

### *Frazione Bompensiero*

Posta nella zona di sera del territorio comunale Bompensiero, che dista circa Km 2 dal capoluogo, è sempre stata la frazione di Villachiara più popolata ed ancora oggi, pur in presenza di una contrazione del numero dei residenti, conserva questa caratteristica.

Dal foglio 46 *Soncino*, relativo al primo impianto, della Carta d'Italia dell'Istituto Geografico Militare, si rileva il suo assetto urbano, che salve alcune modifiche, si conserva sostanzialmente inalterato nel tempo.

Alcune decine di metri discosta dall'incrocio delle strade comunali per Bompensiero e per Barco sorgeva la Chiesa di San Vincenzo, con la facciata rivolta a sera.

Ancora poche decine di metri e s'innalza la facciata della Cascina ora Migliorati, con la bella casa padronale a mattina, il fornice d'ingresso alla frazione al centro e l'edificio adibito a stalla a sera.

Oltrepassato il fornice parte la via San Vincenzo, l'unica strada della frazione, ampia e, in quel tempo, fiancheggiata a mattina da un fossato per l'irrigazione.

Sui due lati della strada si elevano le costruzioni più o meno alte, in funzione della loro destinazione d'uso. Superata la cascina, sui due lati della strada si trovano edifici rurali, per lo più con tipologia in variante della corte chiusa.

Conclusa la parte *rurale* dell'agglomerato sul lato di sera, l'unico allora edificato fino all'incrocio con la strada vicinale del Belleò, si trova una serie di sei costruzioni realizzate a tipologia unica, su lotto singolo, con la residenza a Nord e staccato, a Sud, un piccolo rustico, molto probabilmente case d'abitazione occupate dai salariati a contratto.

Sul lato di mattina della via San Vincenzo, tra l'edificato e la strada vicinale del Belleò, giunge la campagna coltivata.

Qui siamo sul finire del terrazzo alluvionale del fiume Oglio, un centinaio di metri più a Sud troviamo l'area golenale storica con i suoi boschi.

Poco più a Sud di Bompensiero sorge il Belleò, bel palazzo di campagna (forse casino di caccia dei Martinengo), a corte chiusa con un'importante residenza in cui si trovano sale affrescate e decorate dai Campi di Cremona.

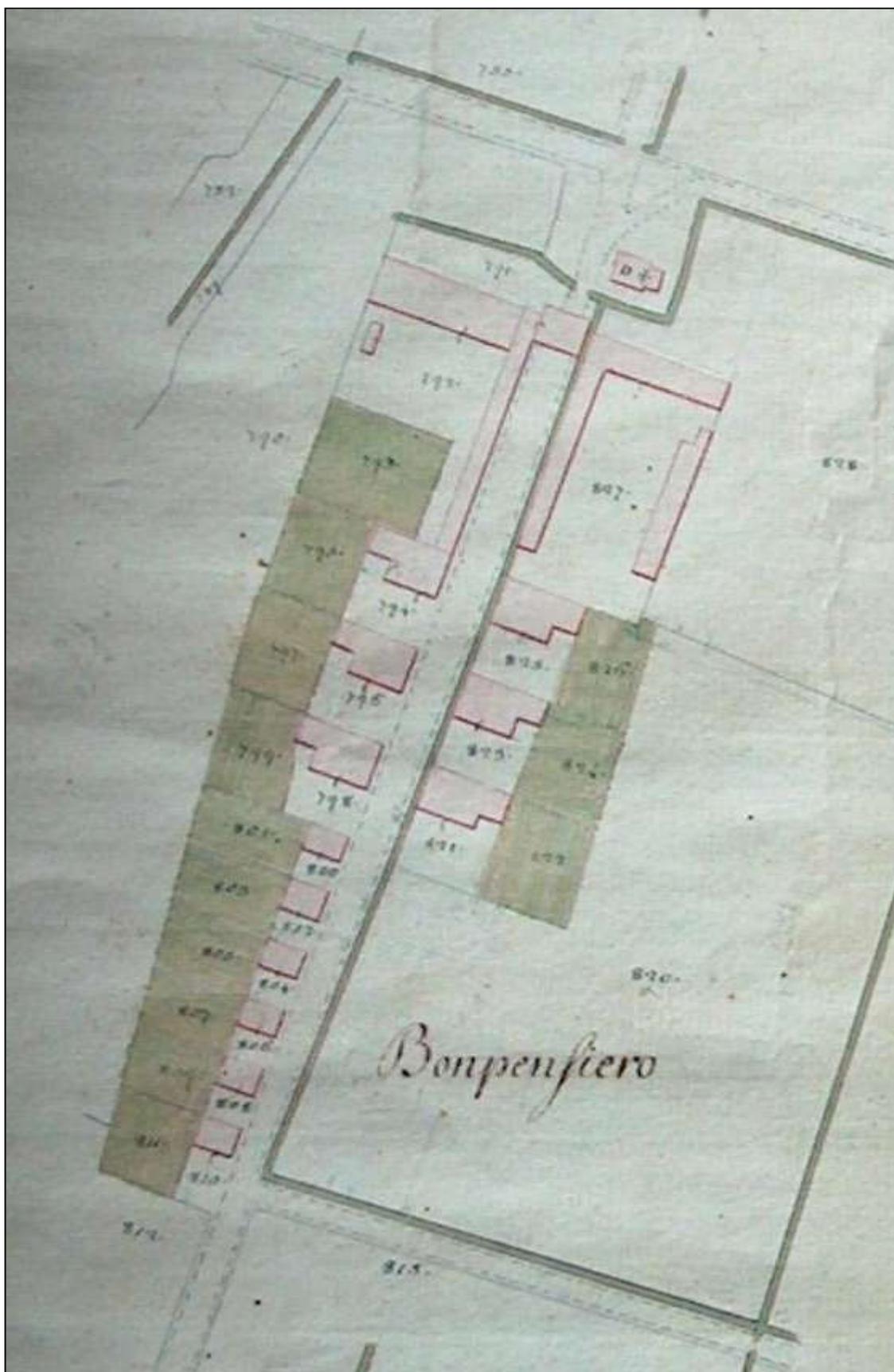
Senza dubbio è stata la vicinanza al palazzo del Belleò a far sì che Bompensiero venisse edificata con un disegno unitario e si conservasse nel tempo.

Infatti, solo quando mutano le condizioni sociali della popolazione e, con esse, le proprietà degli immobili, i fabbricati di Bompensiero inizieranno ad essere sottoposti a cambiamenti.

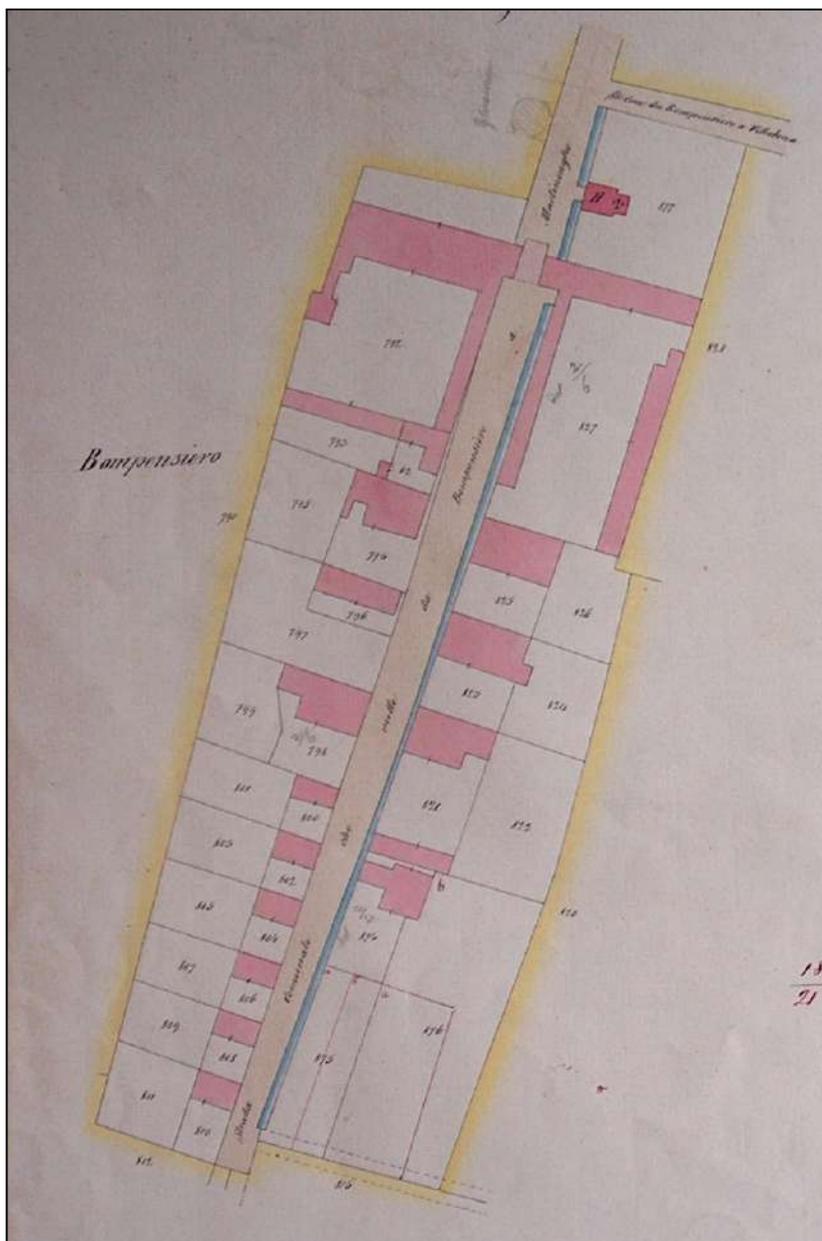
Estratto Foglio 46 della Carta d'Italia – Soncino – II.S.E. – Levata 1889 – Istituto Geografico Militare



Estratto non in scala del Catasto Napoleonico



Estratto non in scala del Catasto Austriaco (1846)



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



Anche per Bompensiero l'orientamento dei fabbricati è sempre con l'asse lungo Est-Ovest e prospettano su strada con il fronte corto, con accessi diretti al cortile da passi carrai e pedonali. Gli unici fabbricati con il fronte su strada sono gli accessori rustici della cascina ora Migliorati.

Le abitazioni per braccianti 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, posto a Nord del cortile e gli accessori, più bassi in altezza, sono posti a Sud.

La superficie fondiaria occupata dal nucleo edificato rilevato al primo impianto era di m<sup>2</sup> 18.750.=, ed era ripartita come da specchio:

<i>Denominazione del luogo</i>	<i>Sup. m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
Area Cascina ora Migliorati	7.450	39,75
Area Cascine a sera	4.300	22,95
Area Cascine a mattina	2.350	12,50
Area case salariati	2.650	14,10
Area Chiesa San Vincenzo	2.000	10,70
<b>Totale</b>	<b>18.750</b>	<b>100,00</b>

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

<i>Destinazione d'uso del suolo</i>	<i>Sup. m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
Prevalentemente agricola	14.100	75,20
Prevalentemente residenziale	2.650	14,10
Chiesa	2.000	10,70
<b>Totale</b>	<b>18.750</b>	<b>100,00</b>

Nell'anno 1927 venne inaugurata la nuova Chiesa di San Vincenzo, edificata sempre sul mappale dove sorgeva la precedente, ma più ampia e con la facciata rivolta a Nord. Della costruzione originaria rimane ora la sola navata adibita a sagrestia.

Agli inizi del 1930 venne edificato il caseggiato posto all'estremo sud sul lato di sera di via San Vincenzo, fabbricato plurifamiliare di tipo popolare.

Nell'anno 1954 si inaugura l'edificio delle scuole elementari, costruito a Nord della frazione, appena al di là della strada Vicinale del Fenil Nantes.

Notizie certe sui periodi di rimaneggiamento ed ampliamento dei fabbricati non sono reperibili, comunque nella situazione riportata dal rilievo dell'IGM datato 1955 sempre nel foglio 46 *Soncino*, evidenzia la Chiesa con il nuovo orientamento, l'edificio delle scuole, alcune modifiche ai fabbricati residenziali, la comparsa di un edificio nell'area libera di mattina e la costruzione di una cabina elettrica all'incrocio tra la via San Vincenzo e la strada vicinale del Belleò.

Gli anni a seguire sono stati anche per Bompensiero tempi di costruzioni, specie a carattere rurale, con l'ampliamento delle cascine, con l'aggiunta di corpi di fabbrica in appoggio all'esistente (anni '60) e la costruzione di due nuove stalle all'aperto a ridosso dell'edificato (anni '70), l'edilizia residenziale si è concentrata sulle ristrutturazioni, spesso in ampliamento dell'esistente, e la costruzione dal nuovo di tre unità:

- l'abitazione sull'area libera a mattina di via San Vincenzo;
- la residenza quadrifamiliare con rustici staccati, nell'area libera tra la cascina ora Migliorati e la strada vicinale del Nantes.

Le ristrutturazioni eseguite con la logica degli anni '50 – '60 del secolo scorso, per quanto riguarda le residenze della parte di Sud del lato di sera di via San Vincenzo, hanno in parte compromesso l'impianto unitario dei sei immobili.

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

a) per le zone residenziali:

- la zona "A – Nucleo Antico" che contorna praticamente tutto l'edificato adibito all'attività agricola al 1895;
- la zona "B2 – Contenimento dello stato di fatto", contornando il lotto dove si trova la casa quadrifamiliare a Nord della frazione ed esterna ad essa;
- la zona "C1 – Espansione e nuovo impianto", contornando, come soggetta a lottizzazione obbligatoria, una zona di m<sup>2</sup> 9.000.= a Nord-Est dell'edificato, lungo la via per Barco;

c) per le zone a standard urbanistici:

- la zona "F1 – Attrezzature scolastiche", un'area di m<sup>2</sup> 14.000.= a Nord-Ovest dell'edificato, comprendente anche le scuole ormai dismesse, lungo la via per Barco;
- la zona "F4 – Verde pubblico attrezzato", un'area di m<sup>2</sup> 13.700.= a Nord-Est dell'edificato, a contatto con la zona C1;

- la zona "F6 – Parcheggi", un'area di m<sup>2</sup> 1.300.= a Sud-Est della zona a verde pubblico attrezzato, di fronte alla zona per le attrezzature scolastiche, lungo la via per Barco. Le zone F4 e F6 vengono unite, con obbligo di lottizzazione, alla zona C1.

Tutta l'area a sera dell'edificato viene indicata come zona E3 – Parco e salvaguardia ambientale.

Bisogna sottolineare una singolarità di questo strumento urbanistico approvato, e cioè: l'azzonamento del *Programma di Fabbricazione* dimentica di classificare la zona dell'edificato di Sud della frazione, caratterizzato da costruzioni adibite alla residenza, che viene così a trovarsi in zona "E1 – Agricola".

Estratto Azzonamento del *Programma di Fabbricazione* per Bompensiero



Sia prima che dopo l'approvazione del *Programma di Fabbricazione del 1975*, è proseguito l'esodo della popolazione dalla frazione, tanto che le scuole elementari, inaugurate solo venti anni prima (nel 1954), dopo aver funzionato alcuni anni con due *pluriclassi*, vennero definitivamente chiuse nella prima metà degli anni '70, ed i pochi alunni rimasti furono trasferiti presso le scuole elementari del capoluogo.

Nel 1977, a seguito di un'asta pubblica, il fabbricato delle scuole elementari e la sua area di pertinenza (m<sup>2</sup> 3.300.=) vennero alienate a privati.

La *Variante al Programma di Fabbricazione* approvata dalla Regione Lombardia nel 1978 per la frazione di Bompensiero, registrando lo stato di fatto appena ricordato, ha previsto:

- la diversa classificazione dell'area di m<sup>2</sup> 14.500.= da zona "F1 – Attrezzature scolastiche" a zona "D2 – Espansione Artigianale";
- la diversa classificazione di un'area di m<sup>2</sup> 14.500.=, a mattina delle zone F4, e F6 e C1, con obbligo di lottizzazione, poste a Nord dell'edificato, da zona "E1 – Agricola" a zona "F4 – Verde pubblico attrezzato".

Estratto Azzonamento della *Variante al Programma di Fabbricazione* per Bompensiero



Nel 1978, dopo l'approvazione della *Variante al Programma di Fabbricazione*, la nuova proprietà delle ex Scuole di Bompensiero ha presentato la richiesta ed ottenuto la concessione edilizia per un ampliamento del fabbricato, parte con destinazione d'uso residenziale e parte con destinazione d'uso artigianale produttiva.

Nessuna iniziativa edilizia, sia a carattere residenziale che produttivo è stata poi intrapresa per gli immobili esistenti e le aree edificabili di Bompensiero.

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

- a) per le zone residenziali:
- la zona "A1 – Centro storico monumentale" contornando la cascina posta all'ingresso della frazione (ora Migliorati);
  - la zona "A2 – Nucleo antico", che contorna la Chiesa e l'area libera di pertinenza;

- la zona "A3 – Nucleo antico agricolo" che contorna le caschine, con le relative aree di pertinenza, situate a Sud della cascina Migliorati ed a Nord degli immobili residenziali;
- la zona "B2 – Ristrutturazione e rinnovo urbano" in cui ricomprende i lotti edificati di Sud, a destra ed a sinistra della via San Vincenzo, che presentano un indice fondiario significativo;
- la zona "B3 – Completamento intensivo" che comprende i lotti liberi, in genere senza affaccio su strada (gli orti) ed i lotti edificati con un indice fondiario minore del precedente;

b) per le zone produttive:

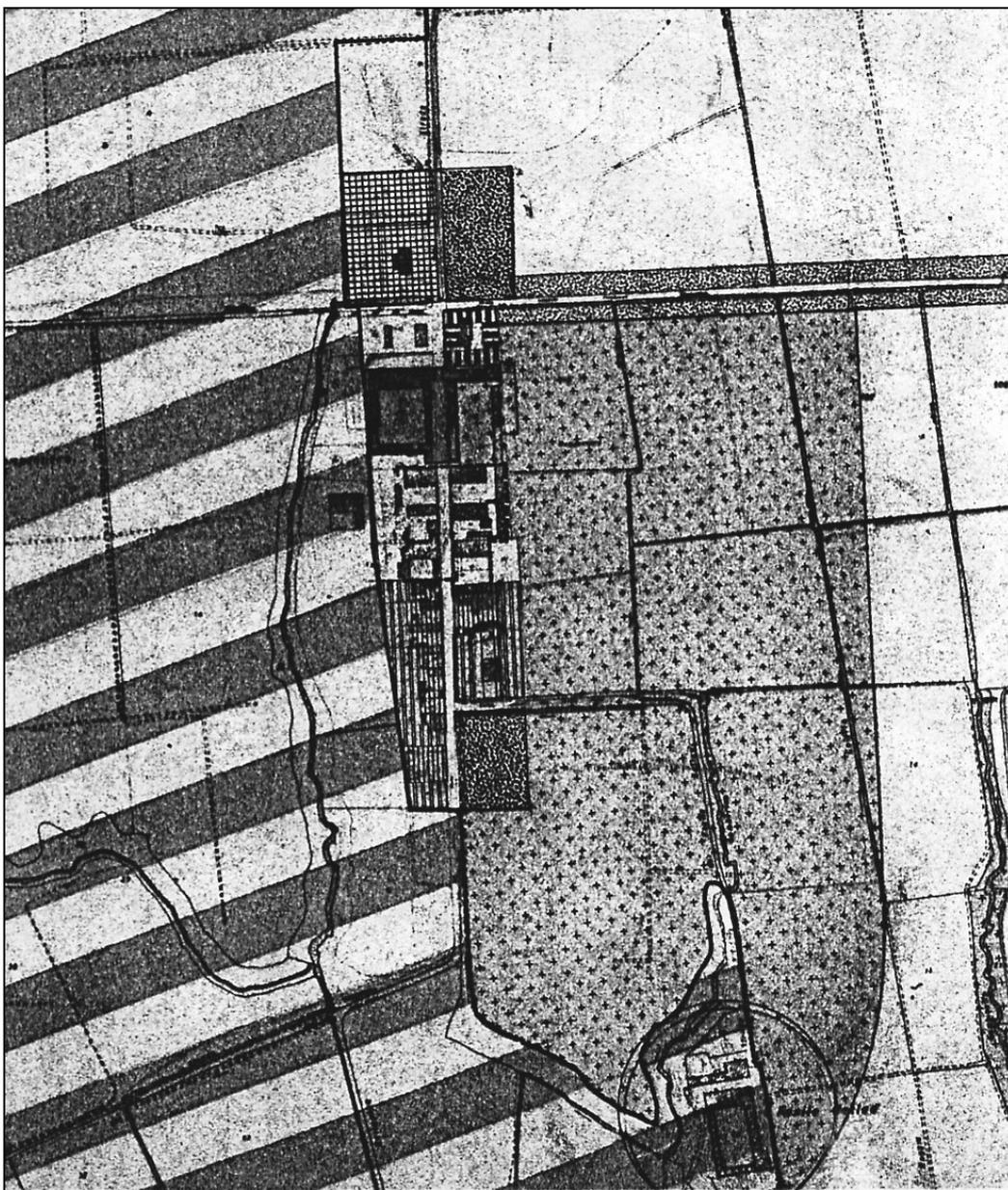
- la zona "D1 – Completamento artigianale" che conferma la zona già classificata dal previgente strumento urbanistico, riducendone l'area a m<sup>2</sup> 8.000.=

c) per le zone a standard urbanistici:

- la zona "F3 – Aree destinate a verde pubblico e sportivo" è divisa in due aree, una di m<sup>2</sup> 6.000.= posta a Nord – Est dell'edificato, ed una di m<sup>2</sup> 4.500.= posta a Sud – Est dell'edificato.

Contornano l'edificato, a sera la zona "E3 – Parco fiume Oglio", ed a mattina la zona "E4 – Agricola di salvaguardia".

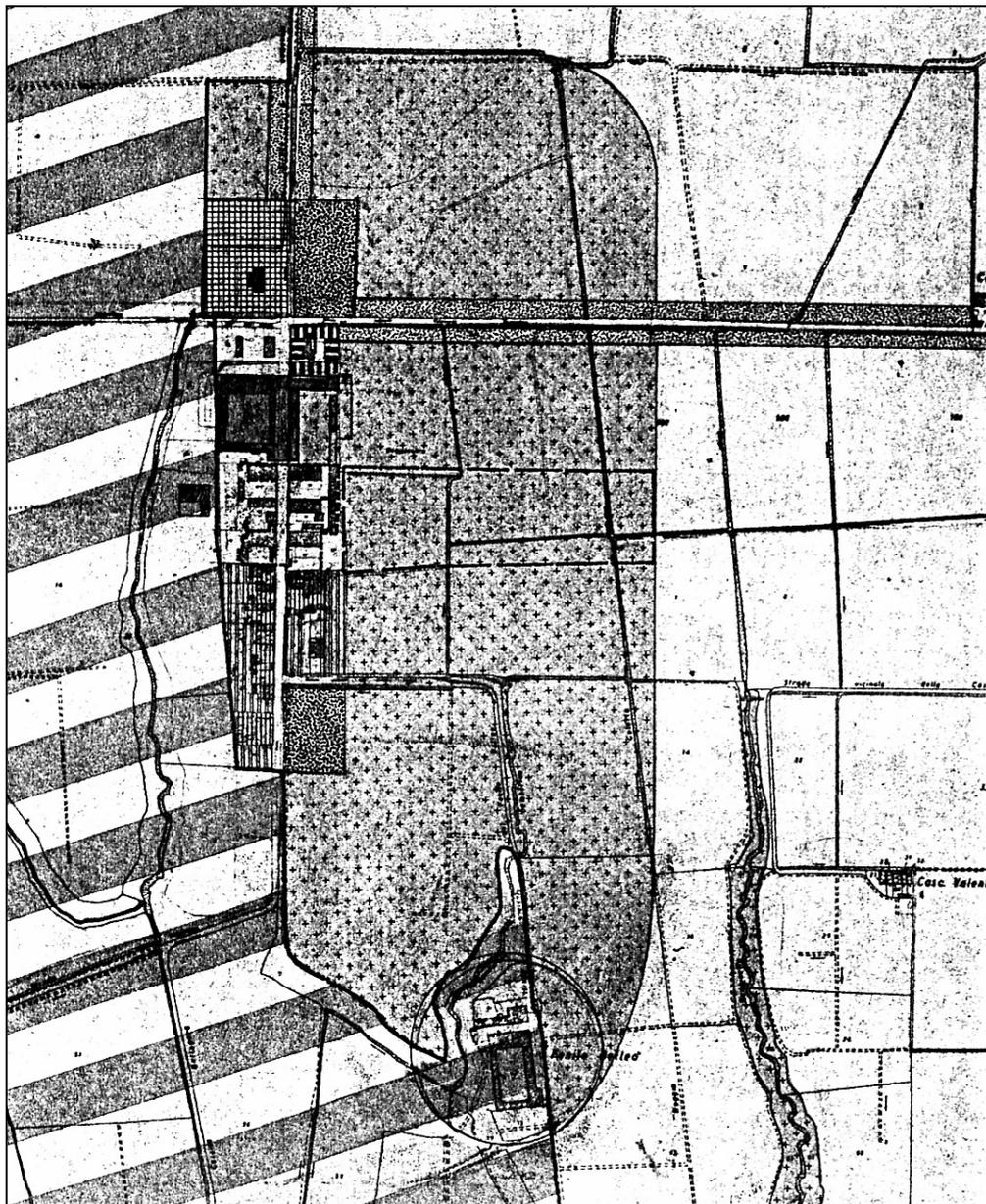
Estratto Azzonamento del Piano Regolatore Generale per Bompensiero



Con l'approvazione del Piano Regolatore Generale, le cui Norme di Attuazione consentono di intervenire con aumenti di volumetria nelle varie zone "B", ha inizio 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 Bompensiero, salvo l'ampliamento della zona "E4 – Agricola di salvaguardia", che si estende anche a Nord dell'edificato, interessando una zona già classificata "E1 – Attività produttiva agricola".

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



Nell'aprile del 1991 la proprietà delle ex scuole elementari, ha presentato richiesta ed ottenuto la concessione edilizia per la costruzione di un capannone artigianale.

La *Revisione 1994* al Piano Regolatore Generale per Bompensiero 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 della parte di Sud della frazione, comprendendo anche una cascina dismessa, indicando in questo caso l'obbligo del Piano di recupero;

b) per le zone produttive:

- la riconferma, con riduzione della zona alla sola area di pertinenza delle ex scuole, della zona "D1 – Produttiva di Completamento" del previgente PRG;

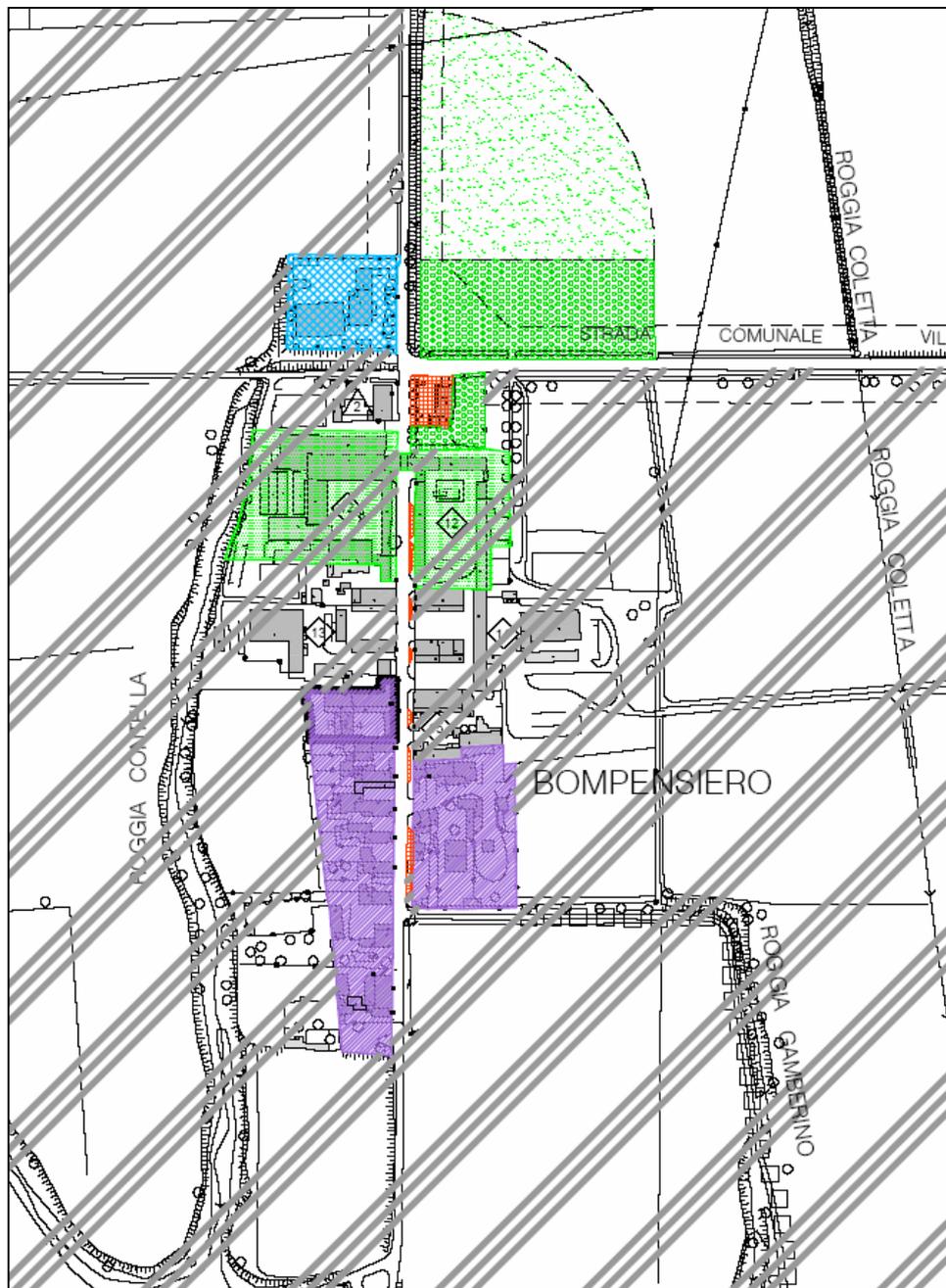
c) per le zone agricole:

- la classificazione in zona "E1 – Agricola Protettiva" dell'area a Nord dell'edificato non interessata dalla zona del Parco Fiume Oglio;
- la classificazione in zona "E3 – Agricola interessata al Parco Fiume Oglio" di tutto l'intorno dell'edificato, a mattina ed a sera, comprendendo le cascine esistenti e la casa quadrifamiliare a Nord dell'edificato, in questo caso indicandola come edificio isolato ed assegnando una potenzialità di utilizzo;
- la classificazione come zona "E4 – Cascine di riconosciuto carattere ambientale" della cascina d'ingresso alla frazione (ora Migliorati);

d) per le zone a standard

- la classificazione in zona "F – Interesse pubblico" della Chiesa e dell'area libera verso strada;
- la classificazione in zona "V1 – Verde Pubblico" dell'area libera a mattina e mezzogiorno della Chiesa, ed un'area a Nord della Chiesa, al di là della strada comunale.

Estratto Azzonamento della Variante 1994 al Piano Regolatore Generale per Bompensiero



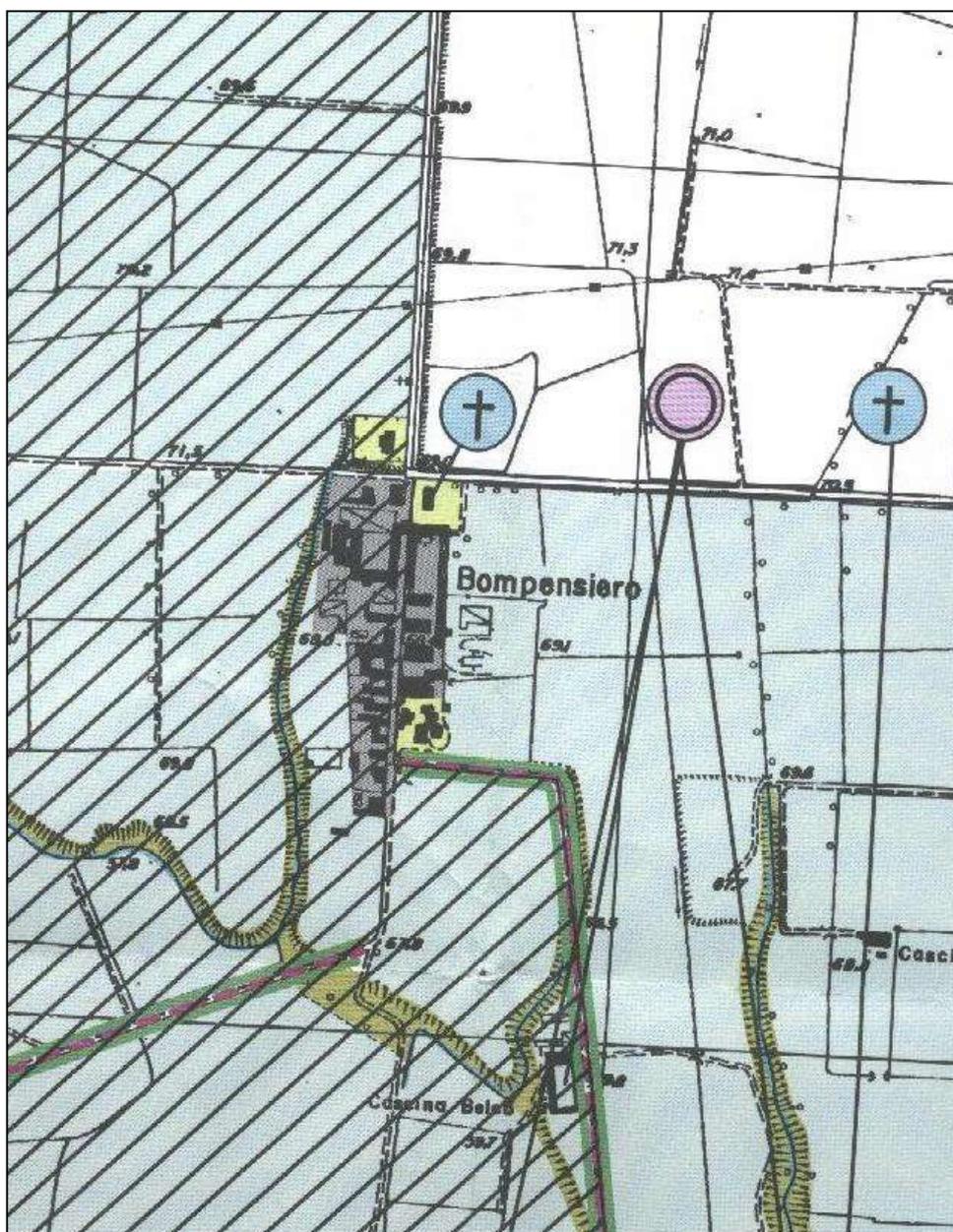
Nell'anno 2000 un imprenditore agricolo ha richiesto ed ottenuto la concessione edilizia per l'edificazione di un'abitazione su di un'area posta a Nord della zona produttiva, lungo la strada comunale per Barco.

La *Variante 2002 al PRG Vigente*, assunta ai sensi della LR n 23/1997, non ha comportato modifiche alle previsioni per Bompensiero.

L'entrata in vigore del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, con la prevalenza delle sue norme sulle previsioni del PRG Comunale, per Bompensiero ha comportato:

- l'individuazione di gran parte dell'edificato come "Nucleo di antica formazione", normato dall'art. 21 delle NTA del PTC;
- l'individuazione di tre "Zone di iniziativa comunale orientata", normate dall'art. 23 delle NTA del PTC.

Estratto Azzonamento del PTC Parco regionale Oglio Nord



La superficie fondiaria occupata dal nucleo di antica formazione e delle zone di iniziativa comunale orientata, come identificate dal PTC del Parco Oglio Nord, risulta di m<sup>2</sup> 53.000.=, ed è così ripartita:

<i>Denominazione luogo</i>	<i>Sup. m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
Area nucleo di antica formazione	41.600	78,50
Area Iniziativa Comunale Orientata Nord-Ovest	3.300	6,22
Area Iniziativa Comunale Orientata Chiesa	3.000	5,66
Area Iniziativa Comunale Orientata Sud	5.100	9,62
<b>Totale</b>	<b>53.000</b>	<b>100,00</b>

Mentre tutto l'edificato, comprensivo delle cascine di nuova costruzione a ridosso del nucleo antico edificato attualmente risulta di m<sup>2</sup> 69.650.=, ed è ripartita come da specchietto:

<i>Denominazione luogo</i>	<i>Sup. m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
Area Cascina ora Migliorati	16.600	23,83
Area Cascine a sera	7.500	10,77
Area Cascine a mattina	14.450	20,75
Area residenziale	12.700	18,23
Area produttiva	3.500	5,03
Area Chiesa San Vincenzo	2.000	2,87
Area strada urbana e parcheggi	4.500	6,46
Area Verde pubblico	8.400	12,06
<b>Totale</b>	<b>69.650</b>	<b>100,00</b>

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

<i>Destinazione d'uso del suolo</i>	<i>Sup. m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
Zone dei pubblici servizi	10.400	14,93
Zona prevalent. Residenziali	12.700	18,23
Zona produttiva artigianale	3.500	5,03
Area strada urbana e parcheggi	4.500	6,46
Zone prevalent. Agricole	38.550	55,35
<b>Totale</b>	<b>69.650</b>	<b>100,00</b>