



COMUNE di COLOGNE
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

“Documento di Piano”

2. Scenario strategico del Piano Determinazioni di Piano

**modificato a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

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

4. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL P.G.T.

DIMENSIONAMENTO

OBIETTIVI GENERALI

Il comune di Cologne presenta alcune peculiarità, quali per esempio una buona dotazione di servizi, l'alta qualità ambientale con la presenza del Monte Orfano ed il collegamento attraverso la viabilità primaria provinciale con Palazzolo S/O e la provincia di Bergamo.

L'obiettivo primario è di salvaguardare il patrimonio ambientale e culturale acquisito nel corso degli anni, mantenendo il medesimo rapporto residenti/servizi.

In questo documento si vogliono delineare alcune linee guida all'interno delle macro problematiche nelle quali si vogliono indirizzare gli interventi, pur sottolineando il fatto che ciò non costituisce un vincolo assoluto: la potenzialità dello strumento consiste infatti anche nella sua flessibilità che consente di modificare i contenuti alla luce di sopravvenienti esigenze future.

La grande novità introdotta dalla legge regionale sul Governo del Territorio è costituita dallo standard qualitativo, la possibilità cioè di eseguire infrastrutture d'interesse pubblico, anche a gestione privata, in luogo della cessione gratuita di aree o della monetizzazione per il mancato reperimento degli standard urbanistici.

Attraverso la perequazione o la compensazione fra gli interventi edilizi sul territorio, è possibile acquisire aree o risorse economiche per realizzare opere pubbliche o di pubblica utilità.

L'eccezione in cui si deve cogliere l'innovazione, consiste anche nel fatto che "il rispetto della dotazione minima richiesta dalla legge deve essere verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntiva, introdotti dai programmi integrati rispetto alla situazione esistente".

Questa Amministrazione intende utilizzare l'opportunità offerta allo scopo di rendere più flessibile lo strumento pianificatorio comunale, organizzando le proprie aree a standard e le proprie risorse economiche e si sono esaminate le necessità della popolazione oltre alle esigenze degli operatori, realizzando nel contempo opere di interesse pubblico che migliorano la dotazione dei servizi per il cittadino ed accrescano ulteriormente la qualità della vita della realtà comunale. Si richiede nei nuovi interventi, una quota di aree a standard che garantiscano sicuramente la presenza di parcheggi e di verde al servizio delle zone urbanizzate monetizzando altri tipi di standard già presenti nel Comune al fine di migliorare la qualità di quelli esistenti o per realizzare servizi che mancano.

La dotazione di standard richiesta ai sensi della L.R. 12/2005 viene recepita dal Piano dei Servizi del P.G.T. all'interno dell'ambito di intervento o monetizzata.

Lo standard aggiuntivo qualitativo viene corrisposto mediante anche la realizzazione di opere pubbliche al servizio della cittadinanza, concorrenti al raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione. Tale standard aggiuntivo viene stabilito annualmente per le diverse zone e le diverse destinazioni dall'Amministrazione Comunale in sede di aggiornamento degli oneri primari e secondari nella stessa seduta del C.C. che approva il programma triennale delle opere pubbliche.

Il Documento di Piano, come richiesto dalla L.R., si articola in una parte analitica che riguarda il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune ed il quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8 L.R. 12/2005) ed in una parte strategica che individua gli obiettivi di sviluppo.

Il P.G.T. determina le politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie, ne dimostra la compatibilità con la mobilità e le risorse economiche determina le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani di ordine superiore, definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (art. 8 L.R. 12/2005).

Le strategie contenute nel Documento di Piano (DdP) si attuano mediante il Piano delle Regole (PdR) ed il Piano dei Servizi (PdS) e si specificano negli Ambiti di trasformazione definiti nel DdP.

In coerenza con la legge regionale 12/2005 si delinea un sistema di pianificazione basato sul principio della perequazione (Piano delle Regole), che permette l'attuazione dei programmi dell'Amministrazione così come sono definiti nel Piano dei Servizi, inducendo trasformazioni sul territorio in coerenza con il Documento di Piano e il documento di coordinamento delle trasformazioni. Il ricorso alla perequazione urbanistica permette di indirizzare opportunamente progetti di trasformazione e investimenti infrastrutturali così da perseguire una reale convergenza tra sistema della mobilità, dei servizi e assetto insediativo.

OBIETTIVI POLITICO-AMMINISTRATIVI

L'Amministrazione Comunale attraverso un documento politico propone gli obiettivi strategici a cui punta nel medio-lungo periodo (10-15 anni) fissando:

- a) il numero di abitanti che si vuole raggiungere in relazione ai servizi presenti e futuri,
- b) le aspettative socio-economiche del territorio,
- c) le problematiche ambientali che necessitano essere affrontate.

Tale documento ha poi una seconda parte operativa riguardante le effettive realizzazioni possibili nel futuro quinquennio che devono tener conto delle risorse economiche pubbliche e private disponibili.

Le problematiche che riprendono il documento politico amministrativo possono articolarsi in diversi obiettivi, quali:

- assecondare lo sviluppo residenziale offrendo una risposta alle richieste edificatorie di natura endogena, con particolare riguardo alle necessità delle giovani coppie,
- favorire le istanze edificatorie delle attività produttive insediate al fine di mantenere il tessuto socio-economico,
- continuare a ridurre il consumo di suolo come nell'ultimo decennio recuperando aree produttive dismesse o in dismissione,
- definire un piano del verde con l'obiettivo anche di valorizzare il Monte Orfano, quale ambito di riqualificazione ambientale di una vasta zona,
- perseguire nel medio e lungo periodo una qualità ambientale anche attraverso un contenimento energetico nelle costruzioni e favorendo la bioarchitettura.

Indirizzi e linee programmatiche

L'Amministrazione Comunale, agli "Obiettivi generali" nonché agli "Obiettivi politico-amministrativi" riportati, propone questo documento più specifico per la redazione del P.G.T.

Al fine di aprire un dibattito con tutte le forze politiche, sociali ed economiche, nonché con le associazioni di vario tipo ed interesse e con tutti i cittadini di Cologne, individua gli obiettivi strategici nella redazione del "Documento di Piano" individua altresì gli interventi da attuare con priorità nel "Piano dei Servizi" ed infine dà indicazioni per la redazione del "Piano delle Regole".

La partecipazione

L'Amministrazione Comunale ritiene importante per la comunità in sede di adozione del "P.G.T." il coinvolgimento di "Attori sociali" per un progetto politico che trovi la sua forza propulsiva dalla condivisione più allargata possibile.

Continuando il lavoro della *Consulta all'urbanistica* entro i 30 giorni prima dell'adozione degli atti del P.G.T., l'Amministrazione Comunale, tramite consultazioni acquisisce il parere delle parti sociali ed economiche. La partecipazione oltre che sugli elaborati del

P.G.T. diviene un elemento fondativo nella stesura della V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) che è il documento che esprime le riflessioni sulle scelte operative del Piano.

L'Amministrazione Comunale dopo aver già portato a conoscenza della cittadinanza in una assemblea il Quadro ricognitivo, riportato nel "Primo Quaderno" e aver fatto partecipare la Giunta, il Consiglio Comunale, la Consulta competente punta ad aprire un dibattito su specifici temi anche con altri soggetti istituzionali (Provincia – Arpa – ASL) e con le associazioni presenti sul territorio.

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

Aree di trasformazione residenziale

Il P.T.C.P. (Piano territoriale di coordinamento provinciale) considera una possibilità teorica per il comune di Cologne di urbanizzare ed occupare con costruzioni nei prossimi dieci anni circa ulteriori 700mila metri quadrati di area del proprio territorio di cui 350 mila per crescita endogena e 350mila per crescita esogena.

L'Amministrazione Comunale intende invece contenere al massimo il consumo di suolo e il suo utilizzo a fini residenziali e produttivi, escludendo al momento una crescita esogena..

Pertanto si propone con il P.G.T. di contenere a soli circa 20mila mq. l'utilizzo per nuove aree residenziali nel quinquennio di validità del nuovo strumento urbanistico individuandole nelle zone di completamento inserite nel tessuto urbano o ad esso limitrofe.

Si prevede altresì nel decennio la trasformazione in residenza dell'area attualmente occupata dalla Lunikgas, attività prevista ad incidente rilevante, di circa mq. 16mila e l'inserimento dell'area attigua di circa mq. 35mila in considerazione che la realizzazione della bretella autostradale di collegamento fra la viabilità proveniente dal lago d'Iseo e la nuova Bre.Be.Mi. che transita ad ovest del territorio di Cologne, consentirà il trasferimento della stessa Lunikgas lungo la nuova arteria in posizione esterna all'abitato.

La previsione complessiva di abitanti nel decennio, tenuto conto delle aree residenziali e di recupero previste anche del P.R.G. vigente è stimabile così in circa 8.400 unità.

Area ex Edera

Il Piano dei Servizi prevede la localizzazione di alloggi protetti per anziani ed altri eventuali servizi pubblici e la realizzazione di locali per la futura farmacia comunale.

Aree per insediamenti produttivi

Il soddisfacimento di istanze produttive esistenti nel territorio e che necessitano o di nuova collocazione o di sviluppo porta l'Amministrazione Comunale ad individuare ulteriori aree nel quinquennio per circa mq. 50mila produttive, di cui parte per terziario e servizi.

Viene confermata la scelta di individuare tali aree a sud della Strada Statale.

Tali nuove individuazioni di aree sono a disposizione per potenziare e valorizzare il territorio della Franciacorta.

Priorità ambientale

L'Amministrazione Comunale intende attraverso la normativa del Piano delle Regole del P.G.T. anche con incentivi sugli oneri e/o volumetrici favorire la bioarchitettura ed il contenimento del consumo energetico, in particolare si punta allo sviluppo di caldaie a biomassa, alla produzione di energia solare e fotovoltaica.

L'Amministrazione Comunale favorirà la diffusione degli impianti di riscaldamento a biomassa attraverso un accordo con operatori del settore in modo da abbattere le emissioni in atmosfera, contenere i costi in maniera significativa permettendo di inserire coltivazioni boschive nella nostra campagna, a maggior redditività rispetto alle coltivazioni tradizionali permettendo anche di abbattere la concentrazione di nitrati nel nostro territorio.

L'Amministrazione Comunale si porrà come esempio e prevede un impianto pilota che alimenterà il Palazzetto dello Sport, gli edifici scolastici, il municipio e il nuovo centro anziani.

Per quanto riguarda la produzione di energia solare l'impianto pilota è previsto presso il Palazzetto dello Sport e la palestra delle scuole medie con una capacità produttiva di circa 500 KW.

Oltre all'aspetto ecologico, sfruttando anche gli incentivi statali previsti dalle legge approvata nell'aprile 2007, si prevede per le casse comunali un'entrata annua di 300mila euro.

La realizzazione economica degli obiettivi fin qui indicati è proporzionata alle risorse acquisibili in seguito alla trasformazione d'uso delle aree nei prossimi cinque anni.

PIANO DEI SERVIZI

Il sistema del verde inserito nel Piano Servizi deve prevedere di ampliare la presenza e l'utilizzo del verde pubblico attrezzato nei quartieri residenziali e privilegiare la continuazione della politica di valorizzazione del Monte Orfano quale polmone di valenza anche sovracomunale sia dal punto di vista ambientale che come riferimento del sistema del verde dei Comuni interessati.

Una attenzione particolare deve essere posta nell'individuazione e nel potenziamento delle piste ciclabili urbane e di collegamento con i Comuni contermini utilizzando anche

il reticolo delle strade e sentieri che già solcano la nostra campagna attraverso anche convenzioni per l'utilizzo di strade campestri consortili.

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili deve divenire un sistema di interconnessione del verde e dei servizi utilizzando anche i corridoi ecologici che sono rappresentati da aree agricole che si insinuano nell'abitato.

PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole assume per il comune di Cologne gli obiettivi di:

- sostenibilità ambientale,
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, archeologico, architettonico e delle risorse ambientali e paesaggistiche,
- compatibilità paesistico-ambientale degli interventi e la mitigazione degli impatti,
- incentivare il risparmio energetico e la bioarchitettura.
- contenimento del consumo di suolo, favorendo il recupero e la riqualificazione del tessuto esistente, anche con la trasformazione degli ultimi immobili produttivi inseriti nel contesto residenziale,
- individuazione di aree di completamento inserite nel tessuto urbano consolidato ed ad esso limitrofe.

In particolare deve prevedere per il centro storico, per gli edifici e cascine di rilevanza storico-architettonica una normativa che ponga l'obbligo del mantenimento di elementi tipologici quali i portici, volti ed elementi architettonici particolari.

Il Piano delle Regole deve avere come obiettivo il mantenimento e la conservazione del carattere dei luoghi anche tramite la tutela dei fronti strada, che definiscono lo spazio esterno, con attenzione ad interventi di proposizione di elementi architettonici storici.

Il Piano delle Regole deve attraverso la prescrizione sulle altezze, sui materiali e sulle tipologie non consentire lo stravolgimento dei quartieri esistenti contemporanei, contenendo anche le volumetrie e normando i tagli degli alloggi per non stravolgere gli assetti sociali esistenti e in relazione anche al reperimento degli standard a parcheggio anche nelle zone di completamento.

Criteri di perequazione

Le aree di trasformazione che si attuano attraverso Piano di Lottizzazione, Piani Particolareggiati o Programmi Integrati di Intervento relativamente sia ad aree residenziali che terziario-produttive, hanno l'obbligo di realizzare parcheggi al loro servizio, mentre altri standard sono monetizzabili al prezzo del maggior utile che questo comporta.

Fra gli obiettivi delle aree di trasformazione vi è la realizzazione contemporanea e la cessione al Comune di strutture e servizi individuati dall'Amministrazione Comunale nel Piano de Servizi, quale standard di qualità aggiuntivi (alloggi protetti, centro anziani, piscine, impianti per lo sfruttamento dell'energia solare e della sua produzione).

In generale per le eventuali nuove aree di trasformazione si attuerà la perequazione considerando l'incremento di valore dovuto alla trasformazione urbanistica richiedendo quale standard di qualità la realizzazione di opere pubbliche o in alternativa la cessione delle aree interessate dalla trasformazione.

Indicativamente si ritiene di attuare una perequazione fra tutte le aree di trasformazione considerando per l'Amministrazione Comunale la cessione del 50% delle aree stesse.

OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

a cura Professione Ambiente

PREMESSA

Gli obiettivi generali sono gli indirizzi e le linee programmatiche dichiarate dall'Amministrazione Comunale all'inizio del percorso di PGT.

Gli obiettivi specifici "urbanistici" sono tipici del settore insediativo, socio-economico e della mobilità. Discendono dal quadro ricognitivo del Quaderno 1 del DDP e sono propedeutici alla cartografia degli interventi strategici e di trasformazione del territorio, che rappresenta invece tutte le azioni di piano di tipo "urbanistico" da valutare anche sotto l'aspetto ambientale.

Gli obiettivi specifici "ambientali" discendono principalmente dal Quadro Conoscitivo dello Stato dell'Ambiente e prendono spunto dalle criticità/vulnerabilità/valenze riconosciute nelle indagini e nelle carte di sensibilità ambientale.

Una volta fatti propri dall'Amministrazione Comunale, gli obiettivi specifici "ambientali" vengono esplicitati e attuati:

- nell'ambito della redazione del PGT attraverso la valutazione ambientale delle azioni urbanistiche in applicazione dei diversi obiettivi specifici "ambientali" fatti propri dall'AC;
- nell'ambito dell'attuazione del PGT (dopo l'approvazione) attraverso la declinazione degli obiettivi specifici ambientali nelle conseguenti azioni ambientali di piano dettagliate nelle schede valutative e dichiaratamente da attuare durante il periodo di vigenza del Piano.

La coerenza esterna degli obiettivi specifici-azioni di piano viene verificata attraverso il confronto con le NTA del PTCP e, in particolare, con la lista degli obiettivi già coerenti con il PTCP.

METODOLOGIA PER LE AZIONI DI PIANO

Le carte delle "strategie" e delle "trasformazioni" del documento di piano traducono in azioni di piano gli obiettivi specifici "urbanistici".

In tema ambientale invece, l'AC individua gli obiettivi specifici definitivi, laddove tali obiettivi necessitano di approfondimenti attuativi, vengono proposti (a seguito di acquisizione e rielaborazione degli obiettivi specifici ambientali) le azioni per poterli utilmente raggiungere.

Si procede con la valutazione di coerenza interna/esterna e di compatibilità ambientale degli obiettivi specifici-azioni. Sulla base delle valutazioni condotte, l'AC condivide e fa proprie le azioni in cui sono stati dettagliati gli obiettivi specifici (in particolare quelli

“ambientali”) e si impegna ad attuarle attraverso il PGT.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Le azioni “urbanistiche” vengono sottoposte:

- ad una verifica preliminare, che consta nella sovrapposizione alla carta “dei vincoli” e alla carta “delle limitazioni ambientali” per effettuare una verifica preliminare sul grado di limitazioni complessive a cui sono assoggettate e per disporre degli elementi di scelta finalizzati alla conferma/rinuncia delle ipotesi insediative definitive da sottoporre a valutazione;
- alla matrice di correlazione e valutazione al fine di individuare correlazioni/indicatori attraverso i quali valutare gli effetti ambientali (la correlazione comporta la necessità di approfondimento dell’azione rispetto alla specifica tematica ambientale correlata);
- alla coerenza interna attraverso il confronto con la carta delle limitazioni e alla coerenza esterna attraverso il confronto con il PTCP;
- alla valutazione ambientale delle azioni attraverso le schede di valutazione chiamate all’approfondimento delle tematiche correlate (matrice 1) e degli indicatori discendenti (matrice 2). Il tutto per esprimere il giudizio di compatibilità che consente di evidenziare gli aspetti negativi da sanare con mitigazioni/compensazioni ambientali;
- all’attribuzione di indicatori di monitoraggio da mantenere sotto controllo durante l’attuazione del piano (le schede ambientali di intervento);

Gli obiettivi specifici-azioni “ambientali” vengono sottoposti:

- alla coerenza esterna attraverso il confronto con le NTA di PTCP e, in particolare, con la lista degli obiettivi già coerenti con il PTCP;
- alla matrice di correlazione e valutazione al fine di individuare correlazioni/indicatori attraverso i quali valutare gli effetti ambientali (anche se positivi);
- agli approfondimenti che vengono condotti nelle schede di valutazione (la coerenza interna è data per scontata dalla necessità esplicita di detti obiettivi endogeni);
- all’attribuzione di indicatori di monitoraggio da mantenere sotto controllo durante l’attuazione del piano.

TEMATICHE AMBIENTALI

Tematica ambientale	Criteri di compatibilità del PGT
Tematica energetica	<ul style="list-style-type: none"> - minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione) - risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali);
Tematica estrattiva, smaltimento rifiuti, bonifiche di siti inquinati, spandimento reflui in agricoltura	<ul style="list-style-type: none"> - controllo e razionalizzazione attività estrattiva; - corretta gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati; - tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura;
Tematica rischio di incidentalità rilevante	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione delle situazioni a rischio per la salute e la sicurezza;
Tematica inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento inquinamento acustico; - contenimento inquinamento elettromagnetico; - contenimento inquinamento luminoso;
Tematica geologica, idrogeologica, idrografica	<ul style="list-style-type: none"> - uso sostenibile della risorsa suolo; - tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
Tematica paesaggistica, architettonica, culturale, agroflorofaunistica e degli ecosistemi	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale; - tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali;
Tematica atmosferica	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria.

OBIETTIVI

- E_** Minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione):
- E1_** richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (stima dei KWh/m² di intervento);
- E2_** richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (stima dei KWh/m² di intervento);
- E3_** tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);
- E4_** tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;
- E5_** numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia (n. punti di emissione);
- E6_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria);
- E7_** emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO_x, SO_x, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria);
- RE_** Risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali):
- RE 1_** richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (stima dei KWh/m² di intervento) > **vedi E1_**;
- RE 2_** richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (stima dei KWh/m² di intervento) > **vedi E2_**;
- RE 3_** richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (stima dei consumi/giorno/m² di intervento);
- RE 4_** reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (stima della capacità di reimpiego/m² di intervento);
- RE 5_** utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;
- AE_** **Controllo e razionalizzazione attività estrattiva:**
- AE 1_** consumo di suolo in termini di volume (m³ consumati);

AE 2_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m^2 di terre e rocce);

AE 3_ richiesta di materiale inerte naturale per la realizzazione dell'intervento (T/m^2 di intervento);

RC_ Gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati:

RC 1_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento ($Kg/m^2/giorno$ di rifiuti);

RC 2_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero ($Kg/m^2/giorno$ di rifiuti);

RC 3_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento ($Kg/m^2/giorno$ di rifiuti);

RC 4_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento ($Kg/m^2/giorno$ di rifiuti);

RC 5_ produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento ($Kg/m^2/giorno$ di rifiuti);

RC 6_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m^2 di terre e rocce) > **vedi AE 2_**;

RC 7_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo (mg/Kg_{SS} di inquinanti nei suoli);

RC 8_ contaminazione post-operam della matrice suolo (mg/Kg_{SS} di inquinanti nei suoli);

RC 9_ recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa);

AG_ Tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura:

AG 1_ consumo di SA utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA);

AG 2_ consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento);

AG 3_ intervento che ricade in Comune classificato "vulnerabile" ai sensi della DGR 3297/06 e/o in Comune in cui non è verificabile un idoneo grado di capacità portante dei suoli in relazione all'inquinamento da nitrati;

- AG 4_** distanza dell'intervento da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);
AG 5_ delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti).

RI_ Riduzione delle situazioni a rischio per la salute, l'ambiente e la sicurezza:

- RI 1_** distanza dell'intervento da ambiti/elementi riconducibili a vulnerabilità di tipo tecnologico (m dal perimetro);
RI 2_ distanza dell'intervento da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici (m dal perimetro);
RI 3_ distanza dell'intervento da viabilità principale (m dal perimetro);
RI 4_ traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m²/giorno);
RI 5_ tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
RI 6_ distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale (m dal perimetro);
RI 7_ numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti;
RI 8_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito vulnerabile);
RI 9_ intervento che ricade in Comune classificato a rischio sismico (media-alta sismicità) e, all'interno del Comune, nell'ambito di aree a maggior pericolosità sismica locale;

AC_ Contenimento inquinamento acustico:

- AC 1_** numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;
AC 2_ numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici più esposti;
AC 3_ per i ricettori: stato del contesto acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));
AC 4_ per le sorgenti: influenza del contesto acustico dei ricettori rispetto ai valori di attenzione e ai valori limite di emissione e differenziale di immissione (dB(A));
AC 5_ per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

EM_ Contenimento inquinamento elettromagnetico:

- EM 1_** distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici (m dal perimetro);
- EM 2_** tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);
- EM 3_** numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

LU_ Contenimento inquinamento luminoso:

- LU 1_** tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;
- LU 2_** numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti;
- LU 3_** intervento che ricade nell'ambito di un comune ricompreso nella fascia di rispetto di osservatori astronomici ex L.R. 17/2001 e s.m.i;

SU_ Uso sostenibile della risorsa suolo:

- SU 1_** consumo di suolo in termini di volumi scavati (m^3 consumati) > **vedi AE 1_**;
- SU 2_** consumo di suolo in termini di superficie (m^2 consumati);
- SU 3_** consumo di suolo globale (area urbanizzata/superficie territoriale);
- SU 4_** indice di frammentazione globale (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);
- SU 5_** localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);
- SU 6_** consumo di SA utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA) > **vedi AG 1_**;
- SU 7_** consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento) > **vedi AG 2_**;
- SU 8_** grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate (m^2 intervento/ m^2 permeabili; m^2 intervento/ m^2 impermeabilizzati);
- SU 9_** contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo > **vedi RC 7_**;
- SU 10_** contaminazione post-operam della matrice suolo > **vedi RC 8_**;
- SU 11_** recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa) > **vedi punto RC 9_**;
- SU 12_** interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su area valenza);
- SU 13_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito scadente);

ID_ Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

- ID 1_** interessamento di corpi idrici superficiali (numero di corpi idrici; m o m² di estensione corpo idrico);
- ID 2_** tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);
- ID 3_** portata di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (L/s o m³/h);
- ID 4_** per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico (mg/L di inquinanti);
- ID 5_** tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);
- ID 6_** richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (stima dei consumi/giorno/m² di intervento) > **vedi RE 3_**;
- ID 7_** reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (stima della capacità di reimpiego/m² di intervento) > **vedi RE 4_**;
- ID 8_** interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito di valenza) > **vedi SU 12_**;
- ID 9_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito vulnerabile) > **vedi RI 8_**;
- ID 10_** distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico (m dal perimetro).

PA_ Conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale:

- PA 1_** consumo di suolo in termini di superficie (m² consumati) > **vedi SU 2_**;
- PA 2_** numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;
- PA 3_** tipologia di intervento rispetto al contesto paesistico di inserimento (in linea con l'esistente o differente);
- PA 4_** grado di incidenza paesistica del progetto;
- PA 5_** interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza paesistica (m² intervento/m² intervento su ambito di valenza);

- PA 6_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale (m o m² consumati/conservati/riqualificati);
- PA 7_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale (m o m² consumati/conservati/riqualificati);
- PA 8_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale (m o m² consumati);
- PA 9_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano (m o m² consumati);
- PA 10_** recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio (m o m² consumati);
- PA 11_** delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani (numero di aziende/allevamenti) > **vedi AG 5_**;

FF_ Tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali:

- FF 1_** intervento che ricade nell'ambito di un comune in cui sono presenti Aree Naturali Protette (Ha di aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ... / Ha di territorio comunale);
- FF 2_** interessamento di Aree Naturali Protette (m² intervento/m² intervento su aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ...);
- FF 3_** interessamento della rete ecologica provinciale (m² intervento/m² intervento su rete ecologica);
- FF 4_** se l'intervento interessa Aree Naturali Protette: presenza di specie floristiche-faunistiche di interesse naturalistico (estensione dell'habitat ante e post intervento).

AT_ Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria:

- AT 1_** numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti > **vedi RI 7_**;
- AT 2_** tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.) > **vedi RI 5_**;
- AT 3_** traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m²/giorno) > **vedi RI 4_**;
- AT 4_** numero di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione);
- AT 5_** numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia (n. punti di emissione) > **vedi E 5_**;
- AT 6_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria) > **vedi E 6_**;

- AT 7_** emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria) > **vedi E 7_**;
- AT 8_** presenza di sorgenti con potenziali effetti odorigeni (es. aziende agricole, attività produttive);
- AT 9_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) e di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) (ug/m³ di inquinanti nell'aria);
- AT 10_** intervento che ricade nell'ambito di un comune classificato ai sensi della DGR 6501/01 in zona critica/di risanamento/di mantenimento (in funzione della qualità dell'aria).

OBIETTIVI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DEI VARI AMBITI

STRATEGIE DEL P.G.T.

La strategia del P.G.T. è di contenere nel prossimo decennio l'occupazione di suolo e l'incremento abitativo. Pertanto oltre le zone residenziali già previste nel P.R.G. vigente nel prossimo quinquennio vengono inserite poche aree di completamento e ambiti residenziali di piccola entità.

Nel secondo quinquennio si prevede il recupero dell'area Lunikgas e di una area residenziale interclusa nell'abitato.

L'unica area produttiva viene prevista a sud del polo industriale esistente già provvisto di viabilità intercomunale e del condotto fognario che porta al depuratore sovracomunale.

L'intervento prevede la presenza dell'Ente pubblico per la metà dello stesso.

AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – PRODUTTIVO – COMMERCIALE-TERZIARIO

Ambiti residenziali "A" – "B"

Sono due piccoli ambiti residenziali di cui uno (A) posto a nord e intercluso nell'abitato e l'altro (B) a completamento ad ovest.

La costruibilità di questi due ambiti è legata a tipologie di case singole e binate a due piani fuori terra che consentono una visibilità della zona agricola dalla strada comunale, non formando una barriera di costruzioni.

Ambito residenziale "D"

E' un ambito residenziale che prevede lo spostamento della ditta Lunikgas, attualmente in esercizio all'interno dell'abitato, che essendo una attività ad incidente rilevante si propone di spostarla in aperta campagna lungo la futura arteria provinciale che collega Cologne e Palazzolo con la nuova padana superiore posta nel comune di Chiari e la futura autostrada Bre-Be-Mi. Il suo spostamento visto i costi e le varie difficoltà si prevede nel secondo quinquennio.

Ambito residenziale "E"

E' un ambito residenziale intercluso nell'abitato e posto attiguo alla ditta Lunikgas che può essere avviato nel secondo quinquennio dopo lo spostamento della stessa ditta e che viene realizzato anch'esso con edifici a due piani fuori terra.

Ambiti commerciali-terziario “C” ed “F”

Tali piccoli ambiti di carattere commerciale-terziario, posti sulla strada provinciale per Bergamo e nella parte est dell’abitato, consentono di realizzare parcheggi al servizio della zona esistente.

L’ambito “F” insiste su un’area già compromessa da parcheggi sterrati, mentre l’ambito “C” è il naturale completamento a nord. Tali ambiti non pregiudicano una visibilità continua della strada provinciale verso il Monte Orfano e consentono di realizzare il centro diurno per anziani quale standard aggiuntivo di qualità o la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale del 50% delle aree interessate.

Ambito produttivo “G”

E’ l’unico ambito produttivo a completamento del polo industriale-artigianale esistente a sud della ferrovia, si attesta sulla nuova viabilità che collega Coccaglio con Cologno ed il sottopasso ferroviario.

Il 50% delle aree viene ceduto gratuitamente all’Amministrazione Comunale per consentire ad aziende locali di ampliarsi o delocalizzarsi.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA’ RICETTIVE– ALBERGHIERE E SPORTIVE PRIVATE AD USO PUBBLICO

L’ambito (H) è destinato a completare gli impianti sportivi comunali con attività ricettive e museali nella cascina di antica formazione esistente e nell’area attigua oltre a prevedere nella parte nord attività turistico-alberghiere al servizio della Franciacorta ed infine nella parte a sud ed ovest ad ospitare anche attrezzature sportive private di uso pubblico.

Tale ambito è suddivisibile in tre comparti collegati ed integrati fra loro e non concorre allo standard aggiuntivo di qualità, in quanto si tratta di aree per servizi e attrezzature sportive private che verranno convenzionate con l’Amministrazione Comunale.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE STRATEGICO DECENNALE

PREMESSA

“Il Documento di Piano ha una caratteristica fondamentale, cioè di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attuare per le diverse destinazioni funzionali e dall’individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Il Documento di Piano pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla legge) che risponde ad una esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l’essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro”.

Tratto da “Criteri attuativi L.r. 12/2005 per il Governo del territorio” – “Modalità per la pianificazione comunale” Burl n. 20 – Edizione speciale del 19/05/2006

Il Documento di Piano di Cologno definisce strategicamente le esigenze in termini abitativi della popolazione residente e definisce le modalità con le quali è possibile dare una risposta adeguata. Mediante la successiva pianificazione attuativa degli interventi. La valutazione dell’incremento demografico viene stimato con una previsione decennale, sulla base di dati relativi all’incremento della popolazione e delle famiglie e alle dinamiche demografiche in atto riferite all’ultimo decennio, cioè ad un periodo di evoluzione generalmente ritenuto significativo.

Lo stesso Documento di Piano individua le priorità abitative insediabili nel limite temporale del prossimo quinquennio per aderire anche alle richieste del P.T.C.P. sulla minimizzazione del consumo di suolo libero, che prevede di fatto una valutazione quinquennale delle previsioni al fine di una utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

Obiettivo dell’Amministrazione Comunale è il mantenimento ed il contenimento dei processi di crescita rispetto ad una proiezione lineare del recente passato.

Valutazione dell’andamento demografico

Gli abitanti del comune di Cologno, nell’ultimo decennio 1998-2007, hanno registrato una crescita di 1.312 unità (da 6.116 a 7.428 pari al 21,45%), mentre le famiglie sono aumentate di 742 unità (da 2.136 a 2.878) pari al 34,74%.

La stima dell’incremento della popolazione viene effettuata considerando sia la variazione determinata dal saldo naturale (crescita endogena) che la variazione

determinata dal saldo fra emigrati ed immigrati (crescita esogena) e la media dei prossimi dieci anni contiene naturalmente la proiezione avutasi negli ultimi dieci anni, in cui si è avuta una notevole immigrazione.

Il saldo naturale nel decennio 1998-2007 a Cologne è risultato di +251 abitanti pari al 4,10%, sugli abitanti del 1998, considerando che questo dato rimanga costante nei prossimi dieci anni si avrà un saldo di 305 abitanti.

Il saldo fra immigrati ed emigrati nel decennio 1998-2007 a Cologne è risultato di +1.122 pari al 18,34%, considerando che questo dato rimanga costante nei prossimi dieci anni si avrà un saldo di 1.362 abitanti.

La proiezione lineare della crescita nei prossimi dieci anni (2008-2017) viene così stimata: abitanti al 31/12/2007 n. 7.428 + crescita endogena abitanti 305 + crescita esogena abitanti 1.362 = crescita totale 1.667 abitanti per un totale generale di abitanti n. 9.095.

Vista la crescita di abitanti, famiglie, abitazioni e stanze dell'ultimo decennio, l'Amministrazione Comunale, anche in considerazione del mantenimento della qualità della vita e dei servizi della propria comunità, oltre che del contenimento di consumo di suolo, ritiene ottimale prevedere per il **2017** un dimensionamento residenziale per ~ **8.300 abitanti**, non prevedendo quindi grosse espansioni residenziali, privilegiando i recuperi e le trasformazioni urbanistiche.

A questo punto è possibile stimare, per il prossimo decennio, il numero di famiglie a cui riferire il fabbisogno di alloggi secondo il rapporto di un alloggio per famiglia, quale vero e significativo indicatore del fabbisogno abitativo.

La stima del numero di famiglie al 2017 è così effettuata:

- assumendo il totale degli abitanti al 2017 pari a 8.300 unità,
- ipotizzando che il numero di componenti per famiglia sia pari a 2,52 (tenuto conto che negli ultimi cinque anni i componenti per famiglia sono passati da 2,61 a 2,54 e che si prevede una diminuzione anche per i prossimi 10 anni.

Si ottiene pertanto un numero di famiglie pari a 3.293.

Il numero di famiglie stimato risulta superiore di 415 unità alle 2.878 del 2007; tale incremento equivale al fabbisogno decennale di alloggi a Cologne.

Per quanto riguarda il fabbisogno residenziale dovuto al disagio abitativo (coabitazioni, affollamento, adeguamento igienico, degrado edilizio, ecc.) si evidenzia che:

- i problemi dovuti a coabitazioni e sovraffollamento presenti nel Comune non risultano statisticamente rilevanti, al 2001 il numero di abitazioni era di poco

- inferiore (37 unità) rispetto a quello delle famiglie e tali situazioni non vengono considerate ai fini del dimensionamento, in quanto si possono ritenere, in buona parte transitorie (presenza di figli che in un tempo successivo escono dal nucleo familiare, di anziani accolti nel nucleo familiare dei figli, ecc:);
- non si considera inoltre la presenza di edifici in condizioni di degrado per motivi statici e/o igienici, al 2001 risultavano privi di gabinetto pochi alloggi, cui corrisponderebbe una necessità per adeguamento equivalente a poche stanze, che si ritiene trascurabile in riferimento al decennio di previsione, alla gradualità di attuazione nel tempo dei relativi interventi di recupero e della possibilità di recupero all'interno del patrimonio edilizio esistente.

All'incremento di alloggi come sopra calcolato, va aggiunta una quota "frizionale" relativa alle abitazioni non utilizzate e/o non occupate che si assume, in termini prudenziali, nella quota del 2% (inferiore all'incidenza delle abitazioni non occupate su quelle occupate nel decennio 1991-2001, alla quale corrispondono 8 abitazioni (415x2%).

Pertanto il fabbisogno complessivo al 2017 risulta di 423 abitazioni.

Ipotizzando che la dimensione media delle abitazioni per i prossimi dieci anni si attesti su un valore medio di 3,70 stanze/abitazioni (di gran lunga inferiore a quella del 2001 pari a 4,41 e a quello del 1991 pari a 4,70 stanze per abitazione) dovuta alla tendenza alla riduzione della dimensione media degli alloggi) si può stimare in incremento di circa 1.565 stanze (423 abitazioni x 3,70).

Considerando che nel 1991 a fronte di 9.680 stanze erano residenti 5.683 abitanti pari a 1,70 stanze per abitante, che nel 2001 a fronte di 10.701 stanze erano residenti 6.492 abitanti pari a 1,65 stanze per abitante è possibile stimare, per il 2017, 1,60 stanze per abitante, pertanto a fronte di un aumento di 1.565 stanze si può ipotizzare la presenza di 978 abitanti.

Il P.T.C.P. prevede una occupazione di suolo massima per Cologne nel futuro decennio pari a mq. 319.096,44 di crescita endogena e mq. 396.408,60 di crescita esogena sul singolo Comune.

N.B.

Dei ~ 978 abitanti prevedibili nel futuro decennio, sono individuabili ancora da insediare dal P.R.G. vigente, circa .577 abitanti di cui::

- ~ 125 abitanti nel centro storico e P.R.,
- ~ 223 abitanti nelle zone "B" e "C",
- ~ 204 nei Piani di Recupero,
- ~ 25 in zone non residenziali

OFFERTA RESIDENZIALE P.G.T.

STRATEGIA DECENNALE

- **ZONE "B1" – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA**

Rif.	Superficie mq.	Volume mc.	Slp 0,50mq/mq.	Stanze 1st=33,33 mq. Slp
"B1" ₁	1.290			
"B1" ₂	1.460			
"B1" ₃	1.050			
"B1" ₄	1.260			
"B1" ₅	1.320			
"B1" ₆	1.010			
"B1" ₇	1.220			
"B1" ₈	1.335			
"B1" ₉	1.370			
"B1" ₁₀	798			
"B1" ₁₁	550			
"B1" ₁₂	2.235			
Totale	14.898	22.347	7.449	223

- **ZONE "B2" – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RADA ESTENSIVA**

Rif.	Superficie mq.	Volume mc.	Slp definita mq/mq.	Stanze 1st=33,33 mq. Slp
"B2" ₁	5.375	2.400 *	800	
"B2" ₂	1.025	600 *	200	
"B2" ₃	1.000	600 *	200	
"B2" ₄	2.690	2.690	897	
"B2" ₅	1.912	1.912	637	
Totale	12.002	8.202	2.734	82

* volumetrie e Slp definite

- **ZONA "C" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO**

Rif.	Superficie mq.	Volume mc.	Slp definita mq/mq.	Stanze 1st=33,33 mq. Slp
"A"	2.488	3.940		
"B"	10.280	10.280		
	12.768	14.220	4.740	142

- **PIANI DI RECUPERO IN ATTO zona "A"**

Rif.	Superficie mq.	Volume mc.	Slp definita mq/mq.	Stanze 1st=33,33 mq. Slp
La Fattoria	3.200	4.000	1.333	40

- **PIANI DI RECUPERO IN ATTO zona di completamento**

Rif.	Superficie mq.	Volume mc.	Slp definita mq/mq.	Stanze 1st=33,33 mq. Slp
Ex Edera	5.320	13.504	4.501	
Via S. Pietro	2.209	5.257	1.752	
	7.529	18.761	6.253	188

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI**

Ambito	Superficie mq.		Slp definita mq/mq.	Stanze (ab.teorici) 1 st =33,33mq.Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,60 stanze
	Territoriale	Fondiaria			
"A"	4.880		1.627		
"B"	2.413		804		
"D" – P.R. p.	16.650		4.680		
"E"	38.700		12.890		
	62.643		20.001	600	375

RIEPILOGO OFFERTA RESIDENZIALE P.G.T.

Riferimento	Superficie mq.	Slp mq/mq..	Stanze 1st=33,33mq. Slp	Abitanti 1ab=1,60 stanze
Zona "A"		2.666	80	50
Zone "B"	26.900	10.183	305	191
Zona "C" in atto	12.768	4.740	142	89
Zone di P.R. in atto	10.729	7.586	228	142
Ambiti di trasform	62.643	20.001	600	375
In zone non residen.		5.330	160	100
		50.506	1.515	947

* di cui 577 da P.R.G. vigente

PRIORITA' OPERATIVE QUINQUENNALI

Le priorità abitative insediabili nel limite temporale del prossimo quinquennio a Cologne, tenuto conto della minimizzazione del consumo di suolo libero e delle specifiche situazioni urbanistiche viene così determinato:

- a) le zone "B" di completamento residenziali, pur essendo aree già urbanizzate, subiscono situazioni particolari legate anche alle particolarità delle proprietà; in alcuni casi sono giardini o broli di case esistenti che verranno utilizzate solo per esigenze di carattere familiare, molte di queste aree sono edificabili da tempo. Si ritiene pertanto che pur essendo incluse quali aree edificabili vengano calcolate come realizzazioni effettive nel prossimo quinquennio al 70%: $Slp (mq. 10.183 \times 0,70) = mq. 7.128$;
- b) le zone "C" residue del P.R.G. vigente, si ritiene che nel quinquennio vengano esaurite e pertanto vengono incluse al 100% per una Slp di mq. 4.740;
- c) i Piani di Recupero residui del P.R.G. vigente, essendo aree già urbanizzate, si ritiene che possano essere realizzati al 100% per una Slp di mq. 7.586,.
- d) gli ambiti di trasformazioni pur non essendo messi in relazione negli obiettivi quantitativi di sviluppo del P.G.T., si ritiene utile individuare la loro possibile attuazione sia nel quinquennio che nel decennio in quanto attraverso gli atti di programmazione negoziata consentano di fare previsioni sulla realizzazione dei servizi e dell'acquisizione di aree a standard. Pertanto gli stessi ambiti di trasformazione vengono considerati nel quinquennio in percentuale secondo le effettive possibilità di realizzo nel periodo considerato. Si tenga principalmente conto che il Piano di Recupero della ditta Lunikgas è correlato con la formazione della nuova strada provinciale Palazzolo-Chiari che quindi viene rinviato al secondo quinquennio con pure l'ambito di trasformazione residenziale attiguo. Infatti essendo la Lunikgas una ditta a rischio di incidente rilevante ha tutt'oggi una fascia di rispetto verso est che non consente alcuna nuova edificazione;
- e) i volumi recuperabili a residenza nei centri storici e le abitazioni in zone non residenziali previste dal P.G.T., si stima che nel prossimo quinquennio vengano realizzati al 50%

Riepilogo

Riferimento	Slp mq.	Stanze 1st.= 33,33mq.Slp	Abitanti previsti 1ab=1,60 stanze
Zone "B"	7.128		
Zone "C" in atto	4.740		
Zone di "P.R."	7.586		
Ambiti di trasformazione	2.431		
Zona A e zone non resid.	3.998		
	<hr/> 25.883	<hr/> 777	<hr/> 486

OFFERTA PRODUTTIVA-TERZIARIA E SERVIZI P.G.T. –

STRATEGIA DECENNALE

Riferimento	Superficie mq.		Capacità edificatoria SC	
	territoriale	Fondiaria		
Ambito "G"	51.450	36.015	50%(Ut)	25.725
Lotti di completamento		27.760	55%(Uf)	15.268
Expansion in atto		36.070	55%(Uf)	19.838
				60.831

PRIORITA' OPERATIVA QUINQUENNALE

Riferimento	Superficie mq.		Capacità edificatoria SC		Nel quinquennio	
	territoriale	Fondiaria			%	mq.
Ambito "G"	51.450	36.015	25.725	50%(Ut)	50%	12.862
Lotti di completamento		27.760	15.268	55%(Uf)	100%	15.268
Expansion in atto		36.070	19.838	55%(Uf)	100%	19.838
			60.831			47.968

OFFERTA COMMERCIALE-TERZIARIA P.G.T.

STRATEGIA DECENNALE

Riferimento	Superficie mq.		Capacità edificatoria SIp	
	territoriale	fondiaria	commerciale	direzionale
Ambito "C"			1.086	
Ambito "D" – P.R. p.			1.000	
Ambito "F"	4.220		1.575	625
Ex Edera p.			222	
			3.883	625

PRIORITA' OPERATIVA QUINQUENNALE

Riferimento	Superficie mq.		Capacità edificatoria SIp		Nel quinquennio	
	territoriale	fondiaria	Commerciale	direzionale	%	mq.
Ambito "C"			1.086		100%	1.086
Ambito "D" – P.R. p.			1.000		---	----
Ambito "F"	4.220		1.575	625	100%	2.200
Ex Edera p.			222		100%	222
			3.883	625		3.508

OFFERTA PER ATTIVITA' RICETTIVE- ALBERGHIERE – SPORTIVE PRIVATE AD USO PUBBLICO -

STRATEGIA DECENNALE

AMBITO "H"	Superficie mq.	Capacità edificatoria
Attività ricettive	9.710	Vedi ambito specifico
Attività alberghiere	38.470	
Attività sportive private ad uso pubblico	28.780	
	76.960	

CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO
Art. 141 P.T.C.P.

CONSUMO DI SUOLO DECENNALE STRATEGICO

Riferimento	Superficie mq.
Ambiti di possibile trasformazione residenziali	45.993
Ambito di possibile trasformazione commerciale	2.172
Ambito di possibile trasformazione produttivo	51.450
Ambito di possibile trasformaz. polifunzionale	67.250
Zone "B"	26.900
Zone "C" in atto	12.768
Aree di espansione produttive in atto	36.070
Lotti di completamento produttivi – residui P.R.G.	27.760
	<hr/>
	270.363 < mq. 319.096,44
	stima fabbisogno
	endogeno
	<hr/>

CONSUMO DI SUOLO QUINQUENNALE OPERATIVO

Riferimento	Superficie mq.	Note
Ambiti di possibile trasformazione residenziali	7.293	A-B- 100%
Ambito di possibile trasformazione commerciale	2.172	"C"
Ambito di possibile trasformazione produttivo	25.725	50%
Zone "B"	18.830	70%
Zone "C" in atto	12.768	100%
Aree di espansione produttive in atto	36.070	100%
Lotti di completamento produttivi – residui P.R.G.	27.760	100%
	<hr/>	
	130.618	< mq. 159.548,22
		stima fabbisogno
		endogeno
		<hr/>

TABELLA A

TABELLA "A"						
STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO (art. 141 Nta del PTCP)						
				Rif.	Calcolo	Dati
Situazione demografica del decennio di riferimento 1998-2007	Popolazione residente	Inizio decennio				6.116,00
		Fine decennio				7.428,00
	Famiglie residenti	Inizio decennio				2.136,00
		Fine decennio				2.878,00
	Saldo naturale	Decennio				251,00
	Popolazione residente/famiglia	Inizio decennio				2,86
Fine decennio					2,58	
Consumo di suolo	Suolo urbanizzato	Convenzionale	m ²	1		2.574.661,00
		Parchi urbani sovvracomunali e territoriali realizzati	m ²	2		0,00
		Complessivo	m ²	3	1+2	2.574.661,00
	Suolo urbanizzabile	In essere (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire)*	m ²	4		166.601,00
		Aggiuntivo (P.G.T.)**	m ²	5		103.762,00
		Parchi urbani sovvracomunali e territoriali previsti	m ²	6		0,00
		Complessivo	m ²	7	4+5+6	270.363,00
		Standard arretrato	m ²	8		
		Convenzionale	m ²	9	4+5+8	270.363,00
	RESIDUO P.R.G.					
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		35.521,00				
PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO		63.830,00				
AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE		67.250,00				
		166.601,00				
AGGIUNTIVO P.G.T.						
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO		4.147,00				
AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE		45.993,00				
AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE COMMERCIALE		2.172,00				
AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO		51.450,00				
		103.762,00				

		st	sf	m ³	Su (m ³ /3)-20%	Snr (Su*40%)	Sc Su+(60%Snr)	Dim. Media alloggio	Alloggi (Sc/dim.m.all)
TRASFORMAZIONE		7.529,00	7.529,00	18.761,00	5.002,93	2.001,17	6.203,64	113,66	55
RECUPERO		3.200,00	3.200,00	4.000,00	1.066,67	426,67	1.322,67	113,66	12
ESPANSIONE RESIDUA	* Zone "C"	12.768,00	12.768,00	14.220,00	3.792,00	1.516,80	4.702,08	113,66	41
LOTTI COMPLETAMENTO RESIDUI	* Zone "B" complessivi * Zone "B" insediabili	22.753,00	22.753,00	25.285,00 22.756,50	6.742,67 6.068,40	2.697,07 2.427,36	8.360,91 7.524,82	113,66 113,66	95 66
		35.521,00	35.521,00	59.737,50	15.930,00		19.753,20		174
TRASFORMAZIONE	**	16.650,00		14.040,00	3.744,00	1.497,60	4.642,56	113,66	41
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	**	45.993,00	45.993,00	45.993,00	12.264,80	4.905,92	15.208,35	113,66	134
LOTTI COMPLETAMENTO P.G.T.	** Zone "B" complessivi ** Zone "B" insediabili	4.147,00	4.147,00	5.264,00 4.737,60	1.403,73 1.263,36	561,49 505,34	1.740,63 1.566,57	113,66 113,66	95 14
		50.140,00	50.140,00	64.770,60	33.202,16		21.417,48		188

CALCOLO ESOGENO ED ENDOGENO

FAMIGLIE ENDOGENE DECENNIO	
Popolazione inizio decennio	6.116,00 +
Saldo naturale decennio	251,00 =
	6.367,00 /
Residenti/famiglie fine decennio	2,58 =
Famiglie endogene decennio	2.466,91

CRESCITA ENDOGENA DECENNIO	
Famiglie endogene	2.466,91 -
Famiglie inizio decennio	2.136,00 =
Crescita Endogena decennio	330,91

CRESCITA ESOGENA DECENNIO	
Famiglie fine decennio	2.878,00 -
Famiglie endogene	2.466,91 =
Crescita Esogena decennio	411,09

TASSO DI CRESCITA ENDOGENA	
Crescita endogena	330,91 /
Famiglie inizio decennio	2.136,00 =
Tasso di crescita endogena	0,15

TASSO DI CRESCITA ESOGENA	
Crescita esogena	411,09 /
Famiglie inizio decennio	2.136,00 =
Tasso di crescita esogena	0,19

Urbanizzato **2.574.661,00**

suolo urbanizzato medio per famiglia urbanizzato	2.574.661,00 /
famiglie fine decennio	2.878,00 =
m²	894,60

suolo urbanizzato medio per famiglia per il fabbisogno decennale corretto	
suolo urbanizzato medio per famiglie	894,60 x
fattore di correzione	0,80 =
m²	715,68

CALCOLO ESOGENO ED ENDOGENO

CRESCITA ENDOGENA

tasso di crescita endogena	0,15
crescita endogena ipotizzata per il prossimo decennio	
famiglie fine decennio	2.878,00 X
tasso di crescita endogena	0,15 =
famiglie	<u>445,86</u>
consumo di suolo endogeno ipotizzabile per il prossimo decennio	
crescita endogena ipotizzata	445,86 x
suolo urbanizzato medio/fam.	715,68 =
m²	<u>319.096,44</u>

CRESCITA ESOGENA

fabbisogno teorico per 50 famiglie	
famiglie	50 x
suolo per famiglia	716 =
m²	<u>35.784</u>
tasso di crescita esogena	0,19
crescita esogena ipotizzata per il prossimo decennio	
famiglie fine decennio	2.878,00 x
tasso di crescita esogena	0,19 =
famiglie	<u>553,89</u>
consumo di suolo esogeno ipotizzato per il prossimo decennio	
crescita esogena ipotizzata	554 x
suolo per famiglia	716 =
m²	<u>396.408,60</u>

FABBISOGNO TEORICO TOTALE CONSUMO DI SUOLO

CRESCITA ENDOGENA	319.096,44
CRESCITA ESOGENA	396.408,60
m²	<u>715.505,04</u>

5. POLITICHE DI INTERVENTO

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

PRINCIPI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

Definizione

La **perequazione urbanistica**, qualificabile come strumento di gestione del Piano è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree pubbliche e delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

Il P.G.T. di Cologne individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da Piani Attuativi o da Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale (Ambiti di trasformazione).

Il P.G.T. di Cologne punta anche ad una perequazione fra i diversi Piani Attuativi o Atti di Programmazione negoziata tenuto conto delle diverse situazioni e particolarità territoriali.

Il Piano Attuativo determina in modo definitivo le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere al Comune o da asservire per realizzare servizi e infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Modalità di applicazione

La perequazione nel P.G.T. di Cologne viene così concepita ed applicata:

- a) perequazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione,
- b) perequazione fra gli Ambiti di Trasformazione previsti sul territorio comunale, tenuto conto delle diverse situazioni e destinazioni d'uso.

a) Attuare la perequazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione e quindi dei Piani Attuativi significa attribuire equamente ad ogni proprietà risultante all'atto di approvazione del P.G.T., un indice di edificazione uguale, tenuto conto però delle situazioni territoriali anche di presenza di vincoli sovraordinati, quali in modo specifico, fasce di rispetto stradali o fasce di rispetto legate alla polizia idraulica dei corsi d'acqua non utilizzabili quali aree di servizio e di standard, fasce di rispetto di elettrodotti (non spostabili) previsti o indicati nella tavola dei vincoli e limitazioni.

Le aree gravate dai vincoli sopradescritti concorrono alla capacità edificatoria media indicata per il comparto nella misura del 50% della superficie stessa dell'area; qualora tali aree vengano cedute a titolo di standard concorrono a pieno titolo nella edificazione.

Le aree a standard nella quantità prevista dal Piano dei Servizi negli Ambiti di Trasformazione e quindi nei Piani Attuativi, vengono reperite e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzate all'atto della convenzione dei Piani stessi,

qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse utile in quanto non strategiche nel Piano dei Servizi all'atto della convenzione dei Piani stessi.

L'Amministrazione Comunale, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi richiede lo Standard di Qualità, quale standard aggiuntivo, al fine di poter affrontare la realizzazione di opere ed infrastrutture e la gestione delle stesse previste nel Piano dei Servizi del P.G.T. che conseguono anche all'inserimento nel P.G.T. di nuove edificazioni di diverso tipo e destinazione.

Il Consiglio Comunale, nella stessa seduta in cui approva il Programma Pluriennale delle opere pubbliche, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare rivede oltre agli oneri di urbanizzazione primari e secondari, gli importi unitari delle monetizzazioni di aree previste quale standard comunale. Viene altresì determinato l'importo di euro al mq. di Slp differenziato per zona e per destinazioni d'uso relative allo Standard di Qualità aggiuntivo da applicare nei diversi Piani Attuativi anche negli Ambiti di Trasformazione.

Lo standard di qualità aggiuntivo viene corrisposto dagli operatori privati per gli ambiti di possibile trasformazione soprattutto in cessione gratuita di aree pari al 50% delle stesse o in opere.

Nei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole lo standard di qualità aggiuntivo è determinato secondo quanto previsto nelle NTA del Piano dei Servizi.

In questo modo l'Amministrazione Comunale assicura una perequazione fra tutti gli operatori che svolgono l'attività nell'ambito comunale.

b) La perequazione fra gli Ambiti di Trasformazione previsti dal P.G.T. avviene tenuto conto delle diverse situazioni territoriali. L'applicazione degli standard minimi e degli standard di qualità aggiuntivi, sono legati alla tipologia di costruzione e alla destinazione d'uso e sono definiti su tutto il territorio comunale

PRINCIPI DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

Definizione

La compensazione urbanistica è applicabile alla fattispecie di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione o ad aree necessarie alla qualità ambientale di una zona o al miglioramento dell'assetto urbano di zone consolidate.

Modalità di applicazione

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio o per il mantenimento o individuazione di specifiche destinazioni d'uso di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può attribuire a fronte della cessione dell'area o di limiti edificatori sulla stessa, diritti edificatori su aree ricomprese in piani attuativi o edificabili per il P.G.T.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

Si dà luogo alla compensazione laddove l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e sempre con il consenso del proprietario espropriando, il quale potrà comunque in alternativa pretendere la corresponsione della indennità di espropriazione.

PRINCIPI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Definizione

Questo istituto consente all'Amministrazione Comunale di concedere all'operatore una Slp premiale pari al max 15% in più della Slp possibile nella zona considerata nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione di criteri di edilizia bioclimatica, del risparmio energetico della produzione di energia o di miglioramenti ambientali specifici comprendenti anche il riutilizzo dell'acqua piovana e il riciclo di materiali sia nel campo delle costruzioni che delle sistemazioni urbane e per la qualità progettuale del quartiere e/o dell'ambito di trasformazione.

Modalità di applicazione

I criteri e le modalità di incentivazione vengono specificati in un apposito capitolo del Regolamento edilizio comunale e riguardano:

- a) prestazioni dell'involucro edilizio,
- b) efficienza energetica degli impianti,
- c) fonti energetiche rinnovabili,
- d) sostenibilità ambientale,
- e) concorsi di progettazione relativi agli ambiti di trasformazione.

EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO-POPOLARE E/O SOCIALE

La problematica delle politiche per l'abitazione ha un ruolo di rilievo nel P.G.T. e data la valenza sociale ha già avuto anticipazioni di provvedimenti in attuazione realizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il problema delle case sta raggiungendo non solo nel territorio di Cologne, ma anche nell'ovest bresciano livelli di attenzione tali da costituire uno dei temi a cui il Piano deve rispondere; sarebbe lavoro vano costruire un Piano dei Servizi e un modello di riorganizzazione urbana se questo non portasse anche a risposte concrete per l'incremento delle possibilità residenziali per alcune tipologie di popolazione, quali gli anziani e le giovani coppie.

La domanda di abitazioni, in particolare quella a regime controllato sia essa in locazione o in proprietà, sta raggiungendo livelli significativi in tutta la Provincia.

I fabbisogni insorgenti determinano una tensione immobiliare non solo nelle città, ma tenderanno ad estendersi anche nelle conurbazioni.

Il P.G.T. di Cologne per affrontare tali tematiche ha individuato l'opportunità di produrre un'offerta diversificata di alloggi di edilizia libera, convenzionata in vendita o in affitto e di edilizia a canone sociale, offerta che tiene conto del ventaglio delle caratteristiche attuali della domanda e che si adatta a gruppi sociali con media o limitata capacità finanziaria.

Nell'articolazione delle strategie urbanistiche relative alla residenza, il Piano prevede la necessità di ideare una programmazione di intenti nel settore dell'edilizia residenziale, comprendente varie ipotesi di interventi: dall'edificazione dell'edilizia convenzionata Comunale alla localizzazione in più ambiti di trasformazione di edilizia economico e popolare per evitare anche fenomeni di ghettizzazione.

La superficie lorda residenziale disponibile per l'edilizia convenzionata e/o sociale nel P.G.T. viene al momento così individuata in ~ 50% dell'ambito di possibile trasformazione residenziale "E".

Ambito	Slp mq.	Volume mc.	Stanze	Ab. previsti
"E"	5.000	15.000	150	94

Tale previsione non esclude che l'Amministrazione Comunale operi una ricognizione complessiva del territorio comunale al fine di individuare quelle aree di proprietà pubblica, che pur essendo destinate alle più svariate destinazioni possano essere dedicate, come prevede la legge regionale n. 12/05, alla residenza sociale, convenzionata ed alla prima casa.

**POLITICHE PER LA MOBILITA' IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI
DEL P.T.C.P.**

a cura Ing. Vincenzo Bonometti

Vedi studio allegato

POLITICHE DI INTERVENTO PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE E PER IL VERDE

I SERVIZI E LE ATTREZZATURE

Il P.G.T. auspica una forte integrazione tra l'attuazione degli ambiti di trasformazione e la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale.

Integrazione resa possibile dalla cessione gratuita di aree all'Amministrazione Comunale all'interno dei futuri piani attuativi degli ambiti di trasformazione, della realizzazione anche diretta dei servizi ad opera degli operatori immobiliari, o tramite risorse che l'operatore mette a disposizione.

Dal quadro conoscitivo ed orientativo si ricava che nel comune di Cologne sono esistenti mq. 32.205 adibiti alle attrezzature per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune relative anche alle politiche sociali e culturali sono esistenti mq. 39.075 per un totale di mq. 71.280; considerando quale riferimento la data del 31/12/2007 si hanno sul territorio comunale a fronte della presenza di 7.428 abitanti aree per tali servizi pari a 9,60 mq/ab.

A tali servizi si devono aggiungere mq. 37.465 di superficie destinata a parcheggi pari a 5,04 mq/ab.

Il totale delle aree per servizi ed attrezzature è pari a mq. 108.745; le aree interessate da servizi ed attrezzature sono tutte considerate standard e sono pari a mq/ab. 14,64.

LA STRUTTURA DEL VERDE URBANO

Il P.G.T. attribuisce alle aree verdi e alle aree ambientali un valore strategico, in virtù della loro possibilità di "disegnare la forma urbana" ed attribuisce all'Amministrazione Comunale il compito di configurarne e determinarne il ruolo in un "sistema complessivo".

Il Piano prevede una configurazione del verde concepita non solo e non tanto in funzione della dotazione quantitativa di spazi e di aree a servizio dei cittadini, ma una matrice di progetto orientata a considerare il verde come un'armatura territoriale complessa e articolata, con funzioni multiple – prima fra tutte quella di garantire migliori equilibri ambientali – da articolare secondo diverse tipologie di impiego, dai parchi pubblici di interesse sovracomunale al parco agricolo urbano alle aree da interconnettere e collegare fra di loro a formare sistemi di paesaggio e "corridoi verdi", permeati da percorsi ciclabili e pedonali.

Con questo fine, preliminarmente a qualsiasi considerazione di contenuto programmatico, per la formulazione del progetto di P.G.T. è stata sviluppata una analisi

e una lettura interpretativa del verde basata sul censimento e sulla classificazione delle aree orientata ed articolata secondo criteri funzionali ad interpretare e ad implementare sia gli indirizzi per la politica/programmazione del verde come “servizio” sia quelli riferibili alla costruzione del paesaggio urbano e alla determinazione della “forma” urbana.

La proposta di piano distingue sistematicamente fra quanto “esistente” e quanto “programmato”, dove per programmato si intendono le aree e gli ambiti inseriti nel Piano strategico decennale.

Le categorie di lettura fanno sinteticamente riferimento a:

- aree che concorrono alla formazione “tradizionale” dello standard (parchi urbani, verde di quartiere, aree attrezzate per il gioco dell’infanzia, verde di arredo, piazze, aree pedonali e le strutture sportive comunali),
- aree che non concorrono completamente allo standard comunale quali i parchi o aree di interesse sovracomunale, come le proprietà comunali interessate da boschi poste sul Monte Orfano.
- aree di valenza paesistica quali le zone di salvaguardia ambientale che completano il sistema del verde e interessano le pendici del Monte Orfano e le zone pianeggianti poste fra il monte stesso e le strade di maggior passaggio dove sono individuate le visuali più sensibili.

Tutte le aree a verde pubblico attrezzate considerate standard al 31/12/2007 sono mq. 129.208, pari a mq/ab. 17,39.

Con queste considerazioni lo standard effettivo medio comunale è di mq. 237.953 per i 7.428 abitanti, pari a 32,03 mq/ab.

Il Piano non intende in futuro diminuire in modo significativo il livello di quantità e qualità dello standard esistente portandolo ai 18 mq/ab. previsti quale minimo dalla Legge 12/2005; pertanto si prevede di applicare sul territorio comunale negli ambiti di possibile trasformazione e nei piani attuativi uno standard urbano pari a 30 mq/ab., conteggiando un abitante teorico pari a mq. 33,33 di SIp., pari a mc. 100 e quindi ad una stanza e non ad un abitante effettivo.

La dotazione di servizi realizzati negli ultimi anni (quali le sistemazioni esterne del municipio, la sistemazione della piazza Garibaldi, l’ampliamento della Casa di Riposo e la realizzazione del parco comunale posto lungo la via Donatori Avis-Aido) contribuiscono, in qualche misura a limitare economicamente gli interventi futuri e consentono di dare una risposta effettiva per la realizzazione di nuovi servizi e l’adeguamento degli esistenti previsti dal Piano.

Complessivamente la domanda dei cittadini di un adeguamento dei servizi è prevalente per quelli aventi natura socio-assistenziale e per quelli di natura paesistico-ambientale,

quali zone verdi e corridoi ecologici.

Cologne è una realtà in modificazione e la sua struttura sociale ha intrapreso la fase di una crescita demografica con l'aumento anche della popolazione anziana. Ne consegue che nel breve periodo sarà ancora forte la domanda di iscrizioni nella scuola dell'obbligo che, gradualmente, lascerà il primato alla domanda di servizi a favore degli anziani e delle categorie speciali.

In merito alla valutazione qualitativa generale dei servizi la stessa è legata, sia alle nuove esigenze che emergono da una società in trasformazione, sia alla necessità di modernizzare ed adeguare le strutture pubbliche, affinché siano sempre più rispondenti ai canoni di sicurezza, accessibilità, decoro ed altro.

Complessivamente le analisi e gli studi confermano una prevalente necessità di adeguamento e valorizzazione dei servizi presenti sul territorio ed in particolare ai servizi scolastici e socio-assistenziali. In merito alla realizzazione di nuove strutture, l'investimento di risorse previsto è oculato e mirato alle esigenze anzidette, vale a dire di nuove risposte ad una società in trasformazione e per la modernizzazione, laddove indispensabile, del patrimonio immobiliare pubblico.

Per raggiungere questi obiettivi il Piano dei Servizi deve prevedere in dieci anni (o poco più in ragione di un periodo naturale di "rodaggio", del nuovo strumento di pianificazione generale, necessario al pratico avvio delle procedure) il recupero delle risorse necessarie a programmare, per lo stesso decennio o poco più, la realizzazione delle opere pubbliche previste.

Gli interventi previsti devono costituire l'insieme di un progetto legato da comuni obiettivi che, oltre a rafforzare i poli di servizi esistenti, tendono a riequilibrarne la presenza sul territorio degli stessi e, ancora più importante, prevedono di migliorarne l'accessibilità per rafforzare il sistema di rete "avvicinando" gli insediamenti ai servizi.

Gli interventi previsti partono da quelli che verranno preventivati nei programmi triennali delle opere pubbliche che tengono conto di quelli previsti dal P.G.T. e collegati agli ambiti di trasformazione.

IL SISTEMA DEL VERDE

Le aree che creano il sistema del verde a Cologne sono nel Piano Servizi prevalenti rispetto a qualsiasi altra funzione; alle aree a verde anche boscate esistenti sul Monte Orfano e a verde attrezzato di quartiere è necessario aggiungere le aree di interesse ambientale poste ai piedi del Monte Orfano e lungo le strade storiche.

In questo modo vengono recepite e confermate, le prescrizioni degli strumenti territoriali provinciali che vedono il verde urbano interconnesso con il verde ambientale compresa l'adesione agli interventi di valorizzazione dei percorsi storici e ciclo-pedonali esistenti e previsti di carattere anche provinciale.

Il Piano dei Servizi in armonia con gli altri strumenti che compongono il P.G.T., deve confermare la previsione finalizzata all'integrazione dei vari livelli di aree a verde

attraverso il miglioramento dell'accessibilità, e alla migliore utilizzazione delle aree di cessione e alla riqualificazione di ogni altro spazio in grado di garantire la continuità al sistema e la "saldatura" tra i diversi paesaggi del territorio comunale.

La zona di tutela ambientale del Monte Orfano di interesse sovracomunale

Il compito più urgente della pianificazione orientata ecologicamente consiste oggi nella definizione e assicurazione dell'assetto più equilibrato per il complesso dei vari spazi paesistici caratterizzati da singole funzioni prevalenti; nella ricerca di tale assetto si deve affermare il primato dei criteri ecologici, che valorizzano le funzioni degli spazi di compensazione e difesa, proteggendoli dalle minacce, rigenerandoli ed estendendoli, laddove appaiono insufficienti. Lo strumento migliore attualmente disponibile per l'attuazione di questa strategia è costituito dalle zone a verde di tutela ambientale di interesse anche sovracomunale.

Con riferimento al P.T.R. ed al P.T.C.P. nel comune di Cologne si è individuata la grande zona a verde di tutela ambientale costituita dal Monte Orfano e dalle aree poste alle sue pendici.

E' un ambito che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura ambientale, costituisce un quadro paesistico caratterizzato da omogeneità d'insieme e richiede una specifica tutela della sua integrità e della sua fruizione visiva.

Il P.G.T. prevede nel decennio di potenziare i servizi, le attrezzature esistenti ed il sistema del verde, oltre a favorire la bioarchitettura ed il contenimento del consumo energetico anche attraverso impianti di riscaldamento a biomassa. In particolare si prevede di realizzare, attiguo all'area delle feste ed al parco pubblico che si sviluppa lungo la via Donatori Avis-Aido, un Centro Diurno per anziani che in tale modo si troverebbe attiguo ad uno spazio significativo di relazione dell'intera comunità.

Le nuove realizzazioni residenziali più significative si sviluppano nell'abitato e sono legate allo spostamento della Lunikgas, che è una attività a Rischio di Incidente Rilevante. In tali zone si prevede la realizzazione di un nuovo parco verde al servizio di tutta la zona residenziale posta a sud-est dell'abitato.

Oltre a parcheggi diffusi nelle varie parti residenziali in programma, il P.G.T. propone la realizzazione di strutture sportive oggi non presenti sul territorio che si dovrebbero sviluppare con l'apporto dei privati nelle aree attigue al Palazzetto Polifunzionale comunale.

Nei programmi è prevista anche la ristrutturazione del vecchio municipio, quale sede di un Centro Culturale al servizio dell'intera comunità.

POLITICHE DI INTERVENTO PER LE ATTIVITA'

a cura Istituto Policleto – Rag. Angelo Straolzini – Dott.ssa Elvira Bugatti

Premessa

La presente relazione va a completare gli elementi definiti nel quadro conoscitivo descritto nel primo quaderno, li confronta e esprime alcune valutazioni ed osservazioni che consentono di individuare delle possibili linee di sviluppo.

In essa vengono presentate sinteticamente le linee e gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativi alla programmazione comunale, come vengono esplicitati in termini di criteri e norme insediative. Inoltre una panoramica generale della struttura economica provinciale, nelle proprie specificità settoriali, nelle proprie linee di forza e nelle proprie debolezze, anche come sistema, consente di avere un inquadramento economico non isolato della realtà comunale che generi riflessioni ulteriori rispetto alle azioni da intraprendere sul territorio.

Gli elementi così raccolti, accanto al quadro socio economico della realtà comunale delineato nel primo quaderno attraverso l'analisi dei dati statistici provenienti da differenti fonti, permettono di formulare delle considerazioni conclusive non solo sullo sviluppo finora realizzatosi, ma innestandosi su questo patrimonio economico, intravedere possibili scenari futuri e concepire linee di intervento programmatico.

I criteri e le norme insediative generali: le linee della Normativa del PTCP della Provincia

Le valutazioni e gli indirizzi riguardanti l'azione programmatica comunale sono in sintonia con quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del 2004: esso nella sezione delle Norme al titolo IV Il sistema insediativo, capo primo art.123 asserisce che "Il P.T.C.P. individua l'assetto del sistema insediativo provinciale orientando le scelte delle comunità locali secondo principi di sostenibilità globale e solidarietà territoriale."

A questo scopo e con l'obiettivo di riconoscere le vocazioni d'uso del territorio nelle quali vengono esplicitate le funzioni territoriali, viene predisposta una Tavola di struttura e viene affidato alla programmazione comunale relativa all'uso del territorio, si legga Piano di Governo del Territorio, di conoscere e approfondire tali vocazioni d'uso del territorio per poter giungere ad un "utilizzo" del territorio comunale che, tra sviluppo dello stesso, secondo le funzioni individuate, e una salvaguardia dell'equilibrio, valorizzi il paesaggio e il tessuto agricolo.

Questa finalità ha l'intento di preservare la diversità presenti nel territorio in modo che non sia unicamente un unico spazio più o meno urbanizzato, ma vengano mantenute le diversità delle varie zone, sia di significato e che di qualità.

Proprio per questo negli artt. 125-129 e nelle tavole 1 e 2, vanno a definirsi le varie aree che costituiscono il territorio, appunto, a seconda della gradualità del rischio, del

valore naturalistico, paesistico, monumentale e di salvaguardia delle infrastrutture e elementi naturali (zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio) della vocazione, zone a prevalente destinazione agricolo/ boschiva (a vocazione agricola), centri storici, ambiti urbanizzati, zone di controllo, secondo ambiti ben definiti nella norma, molto condizionate nella trasformabilità a scopo edilizio del suolo per particolari caratteri ambientali.

Il PTCP inoltre prevede zone e tipologie insediative di nuovo impianto classificate con modalità piuttosto all'interno dei vari mix funzionali definiti dai vari interventi urbanistici all'interno del territorio comunale: questa definizione ha lo scopo di individuare quelli che hanno una valenza sovracomunale, per dimensione o localizzazione, e necessitano quindi di procedure di concertazione particolari.

Riguardo a ciò è possibile quindi cogliere le linee insediative contenute all'interno di questo strumento di programmazione provinciale che devono essere seguite nell'ambito del Pgt.

Gli intenti generali espressi nel PTCP sono, in sintesi, riconducibili ad una preservazione dell'uso del territorio, di un utilizzo e riutilizzo delle aree esistenti con una vocazione definita e per una non dispersione delle iniziative singole sul territorio, tramite una gestione oculata dello stesso. Nuove aree possono essere identificate, ma solo quando se ne ravvisi la reale necessità, in conseguenza ad uno sviluppo socio economico del Comune che ne giustifichi la creazione. Inoltre si conferisce rilevanza all'aspetto relativo alla pianificazione intermedia, ogni qual volta le necessità di più territori limitrofi possono trovare soluzioni che soddisfino contemporaneamente più realtà Comunali, oltre a procedure concertate previste obbligatoriamente per apposite situazioni dalle Norme .

Riguardo alle zone vengono definite tre tipologie, **le zone a mix prevalentemente residenziale, a mix produttivo prevalentemente industriale e le zone ecologicamente attrezzate**. (artt. 131,132,133 delle Norme tecniche di attuazione). Per queste zone vengono stabiliti dei parametri e delle valutazioni specifiche al fine di determinare la rilevanza sovracomunale, aspetto che deve essere attentamente valutato dalla programmazione urbanistica comunale sia in caso di previsione di nuove zone che di ampliamento delle esistenti. Queste zone saranno regolate dalla Provincia e dal Comune stesso.

Le zone **a mix prevalentemente residenziale** sono quelle nelle quali prevale appunto la residenza e che, tuttavia presentano delle realtà economiche, di dimensione ridotta, di tipo manifatturiero, commerciale o di terziario sia privato che pubblico. Nell'obiettivo di contenere il consumo di suolo per queste funzioni si prevede che lo strumento urbanistico comunale faccia prevalere la continuità con le zone urbanistiche esistenti, oltre che si rispettino i parametri stabiliti nel PTCP ed si osservino dei criteri esplicitati; comunque il Comune dovrà motivare la reale necessità di espansioni o creazioni di tali zone anche attraverso una relazione socio-economica. La Provincia potrà valutare queste localizzazioni previste dal Comune.

Le zone a ***mix produttivo prevalentemente industriale*** sono chiaramente quelle a destinazione soprattutto industriale anche se con una presenza fondamentale di servizi logistici direzionali e anche commerciali.

Il PTCP è favorevole ad espansioni di queste aree se la logica di mercato, preferendo un riuso industriale e se possibile attrezzando zone già insediate, cercando di concentrare le iniziative manifatturiere in un unico ambito, il tutto con attenzione all'assetto urbanistico e controllando l'impatto.

Le zone già esistenti quindi saranno quelle da svilupparsi, in primis, ampliandole o sostituendole in parte con una attenzione all'accessibilità, all'urbanizzazione ed al verde.

Anche in questo caso è possibile che ci siano zone industriali sovracomunali, quando eccedono la quota di espansione endogena del Comune, secondo i criteri dell'art. 141 delle Norme. Comunque la reale necessità di una espansione produttiva esogena dovrà essere dimostrata attraverso uno studio socio economico ad hoc, e dovrà inoltre sottostare ai criteri stabiliti dall'art. 132. La Provincia, in sede di valutazione di compatibilità con gli strumenti urbanistici, considererà tali nuove localizzazioni.

Gli insediamenti esistenti soggetti a trasformazione divengono essi stessi di rilievo sovracomunale se si generano effetti su elementi strutturali del S.U.S. (paesaggio, ambiente, infrastrutture sovracomunali.) Per questi casi si prevede l'intervento della Provincia e del Comune stesso che regoleranno questi ambiti.

Infine sono previste le ***aree ecologicamente attrezzate*** che sono destinate a imprese manifatturiere, alla logistica, e prevedono una quota di servizi alle imprese. In questo ambito si possono collocare le industrie a rischio (nocive o a rischio di incidente rilevante).

Queste zone per estensione e elementi infrastrutturali e di preservazione ambientale sono di tipo sovracomunale, destinate a servire più Comuni, e, quindi da prevedersi e realizzarsi solo con procedure concertate.

Queste aree devono essere localizzate in modo tale da consentire una ottima accessibilità per le vie di comunicazioni primarie e secondarie, e dotata di accessi dedicati, con interscambi con la ferrovia ed i collegamenti aeroportuali. Anche in questo caso è da prevedersi una collocazione che va a completare aree industriali già esistenti, distanti da centri abitati. La pianificazione intermedia alla quale sono soggette queste zone per la loro rilevanza sovracomunale richiede la Valutazione di Impatto Ambientale.

Un inquadramento economico provinciale generale

Le descrizioni, le osservazioni e le linee evolutive che riguardano la situazione provinciale prendono spunto da vari studi e analisi recenti che sono stati condotti sull'economia della Provincia di Brescia, nel tentativo di identificare lo stato dell'economia locale ed alcune linee di strategiche future (lavori preliminari alla

conferenza dell'economia e della società bresciana sugli Stati Generali, analisi e riflessioni proposte dalla Fondazione Asm su Brescia e provincia, ed altri studi). Questo paragrafo non vuole essere una esposizione accademica ed esaustiva delle peculiarità provinciali economiche positive o negative, ma ha la finalità di allargare lo sguardo e consentire una riflessione più ampia, che aiuti a considerare la realtà territoriale comunale, non come singola entità con le sue eccellenze e le proprie problematiche, ma come porzione di territorio e di società che costituisce, insieme alle altre parti, la provincia di Brescia, realtà sommatoria dei Comuni, ma, a sua volta, entità unica e singolare.

La descrizione dell'economia provinciale e delle sue possibili linee di sviluppo future dei principali settori della Provincia permette di fare un confronto con quanto accade nei vari settori del Comune, se la sua realtà risulti più o meno dinamica e valutare quali settori potenziare e in che ottica strategica.

Innanzitutto vanno espresse alcune osservazioni che inquadrino la situazione generale nella quale la singola realtà comunale si muove per consentire di comprendere in quale contesto economico e, soprattutto, propositivo si inserisce la sua capacità programmatica: da quanto si evince da diverse fonti, non esistono pianificazioni economiche poiché, a livello istituzionale, difficilmente si pensa ad una modalità sistemica che affronti nuove problematiche competitive per giungere a delineare politiche, le quali, valorizzino le eccellenze imprenditoriali e rilancino le realtà produttive e quindi trasmettano riflessioni.

Lo sviluppo di un'economia, va sottolineato, è il frutto di un'azione comune tra attori privati ed istituzioni pubbliche e non è auspicabile che la sua realizzazione sia lasciata unicamente all'intuito del privato, al quale spetta, comunque, il ruolo di protagonista del mercato, ma esso deve essere accompagnato, soprattutto quando l'economia necessita di cambiamenti basati su spinte innovative che possono essere supportate da politiche finanziarie, creditizie e di sostegno all'applicazione dell'innovazione che le istituzioni hanno il dovere di effettuare.

Invece non esiste un vero e proprio documento o proposta di programmazione economica o di politica industriale, mancanza che frena la possibilità di una crescita fisiologica dell'economia. Ciò ha generato la non esistenza di un disegno strategico che, pur rispettando i percorsi delle singole imprese, individui dall'esterno alcuni fattori centrali per la competitività delle imprese. E' invece opportuno coltivare l'abitudine a collaborare tra attori diversi per realizzare lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il quadro provinciale: punti di forza, ambiti critici e possibili ambiti strategici di intervento

La caratteristica tipica del tessuto economico della provincia di Brescia è la piccola dimensione delle imprese, con fortissima presenza di quelle artigianali, il 93% delle imprese della provincia infatti ha meno di 10 addetti. E' largamente risaputo che la

piccola dimensione, se ha dei pregi in termini di adattamento e flessibilità al mercato, soffre alla lunga di altri problemi legati a strategie competitive sul mercato che potrebbero metterne in discussione la sopravvivenza. E' indubbio che questa tipologia di impresa tipicamente bresciana ne ha decretato il successo, tuttavia, particolarmente in questo periodo, si vanno accentuando, per le imprese locali, le difficoltà legate all'impossibilità di essere vincenti sui mercati non avendo una massa critica sufficientemente grande.

Quanto appena descritto riguarda direttamente il settore manifatturiero che rappresenta tuttora uno dei settori caratterizzanti l'economia provinciale. Pochi semplici, ma significativi dati forniscono una limpida fotografia della rilevanza del settore industriale: l'industria come settore rappresenta il 30% delle unità locali e il 48% degli addetti dell'economia bresciana; la provincia di Brescia è una delle aree più rilevanti del Paese con il 2,3% del valore aggiunto prodotto dall'industria a livello nazionale (dopo Milano, Roma e Torino) e il 12 % a livello regionale. Il valore aggiunto industriale è il 36,5% del totale provinciale, mentre a livello regionale il valore aggiunto dell'industria è il 33%. Inoltre il valore aggiunto pro capite di 23.300 euro è tra i primi in Italia e superiore di gran lunga alla media italiana (20.200 euro).

Tuttavia il tradizionale modello di impresa sembra non rispondere in modo adeguato alle nuove sfide: l'impresa manifatturiera bresciana è altamente specializzata nella fase produttiva. E' auspicabile, invece, che le piccole imprese per essere competitive scelgano di sviluppare le fasi preliminari e conseguenti alle fasi strettamente produttive: in altre parole ricerca, innovazione, progetti e marketing, innalzando la qualità dell'essere impresa, in modo da accrescere il contenuto in conoscenza.

La natura dell'imprenditorialità tipicamente familiare è un'altra variabile relevantissima nel riposizionare nella competitività le imprese bresciane.

L'imprenditore che opera direttamente in azienda con ottime e consolidate conoscenze tecniche applicate alla produzione decide velocemente e con efficienza sul mercato esistente.

Tuttavia la nuova ottica di progettare e trovare soluzioni che creino nuovi mercati genera la necessità di conoscenze diverse e capitali più ingenti che risultano da acquisirsi con l'ingresso di professionalità specializzate in ricerca, sviluppo e progettazione di nuovi prodotti.

Anche in queste linee di sviluppo si continua a riconoscere il settore manifatturiero come un forte pilastro dell'economia locale, ma, per garantirne lo sviluppo, si delinea chiaramente l'ampliamento ulteriore dell'economia locale verso strategie che supportino il manifatturiero con apporti di servizi finalizzati a qualificare ed a rafforzare il settore tradizionale. La provincia di Brescia quindi deve essere aiutata a mantenere la propria vocazione marcatamente manifatturiera ma con peculiarità diverse, favorendo l'aggregazione delle imprese esistenti, attraverso politiche di credito a sostegno delle imprese che decidano di posizionarsi in un segmento a valore aggiunto elevato.

Una ulteriore linea evolutiva di sviluppo tocca il potenziamento degli strumenti per l'investimento in capitale umano, al fine di affiancare risorse manageriali a quelle imprenditoriali della famiglia.

La collaborazione con gli enti preposti alla formazione, poi, potrebbe favorire e promuovere la nascita di imprese in settori innovativi.

In generale questa attenzione alle imprese manifatturiere fa sì che si focalizzino quelle che rigenerano le capacità e le risorse esistenti, andando oltre la produzione tradizionale, dando una ricchezza immateriale al prodotto ed alle funzioni imprenditoriali e manageriali. Si potrebbe dire in altre parole che si amplia la componente terziaria dei prodotti e dell'impresa in genere.

Questo indirizzo di sviluppo può essere realizzato attraverso soluzioni interne all'impresa, con funzioni specializzate ad esempio di ricerca o di servizio. Un'ulteriore possibilità potrebbe essere esterna all'impresa, incentivando la nascita e la crescita di poli di servizio costituite da imprese specializzate in ricerca, progettazione e simili. Proprio in questi casi è necessario pensare a potenziare l'investimento in capitale umano, attraverso il contatto stretto con le scuole superiori e l'Università.

In questo senso è importante promuovere la nascita di imprese in settori innovativi attraverso incentivi per accedere alle conoscenze innovative o che promuovano le innovazioni (imprenditori inventori) e strumenti finanziari che consentano queste realizzazioni.

Peraltro da uno studio promosso dalla provincia di Brescia emerge che all'interno dei settori manifatturieri trainanti l'economia bresciana esiste un numero elevato di imprese piccole e medie che ha intrapreso strategie innovative e di rilancio dello sviluppo industriale, a sottolineare che questa spinta verso l'innovazione è già nell'aria ed è stata colta dalle imprese. Quindi, per questa fascia di imprese che si trovano tra quelle arretrate e quelle eccellenti debbono essere studiate politiche di sostegno adeguate.

Si può pensare a un passaggio da specializzazioni in settori maturi a settori innovativi, da condizioni di sub fornitura tradizionale a sub fornitura di rete, attraverso una crescita commerciale di fornitori di specialità, per raggiungere una partnership, insieme al superamento della dimensione ridotta delle imprese attraverso aggregazioni di vario tipo. Tutto questo però implica scelte molto forti di assunzioni di rischio e investimenti. E' qui che si colloca il possibile intervento delle istituzioni che hanno il compito di favorire con strumenti diversi la relazione e la comunicazione tra le imprese. La scelta è delle imprese, il sostegno è delle istituzioni.

Un'altra via da percorrere per favorire lo sviluppo del settore manifatturiero bresciano è quella di attivare dei meccanismi che favoriscano l'apertura del sistema socio economico locale, creando connessioni con sistemi di valore a livello internazionale. Da un lato è opportuno che le imprese bresciane allarghino la presenza operativa in altri territori, per formare dei canali attraverso i quali passino persone, conoscenze e iniziative che arricchiscano le imprese e il territorio. Dall'altro l'area della Provincia deve divenire appetibile per altre attività produttive di origine estera, che portino delle

nuove capacità produttive, le quali si innestino nella realtà bresciana, insieme a nuove risorse umane qualificate che stabiliscano relazioni e scambi con il capitale umano esistente.

Da una lettura di quelle che si prospettano essere alcune linee di sviluppo future dell'industria bresciana si comprende come accanto alla struttura portante dell'economia quale è il manifatturiero, deve consolidarsi e crescere ulteriormente l'altro grande comparto, il terziario, che, come si è visto dai dati delle unità locali e degli addetti, ha avuto un forte exploit negli anni Ottanta e ancor più nei successivi anni Novanta; inoltre il valore aggiunto prodotto dal terziario in provincia di Brescia è pari al 60,5%, a fronte di un 65% prodotto in Lombardia dallo stesso settore sul totale.

Anche questo settore presenta dei margini di crescita futuri assai consistenti, viste le stesse necessità che emergono a supporto di un manifatturiero innovativo e dinamico, come servizi alle imprese in tecnologia, ricerca, marketing.

Poco è conosciuto riguardo al comparto servizi alle imprese in quanto limitate sono le variabili che possono essere oggetto di studio che fanno riferimento a questa specializzazione del terziario, anche in conseguenza ad uno sviluppo piuttosto recente.

Un'altra componente del terziario molto rilevante è quella del commercio che detiene il 25% del valore aggiunto provinciale. Il settore è stato interessato da una rilevante trasformazione che a partire dalla seconda metà degli anni 80 non ha ancora cessato il suo percorso. La provincia di Brescia è una delle province a più alta presenza di grande distribuzione, in particolare per gli ipermercati (mq. 128 ogni 1.000 abitanti, contro una media regionale di 109 e nazionale di 58), terra di sperimentazione su scala nazionale di nuove formule (gli iper negli anni 70, i centri commerciali negli anni 80, i discount negli anni 90, i factory outlet nei primi anni 2000) ed area a forte presenza dei gruppi distributivi internazionali (francesi, inglesi, svedesi, portoghesi, tedeschi). Ma il tessuto urbano dei 206 Comuni ha saputo mantenere una forte vitalità del commercio tradizionale: accanto ai circa 16.000 punti vendita di piccola dimensione, stanno oltre 120 mercati settimanali, che danno stabile occupazione alle 1.600 attività di commercio su aree pubbliche. La tensione concorrenziale si è fortemente sviluppata nell'area bresciana, accrescendo la velocità del turn over delle imprese e spostando significativamente le vocazioni merceologiche, con una netta supremazia della grande distribuzione nel settore alimentare ed un ancora elevato peso del commercio tradizionale e specializzato nell'abbigliamento, nell'oggettistica, nelle calzature. I centri commerciali, alcuni con gallerie che sfiorano i 100 punti vendita, sono diventati veri e propri "nuovi luoghi" del commercio. Ma anche centri storici e mercati non hanno rinunciato alla propria funzione attrattiva, anche se le difficoltà frapposte dal decentramento residenziale e, soprattutto, dall'accessibilità pesano in modo non marginale sugli sforzi delle imprese nel reggere la concorrenzialità interna. Sarà la tematica dei "luoghi del commercio" a risultare decisiva nell'evoluzione di questo settore nei prossimi anni, che dovrà vedere la concertazione di tanti interventi delle

istituzioni affermati e scarsamente praticati e un preciso orientamento delle imprese verso le forme consortili, il marketing associato, la comunicazione e la introduzione nell'azienda di fattori innovativi.

Una ulteriore componente del terziario di tutto rispetto nella provincia di Brescia è il turismo: il quadro del turismo provinciale è dato da un numero di presenze annue pari a 7 milioni, che pone Brescia al secondo posto in Regione, dopo Milano, e prima per offerta ricettiva (1212 esercizi e 90546 posti letto).

L'offerta turistica bresciana risulta assai vasta e varia, dal turismo lacustre a quello della montagna e delle valli, ai quali si aggiunge la componente culturale che si concentra tuttavia prevalentemente in città, con molteplici aspetti che possono avere degli spunti di crescita come attrazione turistica in provincia; a queste proposte si aggiungano i vari percorsi nelle varie realtà territoriali, pianura, collina, valli, montagna. Il problema maggiore pare essere quello di coordinare tutte le ricchezze paesaggistiche e culturali esistenti sul territorio provinciale superando i limiti del localismo per comporre una rosa variegata di offerta e aggregare le varie iniziative esistenti, al fine di proporre strategie più ampie, che tuttavia si pongano sull'esterno, sul mercato turistico nazionale e internazionale con maggiore forza e visibilità.

Infine alcune riflessioni molto sintetiche sul settore agricolo che ha nell'economia della provincia di Brescia un ruolo rilevante.

Il valore aggiunto dell'agricoltura bresciana è al primo posto in Lombardia e al terzo posto tra le province italiane.

Inoltre Brescia occupa il primo posto in Lombardia per il numero di imprese agricole, seguita da Mantova e Pavia. La specializzazione della provincia è zootecnica (90% della Produzione Lorda Vendibile, della quale il 60% è costituito da uova e carne e il 30% da latte). Alcuni prodotti dell'agricoltura bresciana costituiscono dei punti di forza, nella filiera del latte, dal quale viene prodotto il grana padano, dall'allevamento dei suini, dai quali si ottengono prosciutto di Parma e San Daniele.

Esistono inoltre delle eccellenze tra i prodotti agricoli bresciani, quali il vino, l'olio, i formaggi, gli ortaggi preconfezionati.

Legati all'agricoltura vi sono altri settori manifatturieri come la produzione di mangimi, la trasformazione alimentare, la fabbricazione di macchine agricole.

Tuttavia anche in questo caso le imprese che fanno parte del comparto agro alimentare scontano alcune carenze.

Il vino della Franciacorta ad esempio rappresenta un caso con notevole potenziale competitivo, anche se è necessario accrescere la produzione e aumentare la penetrazione nei mercati esteri, soprattutto per poter arginare la concorrenza straniera che è particolarmente forte in questi ambiti.

Le prospettive di crescita del settore agricolo esistono visto che la domanda interna ha assorbito la quasi totalità della produzione agricola: le esportazioni infatti dell'agricoltura bresciana costituiscono meno dell'1% del prodotto, assai inferiori all'8% regionale e al 13,5% italiano. E' auspicabile anche da parte delle imprese agricole una

forte maturazione soprattutto per ciò che concerne la loro struttura organizzativa, la qualificazione del capitale umano e il miglioramento del governo aziendale. Si rendono necessarie delle trasformazioni strutturali dalla tradizionale azienda agricola attraverso miglioramenti qualitativi, investimenti in marketing e distribuzione e adeguamenti della capacità produttiva.

Una proposta di lettura dello sviluppo economico del Comune

Metodologia

La necessità di presentare un quadro sintetico di tendenza dell'economia del Comune e del suo sviluppo in raffronto a quanto avviene nell'intera Provincia, allo scopo di descrivere delle linee evolutive del passato e delle potenziali tendenze future che si innestano sulle eredità settoriali trascorse, ha reso necessaria l'individuazione e la stesura di alcune tabelle di sintesi che visualizzino i percorsi dell'economia locale.

In primo luogo le fonti sono costituite dai dati censuari del 1991 e il 2001 e i dati del Registro delle Imprese del periodo 2001-2006; tali dati sono stati analizzati sia per il Comune che per la Provincia di Brescia. Accanto al dato globale delle attività economiche sono stati creati dei raggruppamenti settoriali che consentano di "leggere" le tendenze più significative rispetto alla classificazione canonica riferita ai settori: le attività economiche sono state suddivise in attività manifatturiere varie, costruzioni, commercio, servizi alla persona e alle imprese. La legenda allegata consente di visualizzare quali classi merceologiche sono state raggruppate.

Legenda 1

LEGENDA RICLASSIFICAZIONE SETTORI			
attività riclassificate per settori significativi			
Attività manifatturiere varie			C+D+E
Costruzioni			F
Commercio			G+H
Servizi alle imprese e alle persone			I+J+K+
Servizi pubblici e sociali			L+M+N+O

Inoltre si sono scelti alcuni indicatori significativi disponibili sia per il Comune che per la Provincia che completino il quadro, quali gli occupati, una stima sul pendolarismo, gli indici di vecchiaia, disoccupazione e attività.

La griglia sintetica della vocazione economica comunale e delle sue linee evolutive è formata da due tabelle di sintesi con le variazioni percentuali settoriali e degli altri indicatori per Comune e Provincia.

Lo schema generale di lettura delle tabelle è formato da una tavola riassuntiva degli andamenti che definisce la tendenza positiva o negativa, la sua intensità riconducibile a tre livelli negativi e positivi e una stazionarietà.

Questa modalità di interpretazione dei risultati è sfociata in due tavole, l'una riguardante una valutazione della singola specifica performance del Comune, rispetto ai parametri di intensità in precedenza fissati, e l'altra della differenza dei risultati della realtà locale rispetto a quelli della Provincia, con l'obiettivo di capire la vitalità economica del Comune rispetto alla dinamica provinciale media di sistema.

Legenda 2.

LEGENDA DELLA PERFORMANCE ECONOMICA DEL COMUNE

-	TRA 0 e -10
- -	TRA -10 e -25
- - -	MINORE DI -25
=	STAZIONARIO
+	TRA 0 e + 10
+ +	TRA +10 e +25
+ + +	MAGGIORE DI + 25

LEGENDA DELLA COMPARAZIONE CON IL DATO MEDIO PROVINCIALE

DIFFERENZA	
-	DIFF. FINO A -10
- -	DIFF. DA -10 A -25
- - -	DIFF. OLTRE 25
=	=
+	DIFF. FINO A -10
+ +	DIFF. DA -10 A -25
+ + +	DIFF. OLTRE 25

Le tavole di sintesi

Il sistema economico comunale mostra dei segnali abbastanza favorevoli, che hanno le radici in un risultato positivo che parte dal 1991: infatti molto positivo è l'andamento economico del periodo 1991-2001, che prosegue poi globalmente per l'arco temporale 2001-2006 con ritmi inferiori, interessando tuttavia solo alcuni comparti.

La lettura della griglia settoriale predisposta per intravedere le specificità di questa evoluzione mostra come le attività manifatturiere in senso stretto comprensive di quelle industriali e quelle artigianali, infatti, delineano un trend in ascesa fino al 2001, per poi rallentare, tuttavia, negli anni più recenti.

Le imprese delle costruzioni invece si incrementano progressivamente con valori elevati, sia nel periodo 1991-2001 che nel successivo intervallo temporale considerato. Il terziario, tradizionale e non, si affianca allo sviluppo del manifatturiero a trainare la progressione dell'economia locale: tuttavia la dinamica delle componenti di questo settore è diversificata tra commercio e servizi vari: per il primo comparto, infatti, si assiste ad una piccola crescita sia negli anni Novanta, che nel periodo 2001-2006 nel quale continua ad assestarsi, con una crescita contenuta; tra il 1991 e il 2001, invece, fanno il loro ingresso nel sistema economico un grande numero di imprese di servizi alla persona e alle imprese che contribuiscono ad arricchire il panorama economico locale, sia da un punto di vista quantitativo, che qualitativo, con nuove tipologie di impresa dal punto di vista merceologico settoriale. Anche i dati del 2001-2006 confermano nuovamente la tendenza all'aumento di imprese del terziario differente dal commercio.

Sono i servizi alla persona e alle imprese, da un lato, e i servizi pubblici a connotare la terziarizzazione dell'economia locale che si compie, in realtà, nel decennio 1991-2001, periodo nel quale si moltiplicano le nuove imprese che vanno a costituire l'offerta di servizi alla comunità, creando un vero e proprio settore, dal punto di vista delle unità locali, fino ad allora marginale rispetto al manifatturiero e alla rete distributiva e connessi. Questa tendenza generale dell'economia comunale appena delineata, assai vivace, risulta migliore rispetto alla media provinciale, che comunque fa registrare risultati già positivi, per il periodo 1991-2001; questo avviene con valori sostenuti, sia nelle attività manifatturiere varie, che nelle costruzioni.

La performance locale del terziario è superiore a quanto accade nell'intera provincia, nella componente privata; migliore è, inoltre, la tendenza evidenziata dal commercio locale, ma unicamente tra il 1991 e il 2001, poiché in Provincia questo settore manifesta una staticità negli anni Novanta; esso però riprende, a livello provinciale, con una crescita delle unità locali del 5%, dal 2001 al 2006, quota superiore ai ritmi delle imprese sul mercato locale che invece sono statiche.

Migliore è l'andamento del sistema locale dei servizi alla persona e impresa pubblici e privati rispetto al trend provinciale, in quanto nell'arco temporale 1991-2001 nel Comune esse si sviluppano numericamente in modo massiccio, proseguendo la tendenza anche negli anni successivi che si sono osservati: questo raffronto, tuttaviam

deve tener conto che i servizi alle persone e alle imprese crescono, come unità locali, in Provincia dell'85% e nel Comune del 104%, tra il 1991 e il 2001, con dinamicità superiore a livello locale rispetto ad un risultato già eccezionale che si è verificato a livello provinciale: in Provincia ha un forte peso il fattore Brescia città, nella quale il terziario tradizionale e non hanno una concentrazione intensa rispetto agli altri Comuni della Provincia. Nel periodo successivo i livelli di crescita sono lievemente migliori nel sistema locale, rispetto a quello provinciale, rispettivamente + 27% e + 25%.

Il profilo comunale descritto secondo altri indicatori, che, tuttavia, sono reperibili unicamente per il periodo 1991-2001, è positivo e di nuovo superiore a quello medio provinciale.

Gli occupati si incrementano in misura notevole e con un trend superiore alla media della Provincia, così come gli addetti.

Il flusso del pendolarismo in uscita è in forte aumento in Comune; rispetto alla media provinciale è necessario evidenziare che la stima del pendolarismo della provincia di Brescia evidenzia che lo stesso si è ridotto in maniera drastica nel decennio 1991-2001, da più di 20.000 a 8900 circa. Il valore di Cologne quindi è di molto superiore alla media provinciale. Va considerato che si assiste anche ad un forte aumento della popolazione dovuto ad ingresso di persone che hanno scelto di vivere a Cologne.

Gli indicatori di vecchiaia, disoccupazione e attività, inoltre, ci forniscono una panoramica della popolazione di Cologne piuttosto diversa dalle caratteristiche di quella media provinciale; in Comune infatti essa risulta meno vecchia di quella dell'intera Provincia (nel 2001 Cologne 89, provincia di Brescia 119) anche se il ritmo di innalzamento dell'età dei residenti (+20 punti percentuali) è intenso come quello medio provinciale.

Il livello del tasso di disoccupazione locale è diminuito più intensamente della media provinciale, dimezzandosi, mentre il tasso di attività si mantiene in media con quello della provincia.

TAVOLE DI SINTESI

Tavola 1: Performance economica del Comune di Cologne

variaz %	2001 su 1991	2006 su 2001
Attività manifatturiere varie	16,4%	-4,4%
Costruzioni	66,7%	27,5%
Commercio	1,6%	0,8%
Servizi alle imprese e alle persone	104,1%	27,1%
Servizi pubblici e sociali	34,0%	0,0%
Totale	31,1%	9,7%

Tavola 2: Performance economica della Provincia di Brescia

variaz %	2001 su 1991	2006 su 2001
Attività manifatturiere varie	1,1%	1,3%
Costruzioni	24,5%	19,3%
Commercio	0,4%	5,2%
Servizi alle imprese e alle persone	85,8%	24,4%
Servizi pubblici e sociali	39,9%	9,8%
Totale	22,3%	10,5%

Tavola 3: altri indicatori

Comune di Cologne

INDICATORI	VARIAZ. 01-91
occupati	23,8%
addetti	15,6%
pendolarismo	412,2%
indice vecchiaia	19,24
indice disoccupazione	-3,06
indice attività	10,85

Provincia di Brescia

INDICATORI	VARIAZ. 01-91
occupati	11,2%
addetti	14,5%
pendolarismo	-55,7%
indice vecchiaia	20,28
indice disoccupazione	-2,23
indice attività	8,06

SINTESI DI PERFORMANCE DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE DEL COMUNE DI COLOGNE

Tavola 4

	2001 su 1991	2006 su 2001
Settori: unità locali		
Attività manifatturiere varie	++	-
Costruzioni	+++	+++
Commercio	+	+
Servizi alle imprese e alle persone	+++	+++
Servizi pubblici e sociali	+++	=
Totale	+++	+

Tavola 5: Altri indicatori

	2001 su 1991
Occupati	++
Addetti	++
Pendolarismo	in aumento
Indicatori	
vecchiaia	in aumento
disoccupazione	in calo
attività	in aumento

COMPARAZIONE DI PERFORMANCE DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE CON IL DATO MEDIO PROVINCIALE

Tavola 6

	2001 su 1991	2006 su 2001
Settori: unità locali		
Attività manifatturiere varie	++	-
Costruzioni	++	+
Commercio	+	-
Servizi alle imprese e alle persone	++	+
Servizi pubblici e sociali	-	-
Totale	+	-

Tavola 7: Altri indicatori

	2001 su 1991
<i>Occupati</i>	++
<i>Addetti</i>	+
<i>Pendolarismo</i>	---
<i>Andamento comparato degli Indicatori</i>	
vecchiaia	uguale
disoccupazione	migliore
attività	migliore

LE PROSPETTIVE DEL SISTEMA ECONOMICO COMUNALE

L'economia di Cologne è connotata dagli anni Novanta da una buona crescita che tuttavia risulta più contenuta, dal 2001 al 2006, come tendenza, rispetto ai ritmi del passato recente: la struttura economica locale è caratterizzata dal manifatturiero, il 50% delle unità locali ed il 75% degli addetti lavora nell'industria, nell'artigianato e nelle costruzioni, con un ingresso recente di unità locali dedite al terziario di dimensioni occupazionali molto esigue.

In questo periodo il Comune ha registrato una discreta crescita demografica: da 5.100 abitanti del 1981 ai 7428 del 2007. In sostanza vi è stato un marcato scostamento tra evoluzione demografica e sviluppo economico: oggi circa 500/600 persone al giorno si "muovono" da Cologne per andare a lavorare in altri Comuni.

Il protrarsi di questo fenomeno potrà agire, sul lungo periodo, anche sulla qualità dell'abitare, rappresentata anche dalla possibilità di occupazione in loco, rallentando in questo modo le performance demografiche che in questi anni si sono registrate.

Dunque la necessità del sistema economico locale sarebbe quella di consolidarsi per poter competere con sistemi più complessi, quali quelli dei Comuni limitrofi di maggior dimensione: Palazzolo S/Oglio, Chiari, Rovato.

L'interrogativo da risolvere in sede di PGT riguarderebbe le condizioni di sostenibilità per accelerare la crescita economica, nell'ambito di un disegno di salvaguardia territoriale. Il confronto con i dati provinciali, evidenzia un deficit di Cologne rispetto alla

media dell'ultimo ventennio. Il dato sembra in via di recupero nell'ultimo decennio, dove i valori di crescita si allineano sulla media provinciale e, stando anche ad una popolazione residente relativamente giovane, vi sono buone disponibilità occupazionali. La strategia per il futuro del comparto economico locale, in particolare quello manifatturiero, dovrebbe puntare a trovare soluzioni che consentano alle imprese di "fare sistema", individuando nelle ipotesi di sviluppo quegli elementi di sinergia insediativa e gestionale che possono contribuire ad accrescere la produttività, con benefici effetti sui livelli occupazionali e sulla competitività. Questa scelta di prospettiva "qualitativa" più che quantitativa (numero delle unità locali) inoltre può generare ricadute positive sul comparto dei servizi alle imprese.

La necessità di sviluppo, che connota l'analisi condotta nell'ultimo venticinquennio sul sistema economico, deve coniugarsi e, se possibile, trovare motivazioni di sinergia nell'impostazione programmatica che ispira il Pgt, articolato secondo un'ipotesi che prevede un assoluto contenimento del consumo di suolo sia per fini residenziali che per fini produttivi nel prossimo quinquennio, nell'ottica di preservare il territorio stesso, al fine di garantirne un "trasferimento" quasi integro al futuro nella dimensione/quantità e negli aspetti qualitativi, per quanto possibile, anche per la presenza di elementi di qualità ambientali considerevoli, come ad esempio l'ambito collinare di elevata.

Le nuove aree residenziali previste, infatti, sono zone di completamento che vanno ad aggiungersi all'agglomerato urbano esistente, in zone limitrofe, o si inseriscono direttamente nel tessuto urbano; si prevede inoltre, nell'arco di un decennio, di trasformare in area residenziale anche una zona dell'abitato dove attualmente è collocata un'attività produttiva, la quale in vista della realizzazione futura di un collegamento stradale rilevante potrebbe posizionarsi nelle strette vicinanze della nuova arteria.

Obiettivo del Pgt è, anche per le attività produttive/manifatturiere, il mantenimento delle caratteristiche di compattezza urbanistico/edilizia in una parte ad hoc del territorio comunale, al fine di scindere in modo percepibile le funzioni dell'abitare e quelle del produrre. Il completamento dell'area di insediamento produttivo, quindi con uno spazio aggiuntivo di incremento anche quantitativo delle attività, dovrà essere accompagnato da un miglioramento delle caratteristiche di collegamento infrastrutturale della zona sia tra i diversi edifici che con la viabilità principale, accrescendone il livello di accessibilità e di fruizione. Si tratterebbe già di un orientamento verso una migliore connotazione di sistema della parte di territorio adibita ad uso produttivo, orientamento che potrebbe ulteriormente qualificarsi in caso di insediamento di attività manifatturiere ad alto contenuto di innovazione tecnologica e a forte incidenza occupazionale, fornendo una spinta non secondaria alla qualificazione dell'intero sistema. E' questa infatti la condizione per superare in termini positivi il limite quantitativo posto allo sviluppo manifatturiero, diversamente non sarà possibile arginare la fuoriuscita lavorativa dei residenti determinata dall'accrescersi continuo della popolazione residente. Una quota, anche minima, degli spazi insediativi potrebbe essere destinata ad un "centro servizi

alle imprese”, per l’insediamento di momenti di servizio all’insieme delle attività qui ubicate, magari costituite in consorzio. Come si è visto nell’analisi dello “stato di fatto”, infatti, nel ventennio passato vi è un allargamento della forbice tra numero delle imprese e quantità degli addetti, con un accrescimento della fragilità media del sistema, alla quale è necessario fornire supporti, anche esterni. E’ un’idea di fattibilità da considerare in futuro, in sede di Piano Attuativo dell’Area di possibile Trasformazione interessata, da considerarsi quale standard di qualità, alternativo o complementare rispetto a quello generale definito in sede di Pgt. Si tratta di un progetto che potrebbe vedere anche negli Enti di livello superiore (Provincia, Regione Lombardia, Camera di Commercio) possibili e concreti interlocutori.

Sotto il profilo commerciale la situazione evidenzia notevoli fattori di criticità: il numero delle attività e degli addetti è rimasto inalterato, nonostante la popolazione sia aumentata di oltre il 50% (2.500 abitanti) e quindi le esigenze di servizio accresciute. Se consideriamo il commercio al dettaglio, cioè le attività che vendono al consumatore finale e, quindi, che svolgono un servizio di prossimità, si riscontra una loro capacità di dare risposta solo ad 1/4 dei consumi famigliari locali. Esistono quindi margini di sviluppo per questo settore, la condizione è che si tratti di esperienze innovative, capaci competere con le strutture dimensionalmente e qualitativamente più consolidate dell’area omogenea: Rovato, Chiari, Palazzolo. Anche in questo caso i nuovi spazi da destinarsi debbono ricercare un raccordo positivo con la scelta di fondo del Pgt, il risparmio di suolo. Nello specifico si tratta, per le eventuali nuove iniziative, di coniugare l’integrazione urbana (vicinanza alla residenza) con la facile accessibilità (vicinanza alla viabilità principale), fornendo dei plus insediativi che garantiscano valore aggiunto rispetto alle tradizionali localizzazioni. Sotto il profilo più generale vanno ricercate le possibilità insediative nell’ambito urbano consolidato quali gli spazi frattali fra gli edifici, gli interstizi nei percorsi viabili, le opportunità di mixità con le attività produttive, che consentano una continuità della presenza nel centro storico e una spinta allo sviluppo nelle zone produttive, applicando una normativa orientata alla massima libertà insediativa.

Inoltre per garantire nel principio della sostenibilità dello sviluppo la crescita e la qualificazione dell’intero sistema economico saranno necessari collegamenti con le infrastrutture, insediamenti misti fra tipologie manifatturiere e di commercio all’ingrosso, integrazione con le attività di servizio, ecc.

L’evoluzione demografica dovrebbero poi offrire nuove opportunità per il comparto dei servizi, sia quelli orientati alle persone (per i quali garantire una buona possibilità di diffusione territoriale con funzioni di presidio) sia per il settore dei servizi alle imprese, segmento gestionale oggi gestito dalle imprese in outsourcing (da terzi) e che abbisogna di stretta integrazione con i luoghi produttivi, per essere qualificato e competitivo con le realtà professionali più evolute dell’area.

Per quanto attiene il terziario va precisato che le attività facenti capo a questo settore si presentano molto differenziate al loro interno. Una quota di esse svolge servizi alle imprese, un'altra è assimilabile per modalità di fruizione al commercio, in quanto orientata al consumatore finale, altre si rivolgono ad aree sensibili della vita umana (la sanità, il benessere, la cultura, ecc.), una parte rappresenta l'area della consulenza professionale e personale (avvocati, commercialisti, architetti, ecc.). Le diverse tipologie richiedono quindi modalità insediative e di accessibilità diverse, a seconda dei modelli di gestione e di fruizione che le connotano. Lo sviluppo produttivo programmato andrà a incidere su di un ulteriore sviluppo di una componente (servizi alle imprese) del comparto altri servizi, così come la localizzazione di nuovi spazi commerciali genererà un indotto nell'area dei servizi.

Sempre in questa categoria il trend in crescita potrà subire incrementi anche sul versante della componente servizi alle persone, date le considerazioni sull'incremento demografico stimato al 2018 vicino alla soglia degli 8.500 abitanti.

Le diverse tipologie d'impresa non hanno generalmente vincoli insediativi se non quelli urbanistici: sotto questo profilo è opportuna l'ammissibilità generalizzata di questo tipo di attività, anche ai primi piani degli edifici o in immobili di tipo produttivo, considerando che l'outsourcing (il decentrare servizi interni all'attività produttiva ad apposite strutture di servizio specializzate) è non solo una tendenza ma ormai un dato acquisito nella conduzione delle imprese.

Nell'ambito delle previsioni di Pgt un'attenzione deve essere dedicata al turismo: le caratteristiche ambientali e la particolare localizzazione geografica del Comune possono favorire iniziative in questa direzione, a condizione che esse siano sostenute da una strutturazione importante di centri/momenti di accoglienza e di incontro.

IL SISTEMA AMBIENTALE E LA CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO

L'approvazione da parte della Regione Lombardia del Piano Territoriale Paesistico Regionale pone ormai come prioritario nella pianificazione il tema della tutela ambientale e paesistica.

In questo ambito, e con gli obiettivi più focalizzati sul territorio comunale, si inserisce il sistema ambientale ed in particolare la carta condivisa del paesaggio. Il P.G.T. punta a coniugare la tutela ambientale con la necessità di coordinare alcuni servizi esistenti e futuri, in modo che il sistema viario carraio, pedonale e ciclabile, le abitazioni, le scuole e le attrezzature di altro genere si possano inserire nel paesaggio senza impatti e senza distruggere segni naturali storici: questi anzi, in base allo stesso P.G.T., vanno evidenziati, protetti e potenziati.

La metodologia dello studio sul territorio e sul paesaggio affonda le sue analisi nei catasti storici, partendo da quelli più antichi, ed evidenziando come il paesaggio agricolo attuale non sia altro che il risultato di lottizzazioni agricole dei secoli passati. I percorsi, i filari di alberi, la divisione agraria, il sistema idrico naturale ed artificiale sono elementi strutturali di tale ambiente naturale che ci è stato tramandato. Tali elementi vengono trattati come i vecchi nuclei, cioè vengono censiti, e per loro esistono solo opere di restauro conservativo o di ristrutturazione, a seconda del degrado in cui oggi versano, nella considerazione che si tratta però anche di beni economici.

Questo è il solo modo per salvaguardare l'ambiente che abbiamo ereditato.

La salvaguardia però, come per il recupero dei vecchi nuclei, deve essere attiva e cioè deve portare, nel rispetto degli elementi strutturali, a utilizzare nel modo ottimale quelle risorse e a non volerle imbalsamare.

Il territorio deve essere usato e vissuto, ma nei limiti della compatibilità con l'ambiente. Così come si deve ricercare l'utilizzo compatibile di una vecchia struttura edilizia se non si vuole distruggerla per sempre, così devono essere ricercati gli insediamenti compatibili con il mantenimento delle qualità e della struttura del territorio.

L'urbanistica dei nostri giorni non può quindi toccare solo l'ambiente propriamente urbanizzato, ma l'intero territorio, e non può più essere un'urbanistica planimetrica ed a due dimensioni.

L'urbanistica deve necessariamente, per dare una qualità della vita migliore, essere tridimensionale e cioè interessare non solo la superficie territoriale, ma anche andare in profondità ed in altezza e pertanto salvaguardare le risorse sotterranee da una parte e le risorse dell'aria dall'altra e il P.G.T. con la V.A.S. punta a raggiungere tali obiettivi fornendo un'analisi sullo stato dell'ambiente concepito non solo come suolo, ma anche come aria ed acqua ed altri fattori sociali.

Il territorio di Cologne ha ancora oggi nell'agricoltura, sia per la presenza del Monte Orfano e delle sue specifiche coltivazioni, sia per la parte pianeggiante, una componente produttiva importante per lo meno per i riflessi che questa ha sulla struttura urbanistica, ambientale e più strettamente paesaggistica. L'attività agricola si basa, nella zona, su un intreccio inestricabile tra i terreni e le acque, tra la qualità degli uni e l'abbondanza delle altre, messe tra loro in rapporto da una millenaria dinamica capacità tecnologica. L'ultimo mutamento importante è avvenuto pochi decenni fa, ma molti altri l'avevano preceduto; con la fine della seconda guerra mondiale infatti, terminata la fase della ricostruzione postbellica, una radicale trasformazione della agricoltura ha, in poco più di un decennio, cambiato l'organizzazione della campagna. Questa trasformazione è stata indotta dall'immissione di massicce innovazioni tecniche: in particolare la meccanizzazione dei processi lavorativi dei campi e di stalla e la chimizzazione delle coltivazioni sia a scopo di concimazione, sia di difesa delle piante agrarie e di lotta alle piante parassite. Queste innovazioni hanno provocato un esodo agricolo poderoso, hanno eliminato qualsiasi lavoro animale e hanno provocato modificazioni profonde nelle rotazioni agrarie, rese non più necessarie dalla concimazione chimica. Parte dei fabbricati rurali è quindi diventata inutile e, a causa dell'esodo rurale che ha accompagnato l'esodo agricolo, anche una parte del patrimonio edilizio del centro storico utilizzato a fini agricoli è stato trasformato e riutilizzato. Lo stesso paesaggio sta mutando: la meccanizzazione richiede, e rende possibile, campi di notevole grandezza, ben riquadrati, senza piante per facilitare le lavorazioni, completamente piani. Il distacco che si è prodotto tra produzione vegetale e produzione animale, causato dalla meccanizzazione e dalla chimizzazione dei processi produttivi e lavorativi, ha interrotto le rotazioni agrarie e ha declassificato i prati marcitori, i quali sempre più vengono trasformati in seminativi.

Il territorio agricolo di Cologne è di fatto diviso in due tipologie: la parte nord con il Montorfano e le coltivazioni specializzate a vigneto, la parte a sud con la sua natura di territorio della pianura bresciana.

Il nostro studio e la nostra analisi consistono nel far leggere il territorio non urbanizzato con il suo sistema idrografico, con la consistenza delle piantumazioni più significative, delle coltivazioni, con la presenza degli allevamenti e delle cascate storiche sparse, al fine di mantenere o recuperare le tracce del passato. Lo studio ci vede comunque coscienti che la zona agricola, anche a Cologne, gioca un ruolo fondamentale per il corretto funzionamento dell'ecosistema globale.

“Un corretto progetto ambientale inizia dalla ricognizione dei suoi elementi costitutivi, dallo studio del ruolo e della funzione che essi svolgono e possono svolgere nel funzionamento del più vasto sistema ecologico, dall'individuazione degli interventi di conservazione, recupero e compensazione che occorre attuare onde garantire la loro permanenza ed il loro ruolo, dalla composizione infine dei diversi elementi costitutivi del sistema ambientale entro il disegno di un paesaggio dotato di senso per il cittadino e la società”.

Sono elementi costitutivi del sistema ambientale della nostra zona, e assumono al suo interno un ruolo specifico, la presenza del Montorfano con i suoi vigneti e la parte boscata ed i filari di alberi della pianura agricola, posti lungo la viabilità rurale e lungo i corsi d'acqua provenienti dal fiume Oglio.

DEFINIZIONI AREE AGRICOLE QUALI INDIRIZZI PER LA LORO INDIVIDUAZIONE NEL PIANO DELLE REGOLE

Il sistema rurale è definito come un *“territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato, naturale, naturalistico, residuale o soggetto ad usi produttivi primari”*. Questo spazio territoriale concorre unitamente agli ambiti urbanizzati e insediativi a formare la totalità del territorio provinciale.

E' all'interno di tale sistema che si inseriscono gli *“ambiti destinati ad attività agricola”*, intesi come quei contesti territoriali in cui prevale l'attività produttiva primaria, ma che presentano anche funzioni paesaggistiche, ecologico-ambientali e culturali, in accordo con il riconoscimento del ruolo multifunzionale proprio dell'agricoltura.

Infatti, il sistema agricolo, gestito in modo sostenibile, può svolgere diverse funzioni che risultano determinanti per l'equilibrio ambientale, la compensazione ecologica e la difesa idrogeologica, per il tamponamento degli inquinanti e la fitodepurazione, per il mantenimento della biodiversità, della ricchezza paesistica e per contrastare il cambiamento climatico.

Il carattere multifunzionale dell'agricoltura viene riconosciuto dalla Comunità Europea nella nuova Politica Agricola Comunitaria (PAC) avviata nel 2005, in cui si sottolinea l'importanza dell'agricoltura quale fattore determinante per la qualità dello spazio rurale e dell'ambiente per le possibili relazioni con le aree urbanizzate e con le aree protette.

“Il P.T.C.P. definisce gli ambiti destinati all'attività agricola, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti” (l.r. 12/05, art. 15 comma 4).

Ai Comuni spetta poi il compito, all'interno del PGT, di individuare le *aree agricole* (l.r. 12/05, art. 10, comma 1). In particolare è compito del Piano delle Regole assicurare un coerente disegno pianificatorio delle aree destinate all'agricoltura in coerenza con la strategia provinciale e comunale.

Tratto dalla Relazione *“Determinazione degli ambiti agricoli”* ex legge 12/05, art. 15/4, 2007.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'individuazione delle aree agricole a livello comunale e degli ambiti agricoli a livello provinciale deve basarsi su criteri che consentano di valorizzare la multifunzionalità del sistema agricolo.

I criteri territoriali di riferimento sono tre:

- a. socio-economico,
- b. paesistico,
- c. ambientale.

a. Il criterio socio-economico prevede di:

- 1. preservare il territorio ad uso agricolo in quanto risorsa non rinnovabile,
- 2. preservare i suoli ad elevato valore agro-forestale,

3. salvaguardare le aziende agricole presenti sul territorio,
4. valorizzare le filiere agro-silvo-pastorali,
5. favorire la diversificazione delle aziende agricole.

b. Il criterio paesistico prevede di:

6. evitare i fenomeni di conurbazione e rafforzare la funzione paesaggistica dei margini urbani,
7. evitare la frammentazione del territorio agricolo e del sistema poderale anche compattando la forma urbana (in alcuni casi),
8. valorizzare gli elementi storici e culturali del paesaggio agrario.

c. Il criterio ambientale prevede di:

9. salvaguardare e potenziare i corsi d'acqua minori e le aree naturalistiche,
10. salvaguardare la funzione ambientale degli ambiti extraurbani.

Il territorio di Cologne è posto nella fascia fra la Franciacorta, le sue colline morene e l'alta pianura bresciana.

La zona ad nord della ex statale Ogliese è interessata dal Monte Orfano protetto da un vincolo di bellezze d'insieme della L.R. 42/2004 oltre che dal P.T.C.P. e dal P.T.R.

Le normative del P.G.T. sono puntuali su tutta la salvaguardia di carattere paesaggistico e ambientale e sulla salvaguardia ed operatività delle sue zone agricole poste alle pendici.

La zona sud del territorio comunale è interessata da alcune zone agricole di valenza ambientale poste lungo i corsi d'acqua e le viabilità storiche ma per lo più il territorio è pianeggiante e si configura quale zona agricola produttiva strategica.

.

Il P.G.T. individua una zona specifica di salvaguardia ambientale, quale corridoio ecologico, fra il Monte Orfano e la zona agricola produttiva posta a sud della ferrovia Brescia-Bergamo.

La zona agricola si contraddistingue per avere una parte a nord della ex S.S. Ogliese con caratteristiche tipiche della Franciacorta e con aziende in prevalenza vitivinicole poste sul Monte Orfano e alle sue pendici e una parte a sud della ferrovia quale vero e propria area agricola produttiva strategica.

Questa specifica individuazione consente di salvaguardare le aziende agricole presenti sul territorio, di evitare la frammentazione del territorio agricolo, valorizzare attraverso la loro specifica individuazione le cascine di antica formazione e i filari lungo la viabilità storica ed i corsi d'acqua minori.

CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

La Regione Lombardia con delibera del 8/11/2002 n. 7/11045 ha approvato le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsti dall'art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749.

Tali linee guida evidenziano la necessità di promuovere azioni volte alla diffusione della capacità di apprezzamento della qualità paesistica del territorio come espresso nella Convenzione Europea del paesaggio tenutasi il 20 ottobre 2000 a Firenze "Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni; nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali, come in quelle della vita quotidiana".

Qualunque intervento può essere interpretato come una "perturbazione" dello stato di fatto, che porta ad un nuovo assetto.

Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinta da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica tanto più le perturbazioni risultano avvertibili.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare la sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto il quel contesto.

Il giudizio circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- punto di valutazione morfologico strutturale (sistemico),
- modo di valutazione vedutistico,
- modo di valutazione simbolico.

A) Il sistemico

Componenti territorio con interesse:

a) geomorfologico, b) naturalistico, c) storico-agrario, d) storico artistico, e) di relazione fra i diversi elementi, f) appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.

B) Il vedutistico

Componenti del territorio che hanno:

- a) interferenza con punti di vista panoramici,
- b) interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica ambientale,
- c) interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali.

C) Simbolico

Componenti territorio che hanno interferenze o continuità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati (il percorso di valutazione è esplicitato nella relazione paesistica).

La classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1= sensibilità paesistica molto bassa
- 2= sensibilità paesistica bassa
- 3= sensibilità paesistica media
- 4= sensibilità paesistica elevata

5= sensibilità paesistica molto elevata.

Nel piano paesistico comunale rientrano nelle categorie 4 e 5 gli elementi descritti nella tavola di "Carta del paesaggio – Beni costitutivi" .

Nel territorio comunale di Cologne si individuano:

- | | |
|---|---|
| 1= sensibilità paesistica molto bassa. | Comprende le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione e di previsione a sud della provinciale 536 e della ferrovia Brescia-Bergamo. |
| 2= sensibilità paesistica bassa | Comprende le zone residenziali e produttive urbanizzate dopo la metà del XX secolo e di previsione urbanizzativa. |
| 3= sensibilità paesistica media | Comprende gran parte della zona agricola, le nuove aree di previsione insediative previste a nord della provinciale; la sensibilità media ha la finalità di non compromettere le visuali del monte, pertanto in tali zone le costruzioni non devono superare i due piani fuori terra. |
| 4= sensibilità paesistica elevata | Comprende il centro storico ed i nuclei ed edifici di antica formazione (di cui le norme di P.G.T. prevedono la salvaguardia), le fasce dei canali irrigui principali, le fasce poste lungo la viabilità storica e la rete ferroviaria storica, le fasce situate lungo gli itinerari paesistici e l'arteria della mobilità provinciale, i punti e le visuali panoramiche. |
| 5= sensibilità paesistica molto elevata | Comprende il Monte Orfano – gli ambiti di elevato valore percettivo posti ai piedi del monte – i luoghi di rilevanza paesistica interessanti le zone di pianura poste fra la ex statale ed il monte – alcune aree e fasce di valenza paesistica. |

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli immobili o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistica media, elevata e molto elevata (3), 4) e 5), posti lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare con ottici o punti panoramici individuati dallo studio paesistico vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Nelle zone con classe di sensibilità elevata e molto elevata sono esclusi gli interventi non previsti dal P.G.T.

Sono consentite opere pubbliche e di risanamento agricolo.

6. COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI

L'attuazione del P.G.T. nell'arco temporale strategico a cui fa riferimento (fino al 2017) prevede che si attivino le seguenti risorse economiche:

- negli ambiti di trasformazione residenziali e commerciali da attuare con piani esecutivi, si ipotizza che attraverso gli standard di qualità aggiuntivi offerti in aree o in opere, la monetizzazione eventuale degli standard dove non è prevista la cessione di aree standard previste nel Piano Servizi, a fronte della SIp fissata per tali ambiti si possano reperire in valuta corrente € 5.545.010,00,
- nell'ambito di trasformazione produttivo, si ipotizza attraverso gli standard di qualità aggiuntivi offerti in aree, oltre la cessione di aree a standard previste nel Piano Servizi, a fronte della superficie coperta fissata per tale ambito si possano reperire in valuta corrente € 3.344.250,00,
- nei piani esecutivi realizzabili nelle zone di completamento, si ipotizza che attraverso gli standard di qualità aggiuntivi la monetizzazione degli standard non previsti nel Piano Servizi, a fronte della SIp di tali ambiti si possano reperire in valuta corrente € 1.000.000,00,
- dalle aree per insediamenti produttivi e commerciali di completamento si possono prevedere introiti in valuta corrente per € 500.000,00.

Il totale di queste previsioni economiche ammonta ad € 10.389.260,00.

L'attuazione del P.G.T. nell'arco temporale strategico a cui fa riferimento (fino al 2017) prevede le seguenti uscite:

- per opere di interesse pubblico da realizzare nel decennio	€ 11.420.000,00
- per spese di manutenzione straordinaria	€ 2.500.000,00
- per manutenzione ordinaria	<u>€ 3.000.000,00</u>
= per un totale di	€ 16.920.000,00

Si dovranno pertanto fare stanziamenti di bilancio e accendere mutui per un importo annuale di € 653.074,00 $[(16.920.000,00 - 10.389.260,00):10]$ da aggiornare con i programmi triennali delle opere pubbliche.

Il Piano dei servizi riprende con il quadro economico la sostenibilità nel decennio delle previsioni di spesa per la realizzazione delle opere pubbliche e le varie manutenzioni.

Nel Piano dei Servizi deve essere ed è dimostrata dal quadro economico riepilogativo la sostenibilità delle previsioni di spesa per la realizzazione delle opere previste.

INDICE

4. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL P.G.T.	pag.	1
DIMENSIONAMENTO		
OBIETTIVI GENERALI	“	2
OBIETTIVI POLITICO-AMMINISTRATIVI	“	4
OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	“	9
PREMESSA	“	13
METODOLOGIA PER LE AZIONI DI PIANO	“	13
METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	“	14
OBIETTIVI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DEI VARI AMBITI	“	19
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE STRATEGICO DECENNALE	“	21
OFFERTA RESIDENZIALE P.G.T.	“	24
STRATEGIA DECENNALE	“	25
PRIORITÀ OPERATIVE QUINQUENNALI	“	26
OFFERTA PRODUTTIVA – TERZIARIA E SERVIZI P.G.T.	“	27
STRATEGIA DECENNALE	“	27
PRIORITÀ OPERATIVE QUINQUENNALI	“	27
OFFERTA ATTIVITA' RICETTIVE – ALBERGHIERE – SPORTIVE PRIVATE AD USO PUBBLICO.	“	28
CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO	“	29
DECENNALE STRATEGICO	“	29
QUINQUENNALE OPERATIVO	“	29
CALCOLO FABBISOGNO ESOGENO ED ENDOGENO	“	30
STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO	“	32
5. POLITICHE DI INTERVENTO	“	34
CRITERI GENERALI DI INTERVENTO	“	35
PRINCIPI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA	“	35
PRINCIPI DI COMPENSAZIONE URBANISTICA	“	36
PRINCIPI DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA	“	37
EDILIZIA RESIDENZIALE ECONOMICO-POPOLARE E/O SOCIALE	“	38
POLITICHE PER LA MOBILITA' IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DEL P.T.C.P. (vedi studio allegato)		
POLITICHE DI INTERVENTO PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE E PER IL VERDE	“	40
I SERVIZI E LE ATTREZZATURE	“	40
LA STRUTTURA DEL VERDE URBANO	“	40
IL SISTEMA DEL VERDE	“	42
POLITICHE DI INTERVENTO PER LE ATTIVITA'	“	44
IL SISTEMA AMBIENTALE E LA CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO	“	63
DEFINIZIONI AREE AGRICOLE QUALI INDIRIZZI PER LA LORO INDIVIDUAZIONE NEL PIANO DELLE REGOLE	“	65
CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI	“	67
6. COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI	“	69