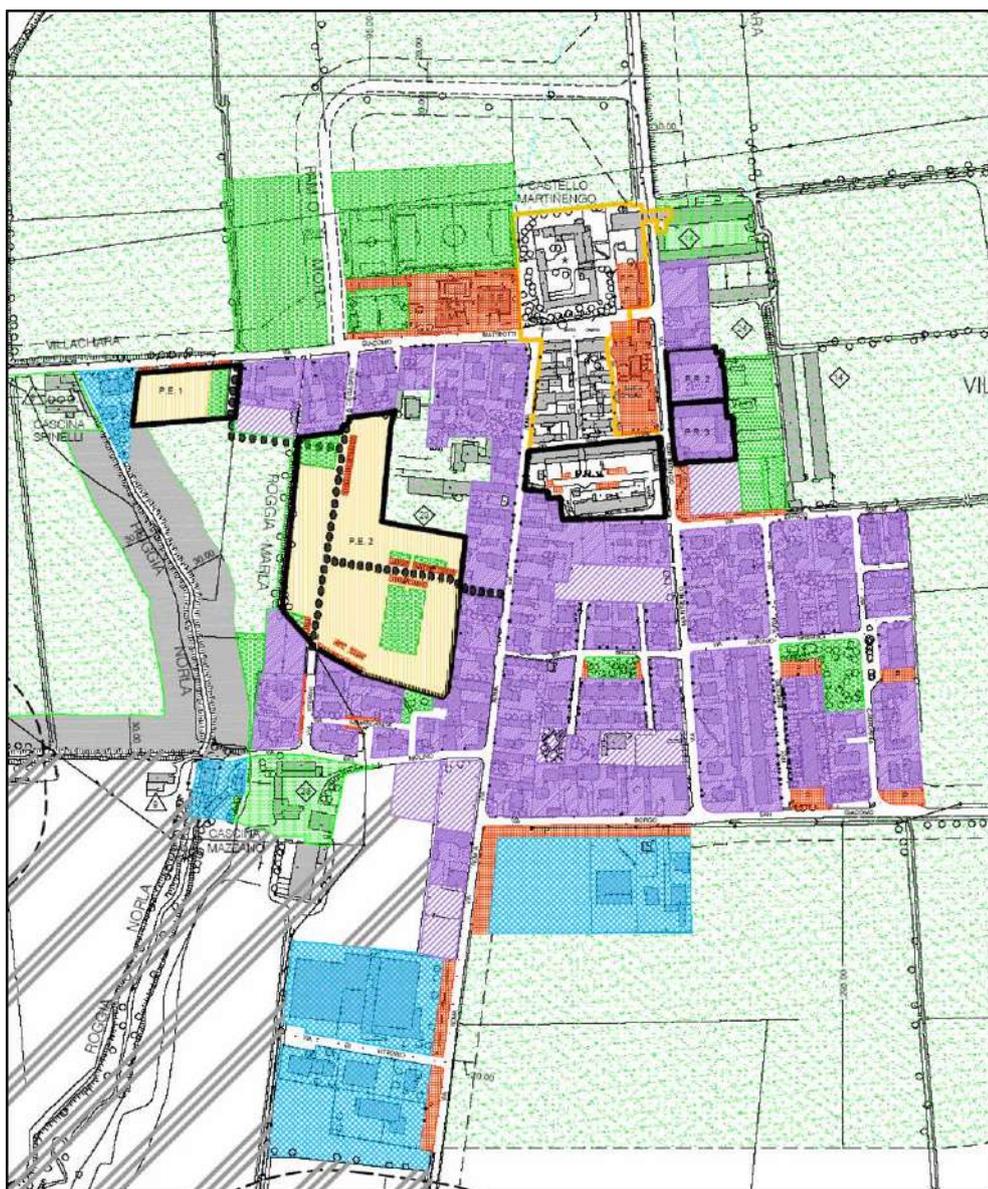
- per le zone di *Interesse Pubblico*, si individuano due sottozone, una per le parti già edificate o destinate al parcheggio e l'altra per il Verde pubblico;
- viene meglio individuata la zona *V3 – Rispetto delle Rogge*, per le parti di alveo inciso e non rientranti nella zona interessata al Parco Fiume Oglio;
- si indicano tre aree *V4 – Rispetto archeologico*, una in prossimità della cascina Martinenghe, una a Sud della cascina Belleò e l'altra in prossimità della cascina Pateletto, contornando ampliandole, le zone in cui si sono rinvenuti reperti archeologici nel corso di normali lavori agricoli;
- vengono individuate due zone *V5 – Aree per le attività estrattive*, comprendendo in queste le aree dei due cantieri storici insistenti sul territorio comunale;
- per la viabilità si indica il tracciato di una nuova strada a Nord-Ovest dell'edificato in variante alla SP n 36 per l'ingresso al capoluogo di Villachiarà, fortemente condizionato dal *fornice* esistente.

Per la parte normativa della *Variante 1994* si prevede un diverso sistema del calcolo della volumetria edificata e della superficie coperta, nonché un articolato più snello per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e la costruzione di edifici accessori.

Per Villachiarà capoluogo l'azzonamento della *Variante 1994*, oltre a quanto precedentemente indicato, prevede:

- la classificazione in *Zona B1 – Residenziale di completamento* delle due cascine di via Martinengo, ormai dismesse, con obbligo di formazione del Piano di Recupero;
- di contro, all'interno di via Roma, viene indicata una cascina esistente ed attiva, non riportata dal PRG previgente.

Estratto Azzonamento della *Variante 1994* al Piano Regolatore Generale per Villachiarà capoluogo



Verso la fine degli anni '90 del secolo scorso si insedia a Villachiarà l'industria che opera nel campo della cogenerazione e dell'impiantistica industriale (l'unica industria esistente a Villachiarà), nelle strutture esistenti di via Roma, dove precedentemente era allocata l'industria di meccanica leggera.

Gli anni tra la fine del secolo scorso e l'inizio dell'attuale segnano una ripresa dell'attività edilizia, ed in successione si registra:

- nel maggio 1999 la richiesta di demolizione e ricostruzione con ampliamento delle strutture esistenti, presentata dall'industria della cogenerazione ed impiantistica industriale;
- nel febbraio 2000 la richiesta di ristrutturazione globale dell'oratorio parrocchiale;
- nel gennaio 2002 la richiesta di costruzione di case a schiera nel lotto inedito di via Mattei, a Sud delle cascine esistenti in via Martinengo;
- nel febbraio 2002 la richiesta di ampliamento capannoni, presentata dall'industria della cogenerazione ed impiantistica industriale;
- nel novembre 2002 la richiesta di attuazione del PE 1 del capoluogo di via per Villabuona (PL Urbanistico);
- nel novembre 2002 la richiesta di attuazione del PE 2 del capoluogo riguardante l'area tra il Villaggio IACP rurale ed il Villaggio di via Mulino (PL Urbanistico).

Intanto, nel settembre del 2002, con deliberazione n 24 in data 23.09.2002, il Consiglio Comunale di Villachiarà approva la *Variante 2002 al PRG Vigente*, ai sensi della l.r. n 23/1997.

La variante è finalizzata a:

- 1) modificare le modalità di intervento su case sparse in zona agricola che, negli anni trascorsi dall'adozione della revisione generale al PRG vigente, hanno perso la loro peculiarità agricola originaria;
(Casistica prevista dalla lettera d) del citato art. 2, punto 2. della l.r. n. 23/97);
- 2) completare ambiti territoriali delle "Zone omogenee B - Residenziali di completamento" del Capoluogo e della Frazione Villabuona, e della "Zona omogenea D1 - Produttiva di completamento" del Capoluogo, con lo scopo di soddisfare bisogni sopravvenuti e contingenti, con conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.
(Casistica prevista dalla lettera e) del citato art. 2, punto 2. della l.r. n. 23/97);
- 3) individuare le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
(Casistica prevista dalla lettera g) del citato art. 2, punto 2. della l.r. n. 23/97);
- 4) modificare e specificare la normativa tecnica di attuazione del PRG vigente;
(Casistica prevista dalla lettera i) del citato art. 2, punto 2. della l.r. n. 23/97).

La *Variante 2002 al PRG vigente*, con l'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ha comportato un aumento di 147 abitanti teorici, portando il numero complessivo degli abitanti previsti dal Piano Regolatore Generale a $(1.732 + 147) = 1.879.=$

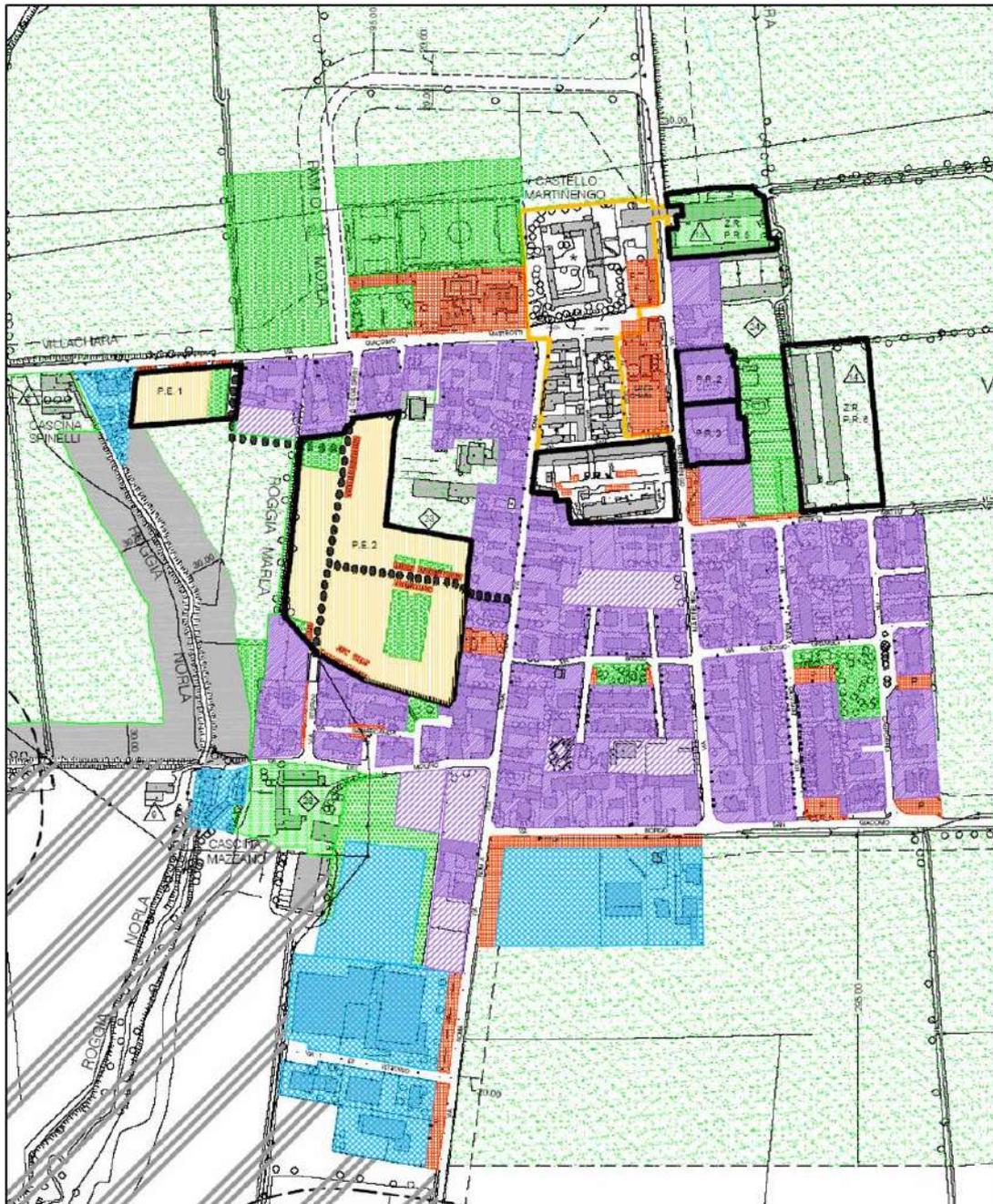
L'iter della *Variante 2002 al PRG vigente*, dopo l'invio della stessa ai superiori Enti territoriali, si conclude con la sua pubblicazione sul BURL n 52 del 27 dicembre 2002, serie inserzioni.

Per Villachiarà capoluogo la *Variante 2002 al PRG Vigente* ha previsto:

- l'individuazione di due zone di recupero, una con denominazione *ZR - PR 5*, per la cascina a mattina del castello, con una potenzialità volumetrica di $m^3 7.500.=$, l'altra con denominazione *ZR - PR 6*, per l'allevamento avicolo di via Mattei, con una potenzialità volumetrica di $m^3 4.800.=$, indicando nel contempo le aree a standard da cedere e da monetizzare;
- la diversa classificazione di un lotto in via Mattei, a Sud delle cascine di via Martinengo, che da zona B2 passa a zona B1, con diverso indice volumetrico;
- la diversa classificazione di un lotto in via Roma di $m^2 1.760.=$ che da zona B1 passa a zona F parcheggio, e quindi diventa un'area a standard;
- l'incremento finale, come differenza dopo inserimento nuova area e cancellazione parte area già classificata, di $m^2 2.700.=$ della zona D1 di via Roma, con indicazione delle aree a standard.

Con l'individuazione delle due zone di recupero si è deciso di compiere un primo passo per la complessa operazione di allontanamento delle attività agricole poste a ridosso dell'edificato del capoluogo.

Estratto Azzonamento della *Variante 2002* al Piano Regolatore Generale per Villachiarà capoluogo

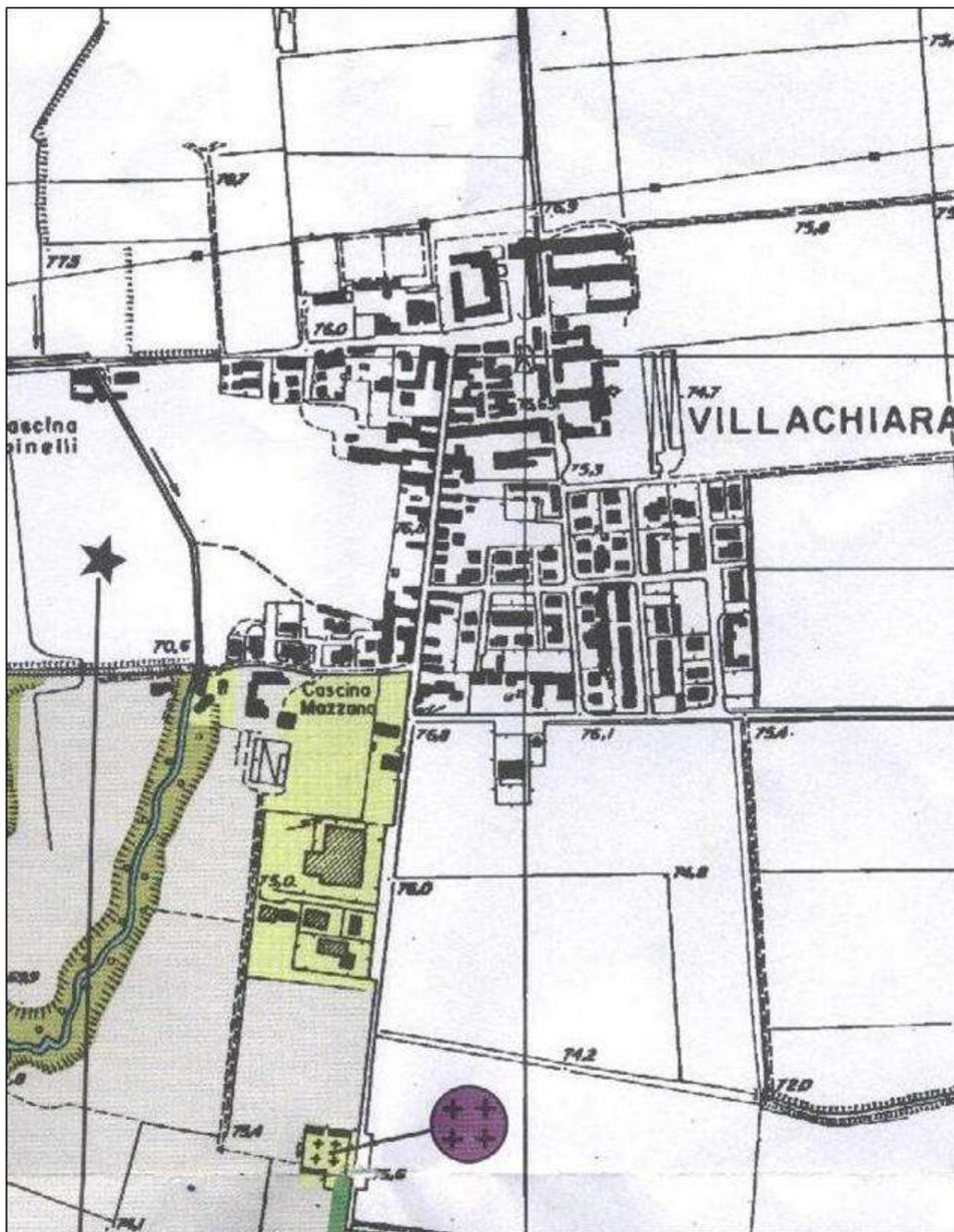


Prosegue l'attività edilizia che registra:

- nel marzo 2003 la richiesta di esecuzione delle opere di urbanizzazione per il PE 4 di Villabuona;
- nel marzo 2003 la seconda richiesta di costruzione di case a schiera nel lotto ineditato di via Mattei, a Sud delle cascine esistenti in via Martinengo;
- nel novembre 2003 la richiesta di esecuzione delle opere di urbanizzazione per il PE 2 del capoluogo;
- nel febbraio 2004 la richiesta di costruzione 4 case a schiera nel PE 2 del capoluogo;
- nell'aprile 2004 la richiesta di costruzione 10 case a schiera nel PE 2 del capoluogo;
- nell'agosto 2004 la richiesta di costruzione 2 case bifamiliari nel PE 2 del capoluogo;
- nel novembre 2005 la richiesta di costruzione 8 case a schiera nel PE 2 del capoluogo;
- nel marzo 2006 la richiesta di costruzione 10 case a schiera nel PE 2 del capoluogo;
- nel febbraio 2007 la richiesta di costruzione 20 alloggi in palazzina e 2 case singole nel PE2 del capoluogo.

L'entrata in vigore, con la pubblicazione sul BURL, 1° supplemento straordinario al n. 37 del 13.09.2005, del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, ha comportato la prevalenza delle previsioni del PTC, sia come azzonamento che come Norme Tecniche di Attuazione, sulle previsioni del PRG Comunale, e questo per Villachiarà capoluogo ha significato che le zone "B1 – Residenziale di Completamento" e "D1 – Produttiva di Completamento" di via Roma e di via Mulino, unitamente alla zona "F – Interesse pubblico" del civico cimitero, sono ora classificate come "Zona di iniziativa comunale orientata", normate dall'art. 23 delle NTA del PTC, e come tali rimesse alla potestà comunale nel rispetto dei criteri e disposizioni del citato articolo.

Estratto Azzonamento PTC del Parco Regionale Oglio Nord



Nel marzo del 2006, con deliberazione n. 8 in data 13.03.2006 il Consiglio Comunale di Villachiarà ha adottato il Piano per gli Insediamenti Produttivi nell'area di m² 10.000.≈, già classificata D1 – Produttiva di Completamento, posta all'incrocio tra via Roma e via Borgo San Giacomo.

Il territorio urbanizzato, comprendente la superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato rilevato al 2006, la superficie impegnata per le aree di completamento ed in espansione, sia edificabili che per standard, dal vigente PRG, e delle strade urbane per Villachiarà capoluogo è di m² 364.850.=, ed è ripartita come da specchio:

<i>Denominazione</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Zona urbanistica "A1 – Residenziale"	26.050	7,14
Zone urbanistiche "B1-B2 – Residenziale."	130.000	35,62
Zone urbanistiche "C – Residenz." e stand.	30.600	8,38
Zone urbanistiche "D1 – Produttiva"	45.800	12,55
Zone di recupero PR5 – PR6 e stand.	15.000	4,10
Zona agricola interclusa cascine 23 e 24	12.900	3,53
Zone "F – Pubblico interesse"	19.900	5,45
Zone "V1 – Verde pubblico"	40.200	11,08
Zone "V2 – Verde privato"	4.700	1,28
Superficie strade urbane e piazza	39.700	10,87
Totale	364.850	100,00

Per completezza di valutazione alla superficie sopra esposta si dovrebbero sommare le superfici impegnate dal PRG vigente per la zona produttiva di nuovo impianto prevista alla Cascina Rampino, per il Civico Cimitero e per il depuratore comunale, di cui sotto si riportano le dimensioni:

<i>Denominazione</i>	<i>Sup. m²</i>	<i>%</i>
Zona "D2 – Cascina Rampino e standard"	43.650	
Zona "F – Civico Cimitero"	4.500	
Zona "F – Depuratore"	1.250	
Totale	49.400	