



COMUNE di COLOGNE
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 del 25 FEBBRAIO 2009

“Piano delle Regole”

Relazione

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Istituto Policleto: (aspetti socio-economici)
Rag. A. Straolzini – Dott. E. Bugatti
- Dott. Geol. Laura Ziliani (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Professione Ambiente Studio Associato (aspetti agronomici e ambientali)
Dott. Agr. Leonardo Bellini
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)

luglio 2008 – febbraio 2009

INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura, di tutela ambientale.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei piani attuativi.

Elenco elaborati

	Relazione	
	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 1	Rappresentazione cartografica – uso del suolo	1:5000
Tav. 1.a	Rappresentazione cartografica – uso del suolo	1:3000
Tav. 2	Sviluppo edilizio contemporaneo – tipologie edilizie	1:3000
Tav. 3	Centro storico – tipologie edilizie	1:1000
Tav. 4	Centro storico – elementi particolari da salvaguardare	1:1000
Tav. 5	Centro storico – modalità di intervento	1:1000
Tav. 6	Nuclei ed edifici di antica formazione – tipologie	1:2000
Tav. 7	Nuclei ed edifici di antica formazione – modalità di intervento	1:2000
Tav. 8.a-b-c-d	Patrimonio edilizio extra urbano di valore storico-ambientale – Modalità di intervento	1:2000

IL FUNZIONAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione delle norme tradizionali.

Una prima parte delle norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione del piano.

Le norme definiscono i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti.

La stesura delle nuove norme ha introdotto il parametro della Superficie lorda di pavimento Slp, quale unità di misura da utilizzare per il controllo delle quantità da edificare in sostituzione del parametro volumetrico (fatta eccezione per i casi specificati dalle norme). E' stata definita una nuova disciplina delle destinazioni d'uso, introdotta la normativa per le attività commerciali e specifiche norme per le aree con vincoli e limitazioni.

Una parte delle norme è relativa al tessuto urbano consolidato e contiene norme relative alla tutela dei nuclei di antica formazione e all'edilizia contemporanea, distinta fra zone prevalentemente residenziali e zone prevalentemente produttive.

Un'altra parte delle norme è relativa agli ambiti extra urbani a bassa trasformazione e contiene prescrizioni specifiche per le aree destinate all'agricoltura e alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.

Vi sono delle norme specifiche relative alle condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica mutate dagli studi del geologo.

Infine sono state introdotte norme per determinare ed agevolare la qualità del progetto architettonico, paesistico ed ambientale.

IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il centro storico e i nuclei ed edifici di antica formazione

Il centro storico ed i nuclei di antica formazione rilevati, quale zona "A" ed "A1" di salvaguardia e recupero e che compongono il centro di Cologne ed alcuni fra gli abitati posti nel territorio comunale sono delimitati dal perimetro delle zone che rivestono carattere, storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano.

In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di chiese, palazzi, case padronali e di pregio, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani e no di antica formazione.

Gli studi redatti verificano le condizioni degli insediamenti sotto il profilo dello stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicurano la tutela e la valorizzazione del centro storico, artistico ed ambientale e dei piccoli nuclei antichi sparsi, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine:

- a) individuano e sottopongono ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
- b) indicano i criteri per l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio,
- c) individuano gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).

Nella stesura degli studi di analisi si è ritenuto importante procedere ad un approfondimento e ad un aggiornamento sull'edificato esistente con sopralluoghi e documentazione fotografica degli edifici di antica formazione.

Gli obiettivi specifici che si sono posti sono i seguenti:

- un'analisi più puntuale della tipologia edilizia, attraverso i catasti da quello napoleonico a quello austriaco, al primo catasto italiano passando attraverso i catasti del '900 fino al catasto attuale e successivi aggiornamenti.
- esame dei possibili gradi di intervento per le varie categorie tipologiche (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, tenuto conto degli interventi avvenuti negli ultimi anni
- individuazione di destinazioni d'uso esistenti ai piani terra nelle varie tipologie e parti di antica formazione.
- individuazione dei piani particolareggiati o di recupero.

Il ricorso ad una lettura sistematica del tessuto del centro storico e dei nuclei di antica formazione alle diverse scale, da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino alla più minuta dell'organizzazione dell'abitazione tipica o dell'organizzazione tipologica di elementi emergenti, si pone come metodo di studio per il recupero del centro storico e del suo valore consolidato.

Lo studio di recupero costituisce una ricerca culturale perché va ad incidere direttamente nel campo più vasto delle esigenze e consuetudini abitative e delle funzioni sociali che devono trovare adeguate ed attuali rispondenze all'interno di un patrimonio architettonicamente preesistente.

Il reperimento selettivo del materiale documentaristico storico costituisce una base di approccio conoscitivo-metodologico alla pianificazione ed al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Si possono perciò considerare essenziali la ricerca iconografica e storiografica come la ricerca fotografica di archivio; lo studio che ha consentito di ricostruire la storia urbana ed edilizia di Cologne è stato condotto utilizzando materiale ricavato da pubblicazioni e documentazione fotografica.

La disponibilità di materiale iconografico e documentaristico, oltre che essere una base di indagine estremamente interessante per la messa a punto di una metodologia di approccio conoscitivo a carattere scientifico dove la catalogazione è già conoscenza, permette alcune osservazioni non certo marginali sulla qualità intrinseca del materiale reperito. La provenienza eterogenea, suddivisibile in precisi filoni, distinti proprio dall'interesse, dall'argomento della notazione grafica, nei tempi e nello stato di aggregazione del singolo fondo, ha consentito di compiere anche un lavoro di analisi della struttura urbana ed edilizia e del suo evolversi.

L'indagine storica diretta del centro e dei nuclei di antica formazione è stata poi realizzata con le tavole delle sovrapposizioni dei catasti storici da quello napoleonico a quello austriaco, al primo catasto italiano fino a giungere a quello attuale per evidenziare e distinguere con chiarezza il tessuto che si ritiene storico dagli interventi moderni che si sono inseriti e sono avulsi dal contesto urbanistico ed architettonico.

La ricerca storica e fotografica ed i confronti catastali hanno avuto un completamento di indagine nell'esame degli interventi avvenuti negli ultimi anni che ha permesso di chiarire oltre che con fotografie quali edifici posti sulle medesime particelle dei vecchi catasti devono intendersi contemporanei ed avulsi dai centri storici in quanto demoliti e ricostruiti con tecniche contemporanee o ristrutturati totalmente tanto da perdere qualsiasi riferimento ad elementi strutturali o di facciata storici.

Gli studi ed analisi hanno valutato oltre le destinazioni d'uso ai piani terra e lo stato di conservazione degli edifici in particolare la coerenza architettonica, ambientale e tipologica e la tipologia edilizia e strutturale di ogni immobile.

- **Coerenza architettonica, ambientale e tipologica dei singoli edifici.**

- Si sono individuati gli edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo che sono gli edifici di particolare interesse monumentale e/o ambientale, quali le chiese con le strutture annesse, i palazzi, le case padronali e le case di pregio, il vecchio Monastero; si sono individuati in questa categoria anche elementi particolari di immobili con diverso grado di emergenza ambientale ma che testimoniano un modello di civiltà ed un modo di vivere delle classi emergenti nei secoli passati.

- Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale non sottoposti a modificazioni tipologiche, architettoniche e costruttive, che sono gli edifici di antica formazione presenti nel catasto napoleonico, austriaco, nel primo catasto italiano e nel catasto del 1930, che non hanno subito nel tempo interventi distruttivi delle strutture e della tipologia e che riguardano per la maggior parte le case a corte utilizzate per secoli quali residenze o attività legate all'agricoltura, o le case a blocco, a schiera o in linea tipiche residenze agricole, di artigiani o mercanti.

Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale non sottoposti a modificazioni tipologiche, cioè quegli edifici che pur avendo avuto interventi strutturali interni hanno conservato la tipologia edilizia

Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni tipologiche, architettoniche e costruttive soprattutto dopo il 1945 che hanno perso le caratteristiche per gli interventi distruttivi delle strutture edilizie antiche sia di facciata che interne, divenendo, per materiali e distributivo, un'edilizia contemporanea.

- Si sono infine individuati gli edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione che solitamente non solo per tipologia e struttura si differenziano nel centro storico, ma anche per particolari costruttivi e finiture che non sono in assonanza con le cortine murarie antiche.

- **Le tipologie edilizie**

Le tipologie edilizie antiche che si sono riconosciute e che si ripetono nel tessuto antico di Cologno sono in sintesi:

- le chiese e le strutture annesse,
- i palazzi, le case padronali e di pregio,
- i rustici dei palazzi, delle case padronali e di pregio,
- le case a corte ed i rustici di case a corte,
- altre tipologie.

Si sono poi inseriti a metà del secolo scorso nel centro storico e nei nuclei storici edifici di edilizia contemporanea, oltre a corpi accessori.

La cartografia riporta anche i piani di recupero attuati nell'ultimo decennio e quelli in atto.

Le chiese e le strutture annesse

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali strutture annesse.

Palazzi – Case padronali e case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati, scaloni e sale affrescate e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere ad edifici caratteristici delle costruzioni di primo novecento.

Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

Case a corte e rustici di case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

Il cortile di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle o in disuso.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sono sempre classificabili con facilità, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

In tale classificazione vengono poste anche le abitazioni realizzate a fine '800, primi 900.

Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

Accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

Piani di recupero attuati o in atto

Sono interventi in atto o attuati negli ultimi anni attraverso piani di recupero che hanno consentito demolizioni complete e ricostruzioni conservando a volte solo il sedime delle vecchie costruzioni o riproponendo in termini contemporanei finiture e materiali.

Nuclei ed edifici sparsi di antica formazione

Sono piccoli nuclei di antica formazione sparsi nella zona urbanizzata che nei secoli passati sono stati caposaldi e punti di riferimento per una intera zona sia dal punto di vista agricolo produttivo che della vita sociale e religiosa.

In diversi di questi nuclei sparsi oltre a conservare la tipologia del cascinale si sono mantenute piccole strutture religiose quali santelle votive.

Fra i nuclei più interessanti si annoverano il vecchio nucleo di via Sala, il nucleo sviluppatosi intorno a Villa Frugoni e Villa Maria Fontana e soprattutto quello posto sul Monte Orfano, quale caposaldo millenario che è l'ex "Convento dei Capuccini"

• **Modalità di intervento**

Il **restauro** prescrive la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Prevede solo l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nella salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi.

Tale intervento viene previsto per le chiese, i palazzi, le case di pregio e le case padronali vincolate ai sensi del D.Lvo 42/2004.

Per gli edifici soggetti a tale vincolo è obbligatoria l'acquisizione della preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Il **risanamento conservativo** è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Il risanamento punta a non alterare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio, a conservare gli elementi architettonici originari e a mantenere le strutture portanti principali, quali muri portanti esterni ed interni, eventuali colonne in pietra, volti in cotto, solai e coperture sostituibili solo nei casi di provata necessità, ma con materiali analoghi.

Tale intervento viene previsto per le case padronali, le case di pregio e per i loro rustici, per le case a corte, le case in linea ed altre tipologie che non hanno subito nel tempo trasformazioni tipologiche, morfologiche e costruttive.

Gli **interventi di manutenzione straordinaria** comprendono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e le sostituzioni di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle unità immobiliari.

Tali interventi vengono previsti per quegli edifici che hanno subito ristrutturazioni interne, hanno comunque conservato delle parti strutturali antiche e soprattutto la tipologia edilizia storica.

La **ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico** è un intervento previsto per gli edifici storici che hanno subito alterazioni strutturali.

Sono alcune case a corte o altre tipologie che per inserimento planimetrico ben si confanno all'ambiente del centro storico e per lo più hanno necessità di adeguare facciate e materiali di finitura.

La **ristrutturazione edilizia** punta a non alterare la localizzazione storica degli edifici che hanno formato per secoli la quinta stradale e hanno definito la maglia stradale storica. Anche in questo caso sono comunque da conservare gli elementi architettonici originari che si sono salvati dalle precedenti ristrutturazioni.

Comprende comunque anche le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tale intervento viene previsto per gli edifici che ormai hanno perso le loro caratteristiche costruttive e storiche, oltre che per l'edilizia contemporanea e per gli edifici produttivi.

La **ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso** riguarda gli interventi singoli sui corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli) che devono mantenere la destinazione in atto.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi residenziali o al servizio della residenza.

Ristrutturazione urbanistica

E' un insieme sistematico di interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi ammissibili solo per motivi di pubblica utilità sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di recupero di iniziativa pubblica di cui alla Legge n. 457 del 5/08/78.

All'interno del piano sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Edilizia residenziale contemporanea

Le aree residenziali consolidate e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato privo di valore storico, cresciuto per addizione al centro storico in presenza di pianificazione urbanistica attuativa o in aggiunta in assenza di piani attuativi prima degli anni '70 del secolo scorso..

Le aree residenziali consolidate e di completamento sono individuate come zone "B" e sono articolate in zone per le quali il piano distingue differenti modalità di intervento e sostanzialmente due livelli di densità edilizia, uno estensivo e uno rado, che caratterizzano il tipo di edilizia insediata, in rapporto a quantità esistenti o a completamenti comunque compatibili per determinati ambiti.

Il Piano oltre alla densità definisce le tipologie possibili da realizzare nelle diverse zone in caso di ristrutturazione e/o ricostruzione, le norme precisano inoltre il rapporto di copertura e l'altezza massima degli edifici.

Vengono normate con riferimento ai piani attuativi cui fanno riferimento anche le aree in parte edificate o in attuazione e le abitazioni esistenti in ambiti produttivi.

Edilizia produttiva

Il Piano delle Regole identifica con le zone "D", le aree destinate alle attività produttive, cioè quelle dirette alla produzione e/o allo scarico di beni e servizi e alle relative attrezzature e le zone terziarie-direzionali-commerciali.

Il Piano distingue:

- a) la zona "D1" (produttiva consolidata e di completamento) che è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione,
- b) la zona "D2" (produttiva realizzata o in corso di realizzazione attraverso piani attuativi),
- c) la zona "D3" (attività terziarie esistenti) che comprende gli insediamenti commerciali e direzionali esistenti.

Esiste infine una zona speciale per le attrezzature inerenti la distribuzione carburanti, collocate lungo la strada provinciale Brescia-Bergamo.

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Le aree destinate all'agricoltura sono quelle parti di territorio comunale che evidenziano particolari caratteristiche che le rendono vocate prioritariamente all'uso agricolo.

Tali caratteristiche sono rappresentate da:

- Pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole, il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione. Queste ultime due caratteristiche risultano particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti.
- Irrigazione: la rete irrigua e la dotazione d'acqua sono elementi essenziali al fine della caratterizzazione del valore agricolo-produttivo di un'area agricola.
- Viabilità rurale: l'accessibilità più o meno agevole ai fondi caratterizza il valore dei terreni agricoli,
- Dimensioni medie appezzamenti e tipologie delle aziende agricole: le dimensioni medie degli appezzamenti, in particolare per quanto riguarda i seminativi, rappresentano un indicatore correlato a tempi morti, modalità e costi gestionali della coltivazione del fondo; considerazioni analoghe valgono per le tipologie delle aziende agricole.

Allo scopo di individuare le aree destinate all'agricoltura, gli elementi sopra descritti, possono essere riscontrati mediante l'analisi delle seguenti fonti ufficiali:

Fonti E.R.S.A.F

Valore agroforestale dei suoli:

- *Carta della capacità d'uso dei suoli,*
- *Carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici,*
- *Carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei fanghi da depurazione.*

Altre fonti:

- *Rete e dotazioni irrigue (fonti: Studio Reticolo Idrico Minore, Consorzio di Bonifica),*
- *Accessibilità ai fondi agricoli (viabilità rurale dello studio paesistico comunale),*
- *Dimensioni medie appezzamenti e tipologie delle aziende agricole (fonti: I.S.T.A.T., Studi socio-economici di settore e studio paesistico comunale.*

Le aree agricole nel P.d.R. sono state individuate con la zona "E" – agricola produttiva. L'obiettivo primario in questa zona è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. La zona è coltivata prevalentemente a seminativi e la potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre.

In tali zone vengono individuati anche gli edifici non adibiti ad usi agricoli.

ZONE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ECOLOGICO

Sono gli ambiti di elevato significato paesaggistico per la loro rilevanza geomorfologica, ambientale e panoramica che li qualificano.

Tali aree costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità di insieme.

Nel territorio di Cologne sono individuati quali “ambiti di elevato valore percettivo” e zone di tutela ambientale:

- la **zona di tutela ambientale del Monte Orfano**, rilievo isolato, sopraelevato rispetto alla pianura, unico per la sua composizione geologica e l'origine tettonica, è contraddistinta da vincoli idrogeologici e caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche da salvaguardare.

In tale zona è vietata ogni nuova costruzione ed ogni nuovo terrazzamento.

- la **zona ambientale pedecollinare** situata alla base del Monte Orfano, caratterizzata da terrazzamenti agrari utilizzati prevalentemente a vigneto. Tale zona ha un particolare valore ambientale in quanto rappresenta le pendici dello stesso monte ed il raccordo con la pianura. La zona è attraversata da una pista ciclabile di valore intercomunale che scorre alle pendici sud del monte rappresentando un luogo di alto valore percettivo.

- la **zona ambientale di salvaguardia**

Questa zona interessa le aree poste, in gran parte fra la viabilità provinciale Brescia-Bergamo e il Monte Orfano.

Tale zona ha un alto valore ambientale e paesaggistico in quanto è la parte di pianura ai piedi del Monte Orfano che ne consente, se salvaguardata, la sua visibilità complessiva.

Questa zona nella parte di pianura agricola a sud della ferrovia ha l'obiettivo di garantire distanze adeguate tra le aree consolidate o previste dal P.G.T. per possibili trasformazioni e le aziende agricole produttive che vedono la presenza sostanzialmente di allevamenti di animali.

La funzione principale di tale zona inoltre è di costituire un corridoio ambientale fra il territorio urbanizzato e quello non urbanizzato collegando le zone a verde poste nel contesto urbano con zone di specifico interesse ambientale, quale lo stesso Monte Orfano.

Nella zona agricola e nelle varie zone ambientali vengono distinti gli interventi relativi agli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura, dagli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.

In tali zone vengono individuati nel P.d.R. gli “insediamenti agricoli di valore storico ambientale”, quali immobili su cui sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo o la manutenzione straordinaria come previsto nella zona “A” per gli edifici di antica formazione.

Completano le zone del Piano delle Regole una zona posta a nord-ovest del territorio adibita ad attività venatoria e le zone a verde privato intercluse anche nell'abitato.

BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Il P.d.R. fra le aree di valore paesaggistico pone anche tutti i “beni costitutivi del paesaggio” che possono essere individuati nelle varie zone del territorio comunale ed in particolare nella zona agricola e nelle zone ambientali. Sono quei beni costitutivi dell'identità storica-visiva naturale del paesaggio. Questi beni rendono riconoscibili un luogo e lo distinguono.

Tale tematica paesaggistica è trattata nei vari livelli di pianificazione paesistica da quella regionale a quella provinciale e comunale.

Sono pertanto elementi o ambiti che svolgono una funzione equilibratrice e di arricchimento dei cicli ecologici.

Tali beni costitutivi si trovano sul territorio comunale e vengono individuati indipendentemente dalle zone omogenee in cui sono posti e vengono salvaguardati indipendentemente dalle specifiche norme di zona.

In particolare le analisi e gli studi conducono all'indagine del territorio a scala di dettaglio distinguendo le varie componenti che vengono normate nel P.d.R.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Rilievi isolati della pianura (Monte Orfano) 2. Crinali e loro ambiti di tutela 3. Boschi di latifoglie – conifere e vegetazione naturale erbacea
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	4. Seminativi e prati in rotazione 5. Vigneti e colture specializzate 6. Aree agricole di valenza paesistica 7. Canali irrigui e rogge 8. Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale
Componenti del paesaggio storico-culturale	9. Rete stradale storica principale e secondaria 10. Rete ferroviaria storica 11. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	12. Centro storico - Nuclei ed edifici di antica formazione
Rilevanza paesistica	13. Ambiti di elevato valore percettivo 14. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva 15. Punti e visuali panoramiche 16. Sentieri del Monte Orfano e itinerari di fruizione paesistica

QUALITA' DEL PROGETTO

Il Piano delle Regole ha anche la finalità di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e punta a salvaguardare l'insieme degli elementi che connotano un territorio e la sua identità. L'esame paesistico dei progetti diviene pertanto obbligatorio nella medio-elevata e molto elevata sensibilità paesistica in coerenza con la carta della sensibilità paesistica.

Pertanto l'esame paesistico dei progetti che avviene mantenendo il percorso indicato dal D.G.R. 7/11045 del novembre 2002, permette di perseguire una coerenza paesistica nella gestione delle realizzazioni sul territorio.

I progetti quindi devono sviluppare i temi dell'integrazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della sensibilità delle soluzioni proposte e della coerenza paesaggistica delle stesse.

La qualità del progetto si raggiunge anche attraverso una serie di verifiche richieste, quali:

1. l'idoneità dei suoli,
2. il tipo di terre e rocce da scavo,
3. lo smaltimento delle acque meteoriche,
4. il rumore ambientale,
5. l'inquinamento luminoso,
6. gli aspetti energetici.