



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”

1. Quadro conoscitivo e orientativo

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

1. INTRODUZIONE

PREMESSA

La nuova Legge Regionale n. 12/2005 afferma il principio della programmazione come base irrinunciabile della pianificazione e riconosce ed attua il principio della sussidiarietà sia fra enti pubblici che nella sua valenza “orizzontale” e cioè nei rapporti pubblico-privati, aprendo nuovi spazi di mercato all’iniziativa privata ed alla collaborazione fra enti locali confinanti.

Il Piano dei Servizi, il Programma Integrato di intervento e la stessa attivazione dello sportello unico per le attività produttive hanno ampliato già la nozione degli interessi meritevoli di tutela in materia urbanistica dal solo interesse pubblico all’interesse generale; hanno traslato il cardine delle valutazioni urbanistiche dalle nozioni giuridico-formali (rispetto degli standard quantitativi) alla definizione di politiche urbane integrate di Welfare (coerenza con obiettivi, criterio di compatibilità, congruenza).

Il Piano dei Servizi, lo sportello unico ed il Programma Integrato hanno portato nella pianificazione una vera e propria rivoluzione di tipo metodologico e culturale, basata su concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi.

La legislazione urbanistica si indirizza verso nuove strategie: da una vocazione assoluta degli enti pubblici nell’effettuare scelte che riguardano l’intera collettività e che quindi ne presupporrebbero il consenso, ad un riconoscimento del ruolo anche del privato quale motore propulsivo. Non solo finanziatore, ma anche promotore, diventa colui che è in grado di cogliere le mutazioni del tessuto socio-economico più rapidamente della macchina burocratica amministrativa, consentendo una tempestiva ricalibratura degli obiettivi nella gestione del territorio.

Il P.I.I. con la nuova legge, assume la natura di strumento di attuazione delle strategie e previsioni definite nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), con particolare riferimento al Documento di Piano dal quale i P.I.I. traggono le basi di attuazione delle scelte strategiche della politica urbanistica comunale.

I P.I.I. verranno ad essere attuativi del Documento di piano.

I programmi integrati d’intervento perseguono la finalità della riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia del territorio comunale, con particolare attenzione agli interventi sui centri storici o nelle zone urbanizzate, alle aree periferiche, alle aree destinate a servizi, aree degradate o aree produttive da risanare poiché dismesse o irrazionalmente dislocate.

Mentre nel passato l’attenzione era concentrata soprattutto sull’edilizia di aree libere, con la saturazione delle potenzialità edificatorie il baricentro si sposta ora sulla riqualificazione urbana, sul recupero delle periferie, sulla razionalizzazione dei servizi e dei quartieri, sulla riconversione di aree industriali dismesse ecc., coinvolgendo ampie parti del tessuto urbano.

Con l'introduzione della partecipazione dei privati e la concertazione degli obiettivi, si creano delle sinergie di risorse, sia progettuali sia finanziarie, che aumentano le potenzialità di concretizzare le azioni dell'Amministrazione.

Vengono abbandonati gli schemi rigidi che spesso hanno impedito di ridisegnare i paesi in funzione delle nuove esigenze della popolazione, sorte con l'evoluzione del sistema socio economico, a favore della flessibilità; l'introduzione dello standard qualitativo, la possibilità di reperire le dotazioni di standard anche in aree esterne al comparto e la fattibilità del programma integrato anche su aree non congiunte, e/o addirittura al di fuori dei confini comunali, hanno infatti lo scopo di fornire maggiori gradi di libertà per il raggiungimento degli obiettivi della programmazione comunale.

STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologne. Il Documento di Piano è il primo degli atti costituenti il P.G.T. secondo le innovazioni della Legge Urbanistica Regionale n°12 del 11 marzo 2005.

La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art.8 della citata legge regionale al fine di consentire una lettura omogenea ed in qualche misura facilitata rispetto ai corrispondenti strumenti urbanistici sviluppati sul medesimo territorio regionale. I capitoli così strutturati sono svolti attraverso paragrafi sulla base del contesto socio - economico e territoriale del Comune di Cologne.

La relazione illustrativa del Documento di Piano si compone dei seguenti capitoli:

1. Introduzione.

2. Quadro ricognitivo e programmatico.

Il quadro ricognitivo e programmatico si compone di una relazione relativa allo sviluppo economico e sociale del comune, contiene le richieste ed eventuali proposte dei cittadini singoli o associati e tiene conto degli atti di programmazione sovraordinata di carattere provinciale e regionale.

3. Quadro conoscitivo del territorio comunale.

Il quadro conoscitivo del territorio comunale si prospetta quale risultante delle trasformazioni avvenute territoriali e urbane, individua i vari sistemi territoriali e l'assetto tipologico del tessuto urbano, il sistema dei servizi, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto. Lo stesso quadro conoscitivo individua il sistema paesaggistico e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo..

4. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.

Il documento di piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale anche a livello sovracomunale.

5. Politiche di intervento.

Il documento di piano determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale.

6. Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili.

Il documento di piano dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo.

IL QUADRO NORMATIVO

LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La descrizione del nuovo quadro normativo è ritenuta utile in quanto il Comune di Cologne è tra i primi a sperimentare le innovazioni introdotte nelle procedure di approvazione (approvazione diretta da parte del Comune con il parere di compatibilità al P.T.C.P. della Provincia), nei documenti costituenti il Piano (il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole) e nei contenuti (introduzione dei principi di compensazione, perequazione ed incentivazione del costruire sostenibile).

Il quadro normativo relativo alla formazione della pianificazione generale comunale è complesso ed articolato. Le norme fondamentali che ne regolano i contenuti e la procedura di approvazione sono la «Legge urbanistica nazionale» n° 1150 del 1942 e la recente «Legge urbanistica regionale» n° 12 dell'11 marzo 2005.

La nuova legge regionale opera sulla base dei seguenti e condivisibili principi ispiratori di cui ai primi due commi dell'art. 1: *nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia e si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.*

Il successivo comma 3 dell'art. 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sottolinea in particolare il principio della sostenibilità ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio (denominato PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole

Il Documento di piano

Il documento di piano sviluppa l'analisi del territorio ed individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio alla scala comunale.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il Piano dei servizi

Il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di anche in rapporto al programma

triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

Il Piano delle regole

Il piano delle regole individua e definisce le regole per gli ambiti consolidati o di completamento e gli edifici tutelati nonché le eventuali aree a rischio e le valutazioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica. Esso individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ELENCO ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Relazione	1. Quadro conoscitivo orientativo
Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani vigenti

Relazione	2. Scenario strategico del Piano – Determinazioni di Piano
N.T.A.	Norme tecniche di attuazione Schede degli ambiti di trasformazione
Tav. 1.a	Inquadramento territoriale paesistico
Tav. 2	Quadro strategico
Tav. 3	Previsioni di Piano
Tav. 4	Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)
Tav. 4.a	Carta condivisa del paesaggio – documentazione fotografica
Tav. 5	Classi di sensibilità
Tav. 6	Vincoli e limitazioni
Tav. 7	Dimensionamento del P.G.T.
Tav. 8	Consumo di suolo – art. 141 del P.T.C.P.

All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica - Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

INDAGINE SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE E SUE DINAMICHE

(Analisi dello stato di fatto e delle tendenze evolutive)

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

PREMESSA

La struttura economica del Comune di Cologne è caratterizzata da una connotazione manifatturiera marcata essendo il settore più importante numericamente, in particolare in termini di addetti; il periodo analizzato, che parte dal 1981 ad oggi, mette in luce uno sviluppo assai favorevole della componente terziaria, legata ai servizi vari, che divengono un comparto di un certo rilievo nell'economia locale.

Le linee di sviluppo che hanno definito la fisionomia economica attuale del territorio comunale sono definite attraverso un'analisi che ha considerato i dati del Censimento generale dell'industria, del commercio, dei servizi e dell'artigianato ed il Censimento della Popolazione delle annate 1981, del 1991 e del 2001. Al fine di avvicinarsi alla situazione attuale si sono utilizzati i dati rilevati annualmente dalla CCIAA di Brescia relativi alle unità locali e, per quanto possibile, agli addetti.

LE LINEE EVOLUTIVE GENERALI

Le unità locali

L'economia del Comune, secondo i dati raccolti dal Censimento dell'Industria e dei Servizi Istat del 2001, è composta da 557 unità locali con 2698 addetti. Confrontando i dati censuari 2001 con i precedenti si nota che, nel 1991, le unità locali erano 425, nel 1981, invece, erano 375: la tendenza dal 1981 al 2001 è, quindi, positiva, con una crescita del 13,3% negli anni Ottanta, seguita da un incremento ancor più rilevante negli anni Novanta, +31,1%. Globalmente nel periodo 1981-2001 l'aumento delle unità locali è pari al 48,5%, ovvero 182 unità in valore assoluto, un aumento di quasi la metà delle unità locali registrate nel 1981.

Tabella 1: Unità locali del Comune

<i>Unità locali</i>	1981	1991	2001
INDUSTRIA	189	203	265
COMMERCIO	118	123	125
ALTRI SERVIZI	68	99	167
TOTALE	375	425	557

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, censimenti

Si osservi, ora, quanto si è verificato nei vari settori: in effetti tra il 1981 e il 2001, l'andamento è stato assai diverso, con un aumento massiccio delle unità locali nel settore industriale, una stabilità nel commercio e una crescita sensibile negli altri servizi. Dall'analisi dettagliata della dinamica settoriale dei vari decenni si nota, come sottolineato, un trend veramente favorevole per il comparto manifatturiero, con un +40,2% tra il 1981 e il 2001, passando le unità locali da 189 nel 1981 a 265 nel 2001. Questo effetto finale è composto da un aumento delle unità locali negli anni Ottanta, da 189 nel 1981 a 203 nel 1991, pari ad un + 7,4%, seguito da una crescita molto forte tra il 1991 e il 2001, che ha portato le unità locali da 203 a 265, in percentuale un +30,5%. Il settore del commercio in senso lato, come numero di attività, mostra invece tra il 1981 e il 2001 un aumento del 5,9%, da 118 unità nel 1981 a 125 nel 2001. Tale risultato è generato da una crescita negli anni Ottanta, in valore assoluto 5 unità in più, e da un incremento meno intenso negli anni Novanta, pari ad un + 1,6%, che corrisponde a 2 attività in più.

Molto positiva la tendenza registrata dalle unità locali degli altri servizi che aumentano costantemente ed in misura notevole tra il 1981 e il 2001, passando da 68 unità nel

1991 a 167 nel 2001, in percentuale un aumento del 145,6%, in valore assoluto 99 unità in più. La crescita delle unità locali degli altri servizi nel periodo considerato si sostanzia in un incremento negli anni Ottanta che è stato del 45,6%, da 68 a 99, e che, negli anni Novanta, si è attestato su un 68,7%, da 99 a 167, in valore assoluto 68 unità.

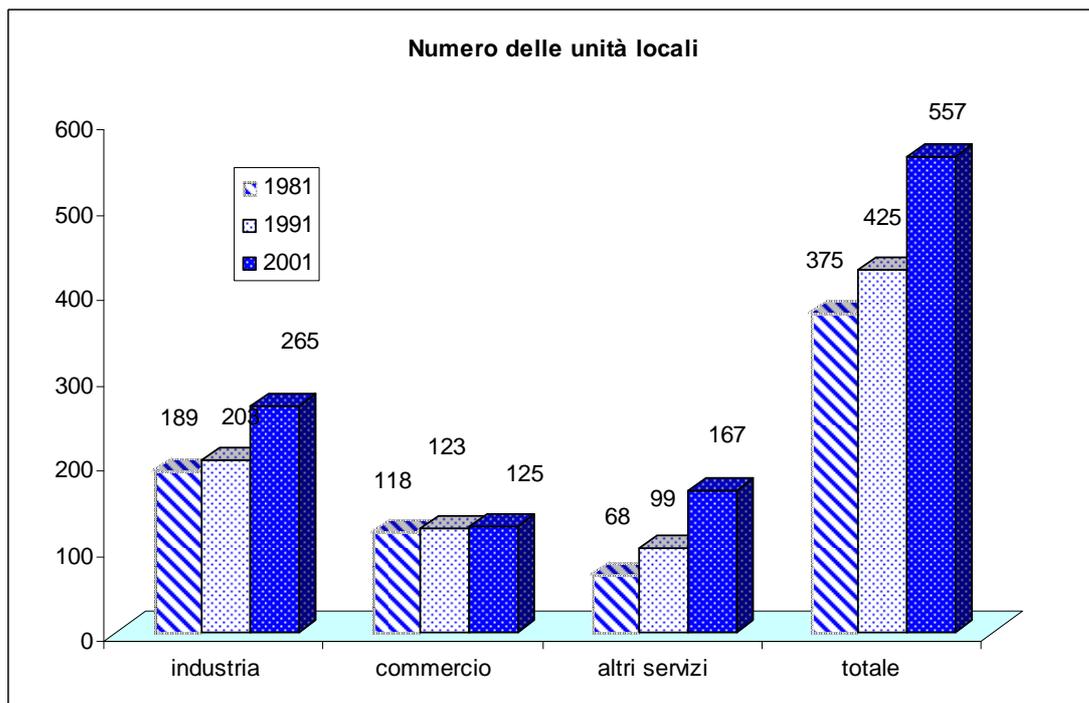
Tabella 2: Variazioni delle unità locali

<i>Unità locali</i>	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	7,4%	30,5%	40,2%	14	62	76
COMMERCIO	4,2%	1,6%	5,9%	5	2	7
ALTRI SERVIZI	45,6%	68,7%	145,6%	31	68	99
TOTALE	13,3%	31,1%	48,5%	50	132	182

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Il terziario, quindi, considerato in toto, commercio e altri servizi, si sviluppa in modo sostanziale come sottolineato, per la performance degli altri servizi, passando da 186 unità locali nel 1981 a 222 nel 1991, fino a giungere a 292 nel 2001.

Grafico 1: Numero delle unità locali



Gli addetti

Gli addetti alle unità locali del sistema economico comunale erano 2655 nel 1981 e sono diventati 2698 nel 2001, con un piccolo aumento pari all'1,6%, pari a circa 40 addetti alle imprese del territorio; l'andamento al lieve rialzo rilevato per gli addetti è piuttosto diverso da quello delle unità locali, dato che queste ultime si sono incrementate notevolmente nel periodo in studio.

Tuttavia la dinamica degli addetti va analizzata con attenzione poiché non è generata da un trend uniforme, bensì da una flessione negli anni Ottanta, che poi è stata recuperata con la performance assai brillante realizzatasi negli anni Novanta.

In dettaglio la perdita di occupati degli anni Ottanta è pari ad un -12,1%, -321 addetti, mentre la crescita di addetti degli anni Novanta si attesta su un 15,6%, pari a +364 addetti.

Tabella 3: Addetti alle unità locali del Comune

Addetti	1981	1991	2001
INDUSTRIA	2149	1703	2005
COMMERCIO	255	259	249
ALTRI SERVIZI	251	372	444
TOTALE	2655	2334	2698

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Rispetto ai settori dell'economia locale si nota che nell'industria e nel commercio in senso lato gli addetti alle unità locali sono diminuiti, a fronte di un' impennata degli addetti degli altri servizi.

Nel settore manifatturiero gli addetti decrescono vistosamente, negli anni Ottanta, con un -20,8%, in valore assoluto 446 addetti, mentre, negli anni Novanta, si assiste ad una netta inversione di tendenza, con un recupero del 17,7%, ovvero 302 addetti in più. Il bilancio dei venti anni oggetto di osservazione è, tuttavia, negativo, con un -6,7% che corrisponde ad un calo di 144 addetti.

Anche il commercio in senso lato vede decrescere i propri addetti del 2,4% tra il 1981 e il 2001: negli anni Ottanta si realizza una crescita 1,6%, pari a +4 addetti, e successivamente, negli anni Novanta, gli occupati nelle imprese del Comune diminuiscono del 3,9%, in valore assoluto corrispondente a 10 addetti; in sostanza tra il 1981 e il 2001 il commercio locale perde 6 addetti, trend che si accompagna ad una tenuta delle unità locali dello stesso periodo.

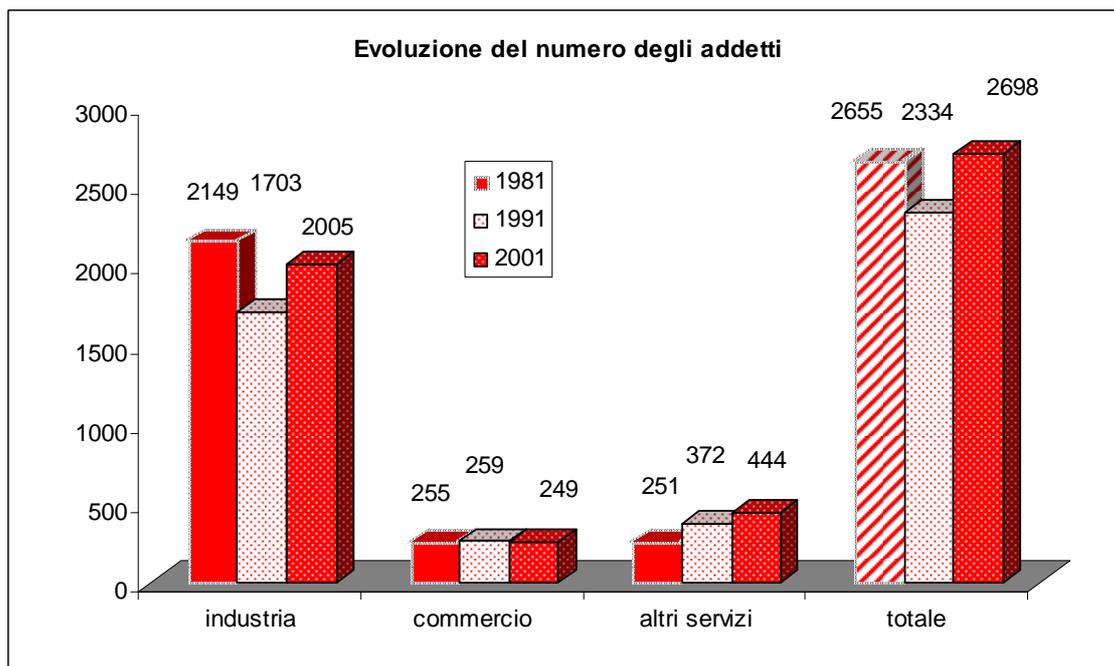
Gli addetti degli altri servizi manifestano una crescita fortissima nell'intervallo temporale 1981 – 2001, pari ad un + 76,9%, ovvero 193 persone in più occupate nel

settore; questo sviluppo si è concentrato come intensità nell'intervallo 1981-1991, con un +48,2%, pari a 121 addetti in più, per poi proseguire nel periodo 1991-2001 con un + 19,4%, che corrisponde a 72 persone.

Tabella 4: Variazioni degli addetti

<i>addetti</i>	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	-20,8%	17,7%	-6,7%	-446	302	-144
COMMERCIO	1,6%	-3,9%	-2,4%	4	-10	-6
ALTRI SERVIZI	48,2%	19,4%	76,9%	121	72	193
TOTALE	-12,1%	15,6%	1,6%	-321	364	43

Grafico 2: Numero degli addetti



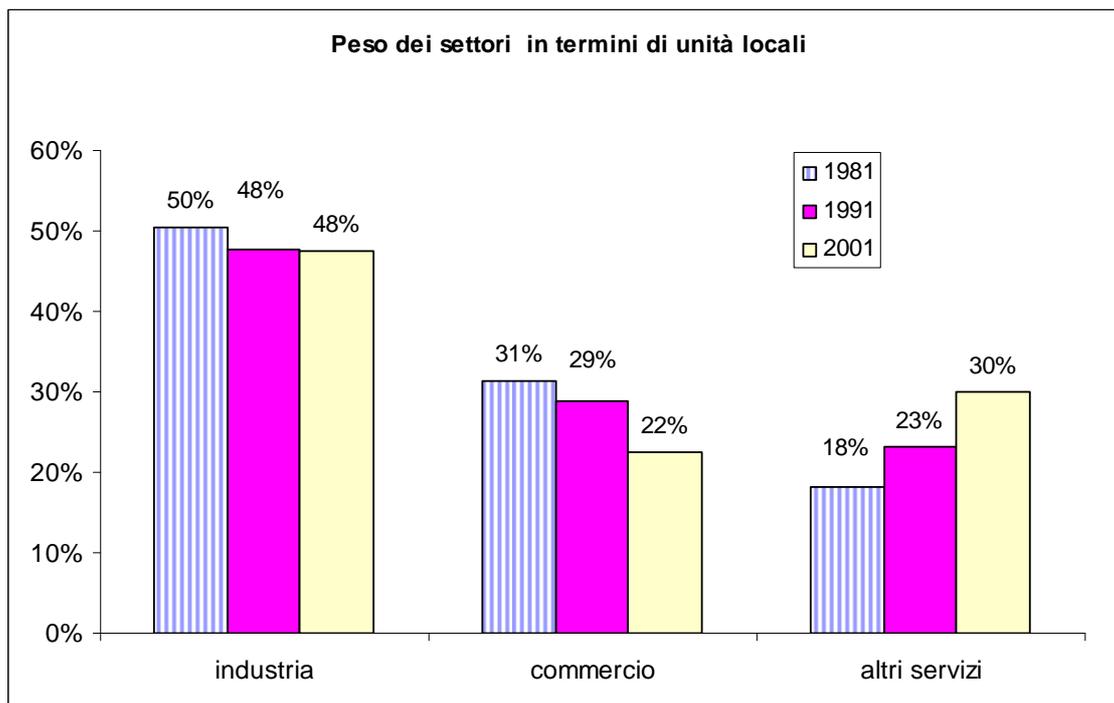
In sintesi l'economia locale, in termini di addetti, registra un rallentamento negli anni Ottanta, dovuto a flessioni negli occupati del settore manifatturiero e del commercio in senso lato, sia pure di diversa intensità, a fronte di un intenso incremento degli altri servizi, e mostra, invece, una buona ripresa negli anni Novanta.

Il peso dei settori

E' significativo osservare cosa hanno prodotto gli andamenti e le variazioni avvenute nei periodi osservati come peso relativo dei settori, per delinearne la rilevanza e comprendere come hanno disegnato la fisionomia del sistema economico locale.

Le unità locali del settore manifatturiero detengono nel 2001 il 48% delle unità totali, gli altri servizi costituiscono il 30% e il commercio il 22%.

Grafico3: Peso dei settori - unità locali

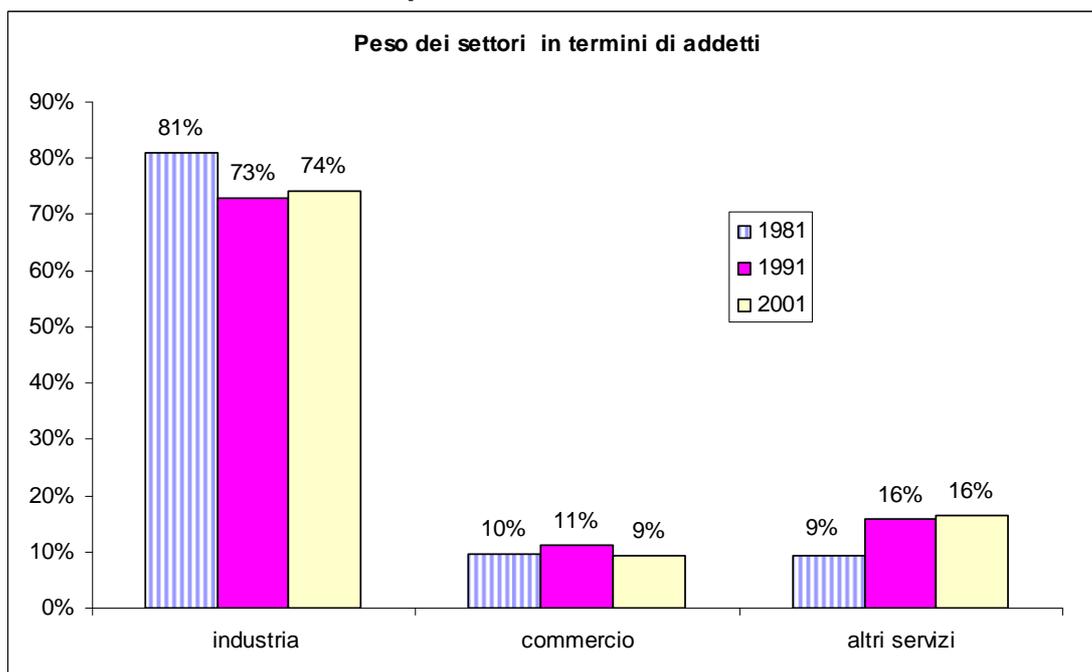


La differenza rispetto al 1981 consiste in una sostanziale tenuta del manifatturiero, che allora deteneva il 50%, e in uno scambio di posizioni tra commercio e altri servizi, dato che il primo aveva il 31% ed i servizi vari avevano il 18%.

Negli anni Novanta si intravedeva già la linea di cambiamento nella distribuzione delle unità locali nei settori poiché, fatta salva la posizione dell'industria, nel 1991 il commercio si era già contratto in termini di peso in unità locali al 29% e gli altri servizi avevano già raggiunto il 23%, cinque punti percentuali in più rispetto guadagnati in 10 anni.

In sintesi la situazione che si presenta dell'arco temporale considerato è una sostanziale tenuta nel manifatturiero e una progressiva ascesa del peso relativo degli altri servizi che si porta a livello del manifatturiero; la posizione più delicata è quella del commercio che restando stabile assume un peso secondario nel panorama economico locale.

Grafico 4: Peso dei settori per addetti



La situazione del peso in termini di addetti, nel 1981, mostrava una forte predominanza del comparto manifatturiero che ha l'81% del totale addetti dell'economia locale, seguito dal commercio al 10% e dagli altri servizi al 9%. Dal 1981 al 1991 si osserva un certo ridimensionamento dell'industria che giunge ad occupare il 73% degli addetti, mentre gli altri servizi recuperano posizioni raggiungendo il 16%; il commercio si mantiene quasi inalterato, in termini di peso.

Quanto prodotto dall'evoluzione precedente porta a un quadro quasi inalterato nel 2001, dove l'industria recupera lievemente (74%), i servizi si mantengono al 16% e il commercio si ridimensiona all'9%.

La **dimensione media delle unità locali**, ossia il numero di addetti diviso il numero di unità locali, tra il 1981 e il 2001 è diminuita da 7 addetti per unità locale a 5 addetti; questa tendenza della dimensione media si era già manifestata negli anni Novanta.

Tabella 5: Dimensione media delle unità locali (addetti per unità locale)

	1981	1991	2001
INDUSTRIA	11	8	8
COMMERCIO	2	2	2
ALTRI SERVIZI	4	4	3
TOTALE	7	5	5

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Tra il 1981 e il 2001 il settore manifatturiero contrae la dimensione delle unità locali da 11 addetti per unità locale a 8, ripresentando ciò che era avvenuto già nel 1991.

Nel commercio la dimensione media rimane stabile (2 addetti).

Le attività degli altri servizi, nel 1981 e nel 1991, avevano una dimensione media di 4 addetti per unità locale, passano a 3 addetti, invece, nel 2001.

Il raffronto con l'andamento dell'economia provinciale

Le unità locali

Il sistema economico comunale segue un suo percorso evolutivo che è utile raffrontare alla dinamica registrata dall'economia della provincia di Brescia, per valutare se vi è sintonia con lo sviluppo globale del territorio. Nel periodo considerato, 1981 – 2001, le unità locali del Comune sono aumentate in modo assai intenso, +48,5%, ad un tasso di crescita addirittura superiore a quanto manifestatosi nell'economia bresciana, la quale ha evidenziato un aumento di unità locali del 37%. Dettagliatamente negli anni Ottanta le attività economiche del Comune si sono incrementate di un 13,3%, e, nel successivo decennio 1991-2001, la crescita si è ulteriormente ampliata, dato che le unità si accrescono del 31,1%; anche l'aumento provinciale più consistente, +22,1%, si manifesta negli anni Novanta, successivamente ad un buon risultato messo a segno negli anni Ottanta (+12,3%).

Tabella 6: Le unità locali dei settori economici in provincia di Brescia

<i>Unità locali</i>	1981	1991	2001
INDUSTRIA	28734	29801	32710
COMMERCIO	26047	27018	26719
ALTRI SERVIZI	23499	31124	47906
TOTALE	78280	87943	107335

Fonte: dati Censimenti Istat

Le unità locali del **comparto produttivo**, tra il 1981 e il 2001, nel territorio comunale, mettono a segno un'ottima performance, con un incremento del 40,2%, così come accade anche per le unità locali della Provincia che mostrano un incremento pari a un 13,8%. Se si considerano i decenni, in Comune tra il 1981 e il 1991, le unità manifatturiere operanti sul territorio manifestano un impulso positivo del + 7,4%, anche se nel 1991-2001 si verifica la forte impennata delle unità, pari ad un + 30,5%; anche in

Provincia il settore cresce costantemente nell'arco di tempo considerato anche se con ritmi più contenuti: in particolare si incrementano del + 3,7% tra il 1981 e 1991, e del +9,8% tra il 1991 e il 2001.

Tabella 7: Variazioni delle unità locali dei settori economici in prov. di Bs

<i>Unità locali</i>	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	3,7%	9,8%	13,8%	1067	2909	3976
COMMERCIO	3,7%	-1,1%	2,6%	971	-299	672
ALTRI SERVIZI	32,4%	53,9%	103,9%	7625	16782	24407
TOTALE	12,3%	22,1%	37,1%	9663	19392	29055

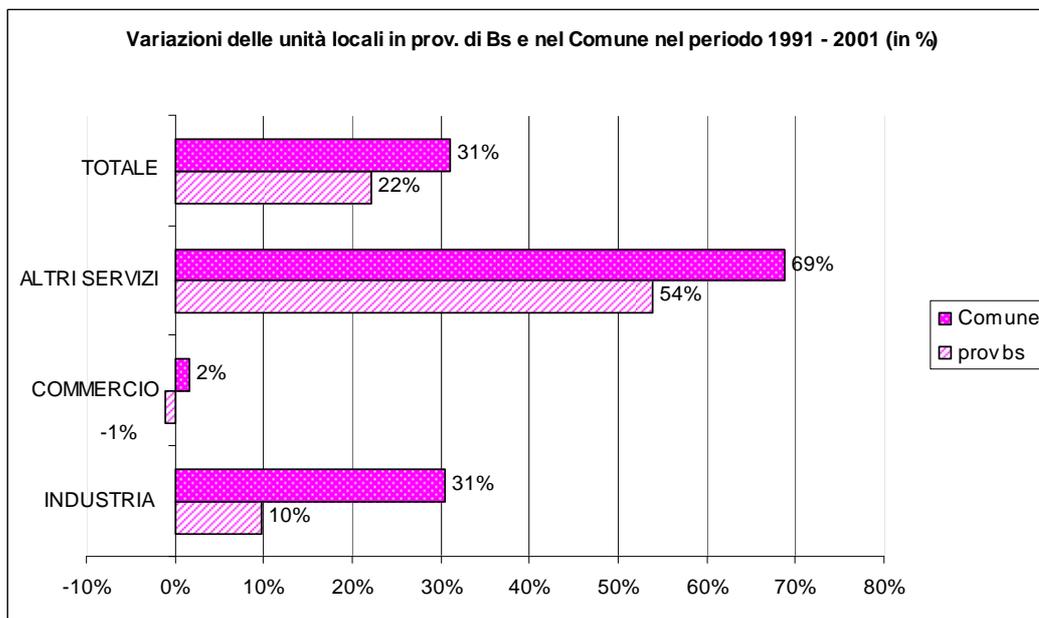
Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Per **commercio in senso lato** il Comune e la Provincia, tra il 1991 e il 2001, evidenziano performance piuttosto simili dato che nel primo caso nell'arco temporale considerato complessivamente le unità locali crescono del 5,9% e nella realtà provinciale crescono del +2,6%.

Nel decennio 1981-1991 in Comune il commercio cresce del 4,2% in termini di unità locali, e, tra il 1991 e il 2001, con un altro 1,6%. In Provincia l'andamento è altalenante, dato che nel primo periodo le unità locali aumentano del 3,7%, per poi contrarsi dell'1,1%.

Le unità locali del **comparto altri servizi**, tra il 1981 e il 2001, nei due contesti territoriali, fanno registrare un'evoluzione assai favorevole, con aumenti elevati, che porta queste attività a duplicarsi in Provincia (+103,9%) e a portare la loro consistenza ad un +145,6%, nel Comune. Nel territorio comunale, negli anni Ottanta, l'impulso positivo delle unità è del 45,6%, trend che si ripresenta con un + 68,7% negli anni Novanta.

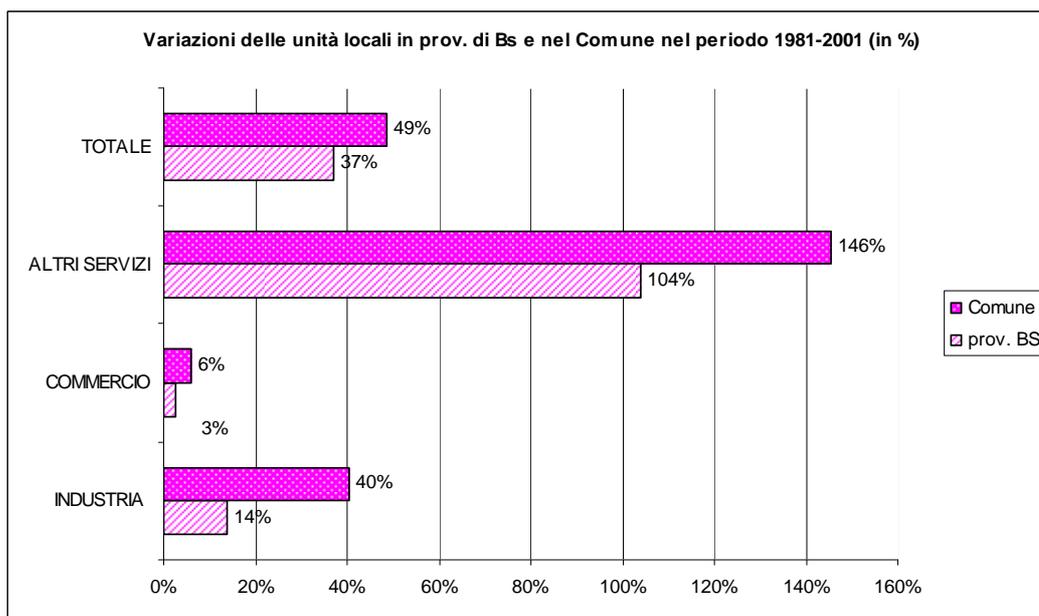
Grafico 5: Variazioni delle unità locali in Comune e in Provincia 1991-2001



Anche nel territorio provinciale le unità locali degli altri servizi cominciano la loro corsa tra il 1981 e il 1991, con un +32,4%, per procedere sempre favorevolmente, nel periodo 1991-2001, (+53,9%), portando il settore, in termini di peso nell'economia provinciale, al primo posto col 45% delle attività.

E' chiaro che lo sviluppo provinciale del settore, intensificatosi negli ultimi anni, può contare su una presenza iniziale di unità locali di terziario più forte, soprattutto nel capoluogo e in altri centri di dimensioni rilevanti.

Grafico 6 Variazioni delle unità locali in Comune e prov. di Brescia



Gli addetti

Piuttosto differente l'andamento che, in termini di addetti alle attività economiche, nel periodo 1981-2001 negli ambiti territoriali considerati: nel Comune infatti si registra un +1,6%, mentre in Provincia l'evoluzione degli addetti è molto più consistente, con un +24,4%.

Tabella 8: Gli addetti dei settori economici in provincia di Brescia

addetti	1981	1991	2001
INDUSTRIA	220183	216973	224162
COMMERCIO	59242	66243	68312
ALTRI SERVIZI	98450	127378	177666
TOTALE	377875	410594	470140

Fonte: dati Censimenti Istat

Tra il 1981 e il 1991 in Comune si è verificato un calo di addetti alle unità locali del 12,1%, seguito da una ripresa del +15,6% tra il 1991 e il 2001; in Provincia, negli anni Ottanta, gli addetti si accrescono dell'8,7%, per proseguire negli anni Novanta la progressione, con un +14,5%.

Nei settori si verificano tendenze assai diversificate: nel **comparto industriale**, tra 1981 e 2001, in provincia di Brescia gli addetti si incrementano di un 1,8%, risultato dovuto ad una diminuzione del -1,5% tra il 1981 e il 1991 e ad una variazione positiva (+3,3%) che si verifica tra il 1991 e il 2001; in Comune negli anni Ottanta gli addetti del manifatturiero si contraggono di molto, -20,8%, mentre si riprendono nei successivi anni Novanta, con un +17,7%, che, tuttavia, non riesce a risollevarne la perdita registrata in precedenza.

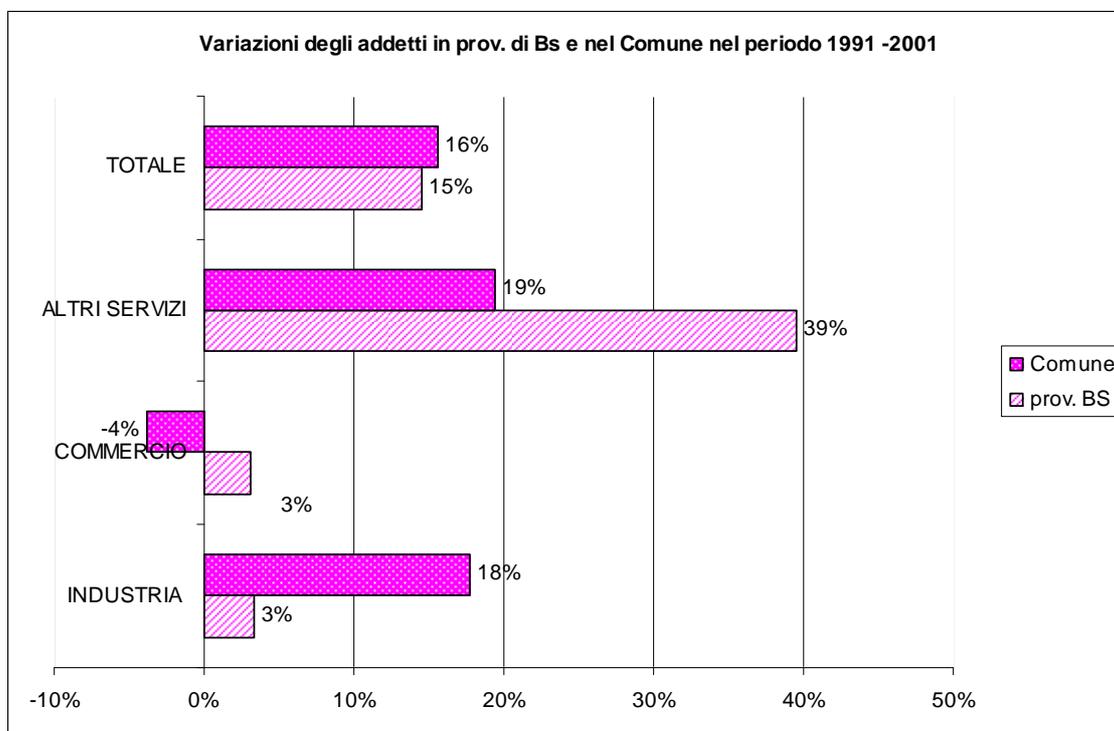
Tabella 9: Variazioni degli addetti dei settori economici - prov. di Brescia

addetti	Variazioni %			Variazioni - dati assoluti		
	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981	1991 su 1981	2001 su 1991	2001 su 1981
INDUSTRIA	-1,5%	3,3%	1,8%	-3210	7189	3979
COMMERCIO	11,8%	3,1%	15,3%	7001	2069	9070
ALTRI SERVIZI	29,4%	39,5%	80,5%	28928	50288	79216
TOTALE	8,7%	14,5%	24,4%	32719	59546	92265

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Il **commercio in senso lato** fa rilevare andamenti discordanti sul territorio comunale rispetto a quello provinciale, tra il 1981 e il 2001; gli occupati nelle unità locali comunali di questo settore, infatti, calano di un 2,4%, mentre in provincia di Brescia essi si incrementano di un 15,3%. Nei diversi decenni oggetto di studio accade che, in Provincia, negli anni Ottanta, gli addetti al commercio crescono dell'11,8%, valore seguito da un ulteriore + 3,1% nei successivi anni Novanta. In Comune, invece, si nota una crescita per gli addetti che, nel decennio 1981-1991, è di 1,6% e nel periodo 1991-2001, si registra un calo del - 3,9%.

Grafico 7 e 8 Variazione degli addetti in Comune e Provincia

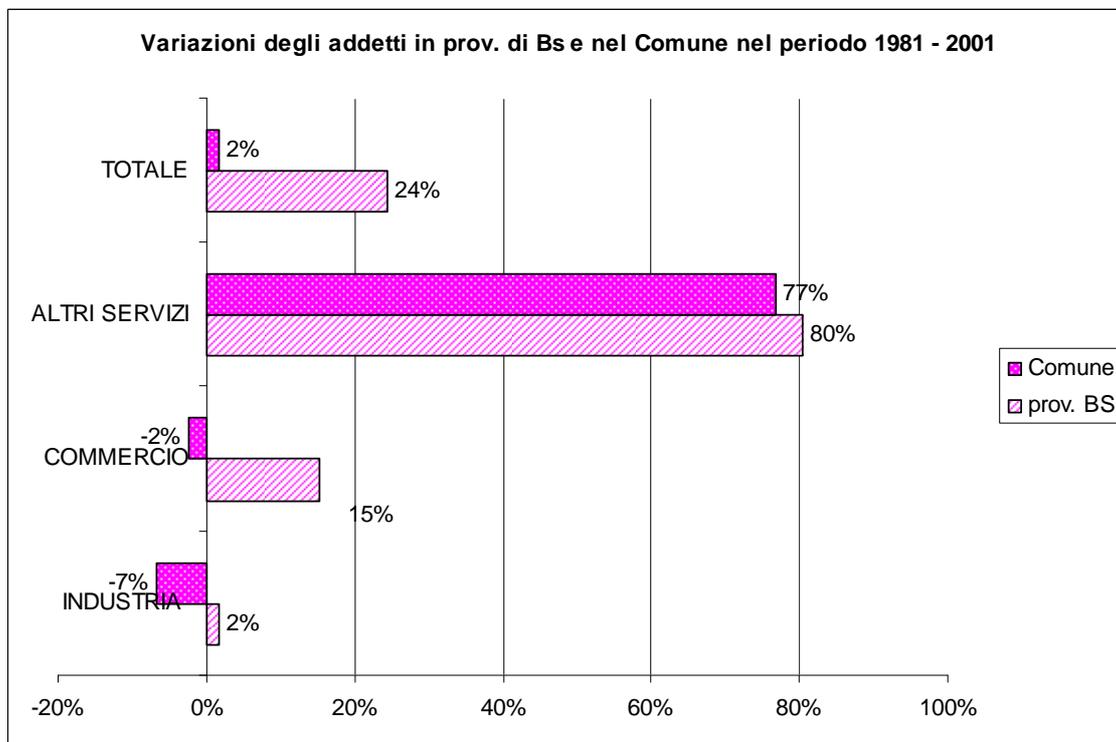


Il settore degli **altri servizi**, invece, ha messo in luce uno sviluppo molto positivo in termini di addetti per entrambe le realtà territoriali: tra il 1981 e il 2001 in Provincia il trend in crescita si attesta su un +80,5%, ed in Comune l'aumento è del 76,9%.

Nella realtà locale l'aumento degli addetti è stato molto rilevante negli anni Ottanta, con un + 48,2% e, a seguire, negli anni Novanta un'altra crescita, ma del 19,4%. In Provincia, invece, ad un aumento attestatosi su un 29,4% tra il 1981 e il 1991, è seguita una progressione tra il 1991 e il 2001, con un incremento del 39,5%.

In termini di addetti, in Comune, come già evidenziato, questa dinamica porta il comparto altri servizi ad acquisire un certo peso nell'economia locale, sempre dopo il settore manifatturiero che mantiene la sua forte predominanza. In Provincia questi

cambiamenti hanno portato il comparto altri servizi a mantenere e a rafforzare (38% nel 2001), come peso, il secondo posto, sempre dopo il settore manifatturiero (48%).



LE DINAMICHE INTERNE AI SETTORI

Dopo aver delineato le linee di evoluzione di insieme del sistema economico dal censimento del 1981 a quello più recente del 2001, si procede l'osservazione più dettagliata all'interno della composizione dell'economia comunale per capire come le specializzazioni economiche hanno caratterizzato l'evoluzione e con quali modalità.

Tale approfondimento è possibile a partire dal 1991 per la disponibilità e l'uniformità di raccolta dei dati che consente di confrontare direttamente i settori, anche nelle specifiche specializzazioni di servizio.

Secondo i dati del Censimento le unità locali del settore manifatturiero da 203 nel 1991 sono giunte a 265 nel 2001, con una variazione positiva del 30,5%, pari a 62 unità in valore assoluto; anche gli addetti crescono in modo sostanziale e passano da 1703 nel 1991 a 2005 nel 2001 con un aumento del 18%, pari a 302 persone in più.

La composizione dei diversi settori mostra andamenti diversi per intensità e tendenze: nel comparto industriale le **unità locali** delle attività manifatturiere in senso stretto si sviluppano con un incremento del 16%, da 142 del 1991 a 165 del 2001 e le unità locali del comparto delle costruzioni crescono del 67%, da 57 a 95.

Tabella 10: unità locali del settore produttivo

<i>Industria</i>	1991	2001	var ass	var %
ul	203	265	62	31%
addetti	1703	2005	302	18%

Fonte: dati Censimenti Istat

Tabella 11: Unità locali

Cod. e Descr. Sezione Economica	1991	2001	Variaz. 1991 – 2001	
			%	valori assoluti
A - AGRICOLTURA, CACCIA E SILVICOLTURA	4	5	25%	10
C - ESTRAZIONE METALLI	0	0		0
D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE	142	165	16%	23
E - PRODUZ. E DISTRIBUZ. ENERGIA ELETTR., ACQUA, GAS	0	0		0
F - COSTRUZIONI	57	95	67%	38
G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI	106	104	-2%	-2
H - ALBERGHI E RISTORANTI	17	21	24%	4
I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	18	23	28%	5
J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	6	11	83%	5
K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPRENDIT.	25	66	164,0%	41
L -PUBB. AMMINISTR. E DIFESA, ASSICURAZ. SOCIALE OBBLIG.	1	1	0,0%	0
M - ISTRUZIONE	6	4	-33,3%	-2
N - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	11	21	90,9%	10
O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	32	41	28,1%	9
TOTALE	425	557	31,1%	132

Anche per gli **addetti** delle attività manifatturiere in senso stretto si delinea una tendenza in ascesa pari ad un +14%, da 1510 del 1991 a 1723 nel 2001, che corrisponde a 213 occupati in più. Nella specializzazione costruzioni gli **addetti** si incrementano del 49%, in valore assoluto 89 persone in più.

Le unità locali dei due grandi componenti del **settore terziario**, il commercio e gli altri servizi, come sottolineato nell'analisi generale, delineano un trend positivo, molto più forte per gli altri servizi: le **unità locali** del commercio, infatti, aumentano, dal 1991 al 2001, da 123 a 125 unità, con un +2%, e le unità locali degli altri servizi si accrescono di un 69%, passando 99 a 167.

Tabella 12: Unità locali del settore terziario

ul	1991	2001	var ass	var %
Commercio	123	125	2	2%
Altri servizi	99	167	68	69%
<i>di cui Pubbl. Amm. e Istit.</i>	50	67	17	34%
totale ul del Comune	425	557	132	30%

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

L'andamento degli **addetti** invece segue due linee diverse per le componenti del terziario: nel *commercio*, nello stesso periodo, si assiste ad un calo del 4%, ovvero 10 persone in meno; per gli *altri servizi* si verifica una crescita da 372 a 444 con una variazione positiva di 72 persone.

Nel commercio crescono le unità locali della specializzazione *alberghi e ristoranti* (+24%) e i loro addetti (+25).

All'interno del comparto altri servizi le **unità locali** dei servizi tradizionali (*trasporti magazzinaggio e comunicazioni*) aumentano del 28%, (+ 5 unità), aumento che tuttavia non produce un innalzamento nel numero degli addetti, che diminuiscono del 20%, in valore assoluti 17 occupati.

Le altre due specializzazioni più innovative degli altri servizi, *intermediazione finanziaria e monetaria* e *attività immobiliari, ricerca, informatica ecc.* segnano una forte crescita, dato che la prima specializzazione passa da 6 a 11 unità locali e suoi addetti da 17 a 26 (+ 53%) ; le attività immobiliari, ricerca, informatica vedono incrementarsi notevolmente le proprie unità locali, da 25 a 66, +164%, che si traduce in termini di addetti, in un + 127,8%, ovvero da 54 che erano nel 1991 a 123 del 2001.

Tabella 14: Addetti del settore terziario

<i>addetti</i>	1991	2001	var ass	var %
Commercio	259	249	-10	-4%
Altri servizi	372	444	72	19%
<i>di cui Pubbl. Amm. e Istit.</i>	218	229	11	5%
<i>tot. addetti del Comune</i>	2334	2698	1293	55%

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Tabella 13: Addetti

Cod. e Descr. Sezione Economica	1991	2001	Variaz. 1991 - 2001	
			%	valori assoluti
A - AGRICOLTURA, CACCIA E SILVICOLTURA	10	10	0%	0
C - ESTRAZIONE METALLI	0	0	0%	0
D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE	1510	1723	14%	213
E - PRODUZ. E DISTRIBUZ. ENERGIA ELETTR., ACQUA, GAS	0	0	0%	0
F - COSTRUZIONI	183	272	49%	89
G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI	223	204	-9%	-19
H - ALBERGHI E RISTORANTI	36	45	25%	9
I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	83	66	-20%	-17
J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	17	26	53%	9
K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPRENDIT.	54	123	127,8%	69
L -PUBB. AMMINISTR. E DIFESA, ASSICURAZ. SOCIALE OBBLIG.	20	21	5,0%	1
M - ISTRUZIONE	74	86	16,2%	12
N - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	85	82	-3,5%	-3
O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	39	40	2,6%	1
TOTALE	2334	2698	15,6%	364

Lievemente in crescita sono le unità locali della Pubblica Amministrazione e istruzione, e stabile è il loro numero di addetti globalmente.

Ascendente è il trend delle unità locali della *sanità e altri servizi sociali* e del comparto *altri servizi pubblici*: le prime si duplicano, da 11 a 21, con una stabilità degli addetti; le seconde crescono da 32 a 41, +28,1%, senza particolari variazioni di addetti.

Nelle pagine successive vengono proposti due grafici che permettono di visualizzare in modo chiaro le tendenze evolutive dei comparti nel periodo considerato, 1991 – 2001.

Grafico 9

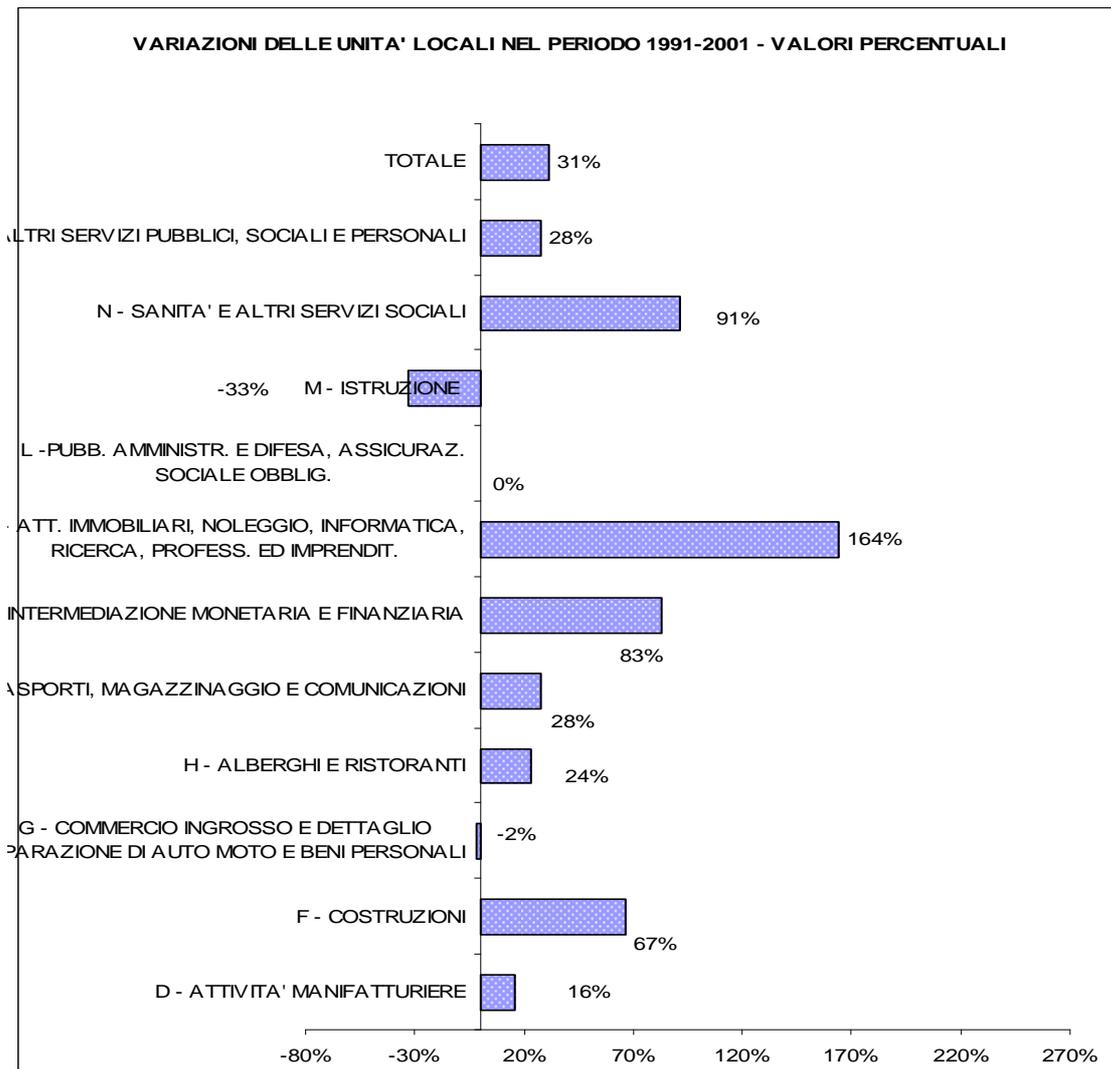
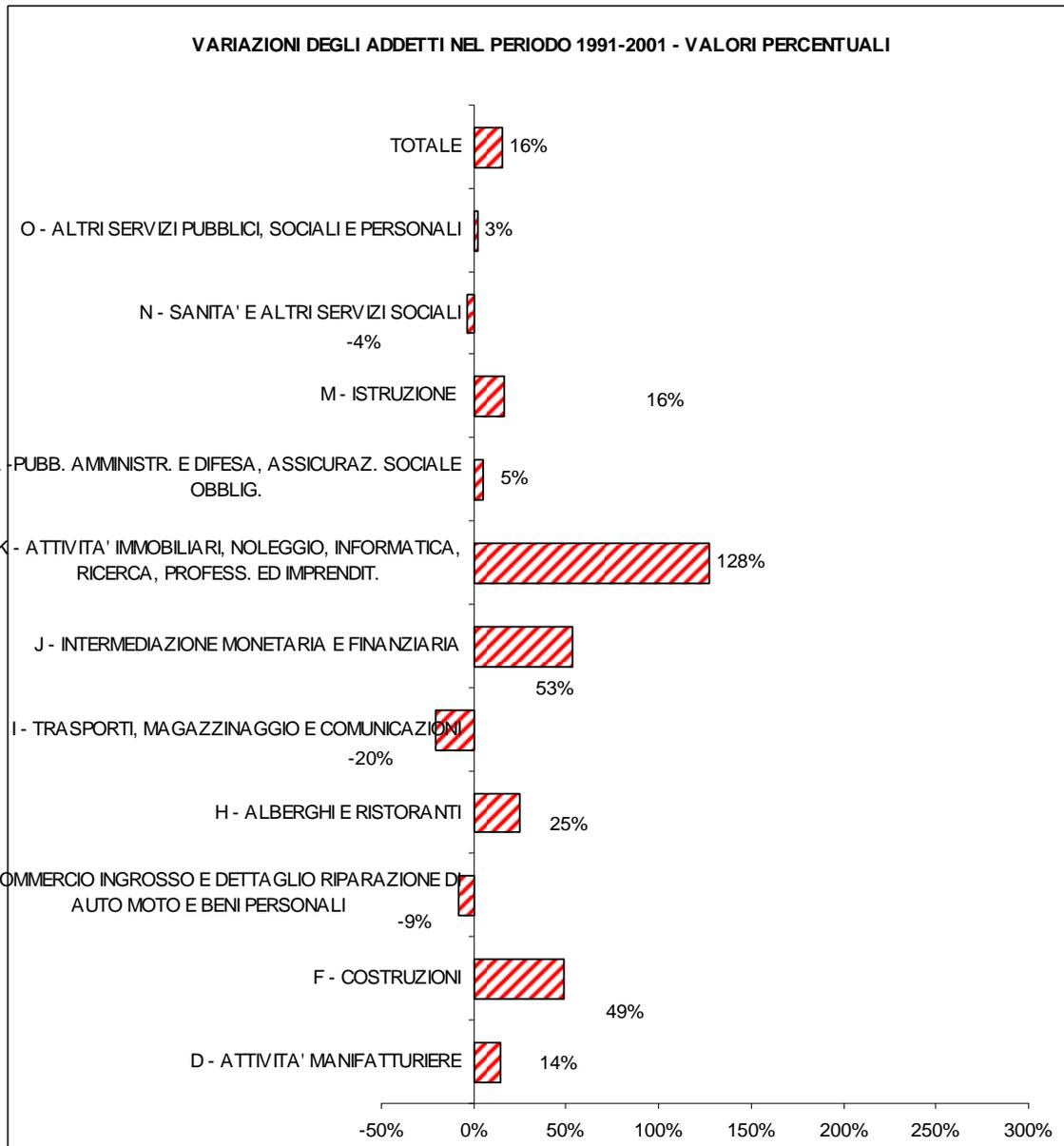


Grafico 10



La struttura del tessuto economico

Secondo i dati del Censimento 2001 è possibile descrivere come è composta l'economia del Comune non solo secondo i settori, ma anche per **dimensione delle unità locali**.

La struttura dell'economia locale, come è tipico di tutto il territorio della provincia di Brescia, è costituita da unità locali di dimensioni ridotte: nel Comune le imprese con un unico addetto sono 248, pari al 44,5% del totale; le imprese con 2 addetti rappresentano il 18,7% e quelle da 3 a 5 occupati sono il 14,7%; la maggioranza assoluta delle unità locali del Comune, quindi, è costituita da unità locali con 1 o 2 addetti.

Inoltre l'85,1% delle unità locali ha meno di 10 addetti.

Tabella 15: unità locali per dimensione

	classi di addetti						
	1	2	da 3 a 5	da 6 a 9	da 10 a 15	da 16 a 19	da 20 a 49
ul	248	104	82	40	31	8	17
addetti	248	208	303	285	378	139	497
peso %	1	2	da 3 a 5	da 6 a 9	da 10 a 15	da 16 a 19	da 20 a 49
ul	44,5%	18,7%	14,7%	7,2%	5,6%	1,4%	3,1%
addetti	9,2%	7,7%	11,2%	10,6%	14,0%	5,2%	18,4%

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Passando alle unità locali con dimensioni più grandi, infine, il 10,1% delle imprese ha da 10 a 50 addetti e sono le 3 unità locali che hanno tra 100 e 250 occupati.

Se si considerano gli addetti delle unità locali per dimensione vale la pena di evidenziare che le unità locali del Comune che occupano la quota maggiore di addetti totali sono quelle da 20 a 49 addetti, ovvero il 18,4%, pari a 497 addetti; inoltre il 16,4% degli addetti (443) del sistema economico comunale lavora nelle unità da 100 a 249 addetti. Inoltre il 76% degli addetti del Comune è impiegato in unità locali con dimensione inferiore a 50 addetti.

Tabella 16: unità locali per dimensione

	meno di 50	da 50 a 99	da 100 a 249	oltre 250	senza add.	Totale
ul	530	3	3	0	21	557
addetti	2058	197	443	0	0	2698

peso %	meno di 50	da 50 a 99	da 100 a 249	oltre 250	senza add.
ul	95,2%	0,5%	0,5%	0,0%	3,8%
addetti	76,3%	7,3%	16,4%	0,0%	0,0%

Fonte: ns elaborazioni su dati Istat, Censimenti

Nel 2001 le unità locali delle imprese sono 527 con 2526 addetti, mentre le unità locali delle istituzioni sono 6 con 122 addetti. Inoltre le unità locali no profit (delle quali fanno parte associazioni, fondazioni, organizzazioni di volontariato, le cooperative sociali, ecc.) sono 24 con 50 addetti (delle quali 7 associazioni riconosciute e 14 non riconosciute).

Nel 1991 le unità locali delle imprese erano 407 con 2240 addetti e 18 unità locali istituzioni con 94 addetti.

Nel 1991, con una popolazione residente di 5683 abitanti e 2334 addetti *gli addetti ogni 100 abitanti* erano 41,06, nel 2001 questo indice è di 41,55, con una popolazione di 6492 abitanti e 2698 addetti. Questo dato evidenzia che tra il 1991 e il 2001 vi è stata una progressione demografica (14%), mentre lo sviluppo del tessuto economico in termini di addetti è stato più forte (+16%, pari a 642 persone). La crescita demografica e anche quella in addetti è stata molto più consistente negli anni Novanta, poiché negli anni Ottanta, a fronte di un buono sviluppo demografico, si è verificato un calo degli addetti.

Per completare lo scenario economico della realtà comunale è opportuno considerare anche i dati principali sull'occupazione: innanzi tutto nel 2001 le persone del Comune **occupate** dentro e fuori dal territorio comunale sono 2949, mentre nel 1991 erano 2343; gli **addetti** alle imprese localizzate nel territorio comunale erano 2334 nel 1991 e nel 2001 sono 2698: la crescita interessa entrambe le categorie, ma l'intensità è maggiore per gli occupati (+23,7%) che per gli addetti (+ 15,6%). Ciò potrebbe essere legato ad un'entrata di popolazione dall'esterno del Comune che però mantiene l'occupazione all'esterno di tale territorio; inoltre, va sottolineato come la crescita degli addetti è stata abbastanza sostenuta, se si pensa al calo degli anni Ottanta.

Il **tasso di attività** (che indica il rapporto tra la popolazione attiva, occupati e in cerca

di occupazione , e la stessa fascia di età della popolazione) nel 2001 è pari al 55,65, rispetto a una media provinciale di 52,56. Nel 1991 questo tasso per il Comune assumeva il valore di 44,8 a fronte di quello provinciale che era di 44,5. Come si può notare che nel 1991 questo indice era in linea con quello provinciale, il quale viene superato da quello comunale nel 2001.

Il **tasso di disoccupazione** (persone in cerca di occupazione rispetto alla forza lavoro) del Comune nel 2001 è del 3,44%, su livelli migliori a quello medio provinciale pari a 4,27%. Nel precedente censimento 1991 il dato era dell' 6,5%, anche allora inferiore rispetto al dato dell'intera Provincia che era di 7,3.

Il **tasso di occupazione** (che indica la percentuale di occupati rispetto alla fascia di popolazione in età da lavoro, ovvero aventi diritto al lavoro) nel 2001 è di 53,74%, superiore di quasi 3 punti rispetto allo stesso tasso provinciale pari al 50,31%.

Un breve cenno al **tasso di vecchiaia** (popolazione oltre 65 anni diviso popolazione totale dello stesso anno per 100) che passa da 69,8 nel 1991 a 89 nel 2001, rispetto alla Provincia che nel 1991 aveva un tasso di vecchiaia di 99 e nel 2001 di 119,28. Inoltre si consideri l'**indice di dipendenza**: esso rappresenta il peso della popolazione più fragile costituita da giovani e anziani, sulle persone in età potenzialmente lavorativa; più questo indice è vicino a 1 più aumenta la componente di popolazione fragile, più questo indice è vicino a 0 più aumenta la componente di popolazione forte. Esso nel 1991 era a 35,1 e nel 2001 è diventato 41,31 con un certo incremento, rispetto al provinciale che nel 1991 passa da 37,9 al 44,84 del 2001. Questi valori, soprattutto quelli dell'indice di dipendenza sono correlati a quelli di attività e occupazione.

Gli anni recenti

La situazione più recente (dal 2002 al II trimestre 2006) è stata ricostruita utilizzando i dati forniti dalla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Brescia (CCIAA): questi dati hanno come fonte le imprese registrate presso la CCIAA e provengono dalle dichiarazioni dirette delle imprese, le quali forniscono esse stesse i loro dati. Mentre è possibile avere una buona attendibilità per ciò che concerne il numero delle imprese, poiché proprio per la loro esistenza e registrazione presso la Camera hanno l'obbligo di fornire delle informazioni, meno preciso risulta essere il dato sugli addetti, che risulta essere percepito come un dato non obbligatorio e quindi, a volte, incompleto o dimenticato.

Inoltre, per ciò che concerne dato relativo al numero delle unità locali, il dato del Registro delle Imprese della CCIAA è utile al fine di stabilire una tendenza, non tanto per stabilire una consistenza.

E' opportuno specificare, infine, per ragioni metodologiche che tale comunque la consistenza delle unità locali del Registro delle Imprese non è paragonabile alla consistenza delle stesse nel dato del Censimento poiché le modalità di rilevazione non sono le stesse, il primo si basa su un'iscrizione dell'impresa per finalità amministrativo/burocratiche, il secondo, quello censuario si forma attraverso una rilevazione diretta, che verifica l'esistenza dell'impresa in loco.

L'analisi dei dati rivela un quadro abbastanza favorevole con una tendenza in crescita negli anni successivi alla rilevazione sul campo del censimento.

Le unità locali registrate dai registri camerale sul territorio comunale nel 2002 erano 589 e sono diventate 618, secondo i dati del II trimestre del 2006, con un 4,9%.

Tabella 17: Imprese registrate presso la Camera di Commercio,CCIAA

	2002	2003	2004	2005	Il trim. 2006
Agricoltura	66	67	69	72	72
Industria	267	268	273	278	274
Commercio	123	125	127	127	131
Altri servizi	106	111	118	117	117
Imprese non classific.	27	28	30	25	24
Totale	589	599	617	619	618

Fonte: CCIAA BRESCIA

Le unità locali dell'economia comunale crescono costantemente nell'arco temporale considerato, eccezion fatta tra il 2005 e il II trimestre del 2006, periodo nel quale si assiste ad una stabilizzazione (- 1 unità locale): in particolare dal 2002 al 2003 l'incremento si attesta sul +1,7%, tra il 2003 e il 2004 si passa ad un + 3%, per poi notare un lieve aumento dal 2005 sul 2004, + 0,3%.

Tabella 18: Variazione percentuale delle imprese registrate presso la Camera di Commercio, CIAA

	2003 su 2002	2004 su 2003	2005 su 2004	Il trim 2006 su 2005	Il trim 2006 su 2002
Agricoltura	1,5%	3,0%	4,3%	0,0%	9,1%
Industria	0,4%	1,9%	1,8%	-1,4%	2,6%
Commercio	1,6%	1,6%	0,0%	3,1%	6,5%
Altri servizi	4,7%	6,3%	-0,8%	0,0%	10,4%
Imprese non classific.	3,7%	7,1%	-16,7%	-4,0%	-11,1%
Totale	1,7%	3,0%	0,3%	-0,2%	4,9%

Fonte: CCIAA BRESCIA

I settori

Il **settore produttivo**, in termini di iscrizioni delle imprese alla CCIAA, si amplia il 2002 e 2005, con percentuali annue progressive (+0,4%, +1,9% e 1,8%), per poi scivolare tra il 2004 e il 2005 di un 1,4%, manifestando, però, nei primi 6 mesi del 2006 una ripresa pari ad un 2,6%.

Considerando le componenti del settore le attività manifatturiere in senso stretto mostrano un andamento altalenante, con un piccolo decremento nel periodo più recente.

Le costruzioni invece sono stabili o hanno piccoli incrementi.

Il **commercio**, tra il 2002 e il II trimestre 2006, accresce il numero di unità locali, in percentuale del 6,5%, manifestando un buon ritmo nell'ultimo periodo in osservazione, 2005- II trimestre 2006.

Gli **altri servizi** mettono a segno, in termini di unità locali, un aumento del 10,4% nell'arco temporale che va dal 2002 al II trimestre 2006; considerando i vari anni il 2002 e 2003 manifestano ritmi di crescita piuttosto forti, 4,7% e 6,3%, mentre nei più recenti pare fermarsi l'impulso che aveva caratterizzato il settore da alcuni anni.

Entrando nelle varie specializzazioni dal 2002 al 2006 la tendenza in ascesa riguarda le unità locali di servizi tradizionali come trasporto e magazzinaggio ecc. (+20%), attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca professionale (+12%) mentre cali si registrano in l'istruzione sanità e altri servizi sociali (+50%).

Tabella 19: Unità locali

UNITA' LOCALI	2002	2003	2004	2005	Il trim 2006
A - AGRICOLTURA, CACCIA E SILVICOLTURA	66	67	69	72	72
C - ESTRAZIONE METALLI					
D - ATTIVITA' MANIFATTURIERE	159	150	155	159	154
E - PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS	0				
F - COSTRUZIONI	108	118	118	119	120
G - COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO RIPARAZIONE DI AUTO MOTO E BENI PERSONALI	105	106	107	106	108
H - ALBERGHI E RISTORANTI	18	19	20	21	23
I - TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI	20	23	26	24	24
J - INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA	9	8	8	10	10
K - ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPREDIT.	50	53	55	57	56
L-M-N-ISTRUZIONE E PA - SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	4	3	3	3	2
O - ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI	23	24	26	23	25
IMPRESE NON CLASSIFICATE	27	28	30	25	24
TOTALE	589	599	617	619	618

Fonte: CCIAA BRESCIA

INDAGINE SUL SISTEMA SOCIALE

ANALISI DEMOGRAFICA

(dati desunti dai censimenti e successivamente elaborati)

La variazione demografica comunale ha comportato un incremento della popolazione residenziale da 5.683 abitanti del 1991 a 6.394 al dicembre 2000 con una variazione percentuale pari al 12,51%. Nello stesso periodo il dato medio provinciale segna un incremento del 6,35% e quello medio regionale del 2,36%.

Dal censimento 2001 al dicembre 2007 la popolazione passa da 6.492 unità a 7.428 unità con un incremento del 14,42% in sei anni. Il numero delle famiglie nello stesso periodo passa da 2.463 a 2.878 con un incremento assoluto di 415 famiglie pari al 16,85% del totale.

Il Comune è quindi interessato da fenomeni di considerevole incremento abitativo soprattutto negli ultimi due decenni.

La densità della popolazione all'anno 2000 pari a 4,62 abitanti/ettaro era già superiore al dato provinciale (2,32 ab./ha) e al dato regionale pari a 3,80 abitanti/ettaro.

Nel 2007 la densità della popolazione passa a 5,37 ab/ha.

Il dato testimonia un territorio con notevole utilizzo di suolo soprattutto a fini produttivi in quanto gran parte dell'utilizzo residenziale negli ultimi dieci anni è avvenuto per riconversione e recuperi in zone già urbanizzate.

Nel dicembre 2007 la popolazione inferiore a 5 anni è di 547 unità, pari al 7,26% aumentando rispetto ai decenni precedenti ed essendo maggiore alle percentuali provinciali e regionali. La popolazione superiore ai 65 anni è di 1.067 pari al 14,36%.

La struttura demografica del Comune individua una realtà dinamica essendo un territorio che fa parte sia della Franciacorta che dell'ovest provinciale con riferimento ai centri di Chiari, Palazzolo e Rovato.

Il Comune ha peculiari caratteristiche ambientali per la presenza del Monte Orfano ed è posto sull'asse industriale-produttivo che da Coccaglio attraverso Cologne raggiunge Palazzolo S/O e allo stesso tempo confina a sud con la città di Chiari.

DATI DESUNTI DAI CENSIMENTI

Provincia

Anno	Abitanti	Famiglie	<u>Abitanti</u> <u>Famiglie</u>	Stanze	Abitazioni	<u>Stanze</u> <u>abitazioni</u>
1981	1.017.093	340.296	2,99	1.664.149	389.691	4,30
1991	1.044.544	376.861	2,77	1.977.500	450.387	4,40
2001	1.112.628	449.641	2,47	2.237.430	508.507	4,40

Cologne

Anno	Abitanti	Famiglie	<u>Abitanti</u> <u>Famiglie</u>	Stanze	Abitazioni	<u>Stanze</u> <u>abitazioni</u>
1981	5.094	1.636	3,11	7.039	1.585	4,44
1991	5.683	1.929	2,94	9.680	2.056	4,70
2001	6.492	2.463	2,63	10.701	2.426	4,41

2007	7.428*	2.878*	2,58	12.244	2.847	4,30
------	--------	--------	------	--------	-------	------

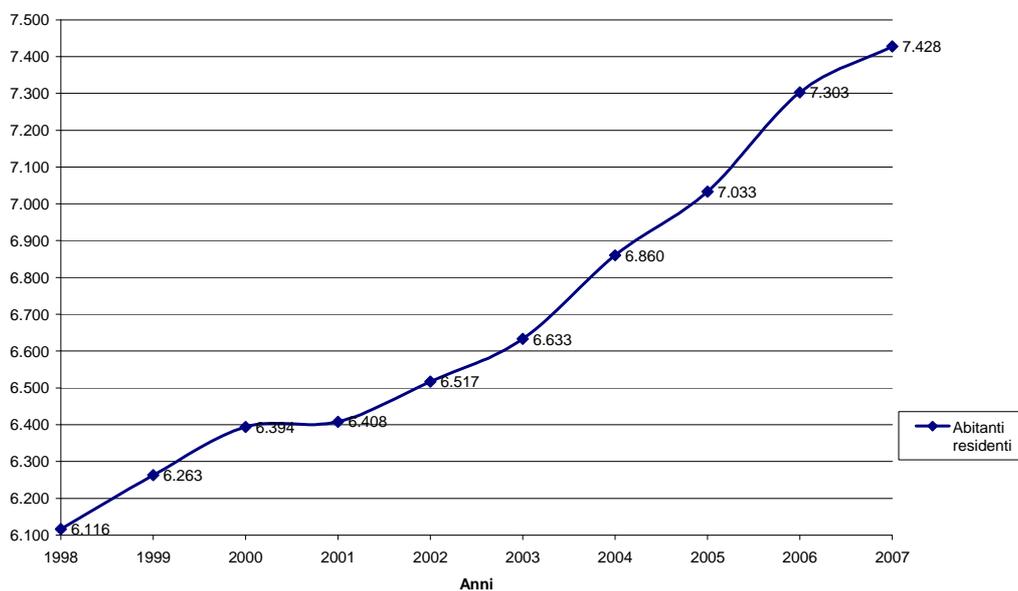
*dati anagrafe

** dati elaborati su indici decennali

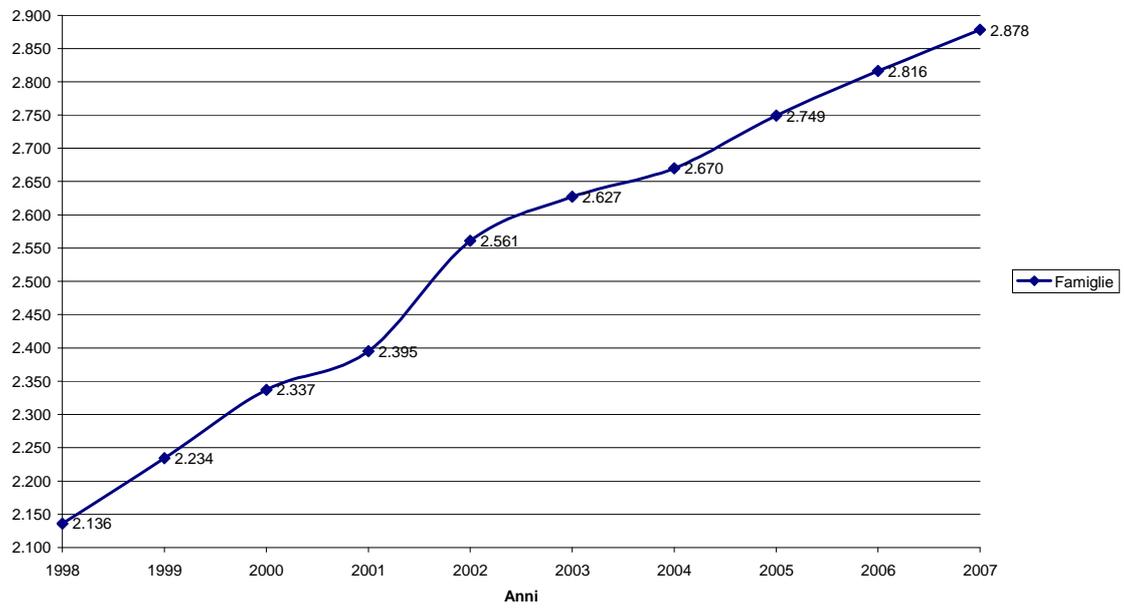
DATI UFFICIO ANAGRAFE

ANNO	RESIDENTI	NATI	MORTI	IMMIGRATI	EMIGRATI	FAMIGLIE
1998	6.116	64	52	190	127	2.136
1999	6.263	75	52	239	115	2.234
2000	6.394	49	39	253	132	2.337
2001	6.408	53	41	228	131	2.395
2002	6.517	69	39	257	171	2.561
2003	6.633	79	54	353	151	2.627
2004	6.860	90	67	341	191	2.670
2005	7.033	72	45	358	221	2.749
2006	7.303	90	45	298	237	2.816
2007	7.428	112	68	316	235	2.878
Totali		753	502	2833	1711	

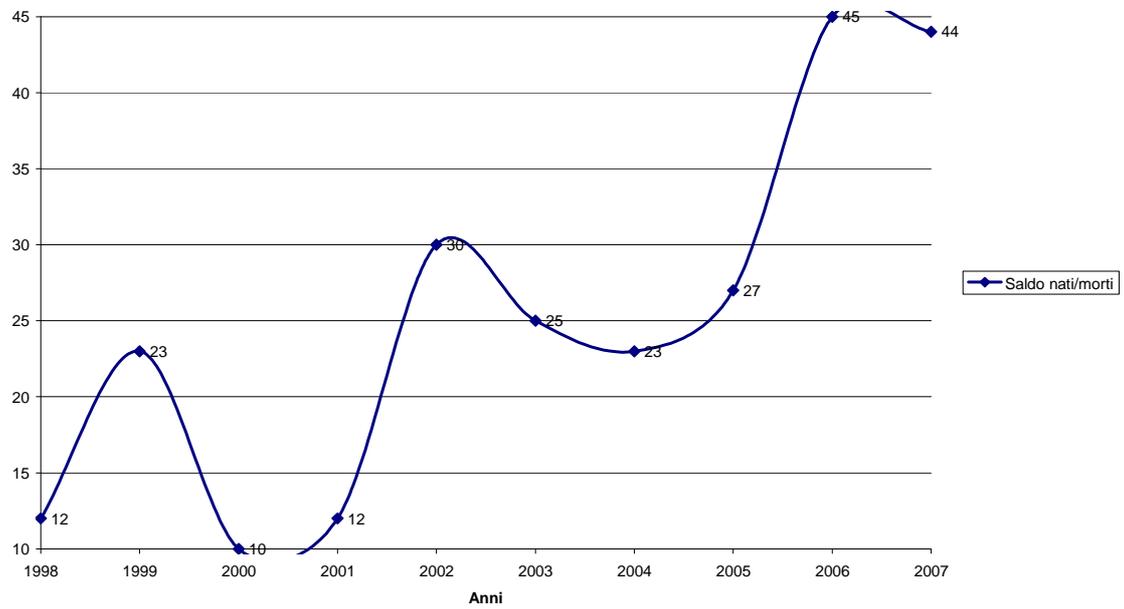
Popolazione residente al 31/12



Famiglie



Saldo nati/morti



ANALISI DELLA PRODUZIONE EDILIZIA

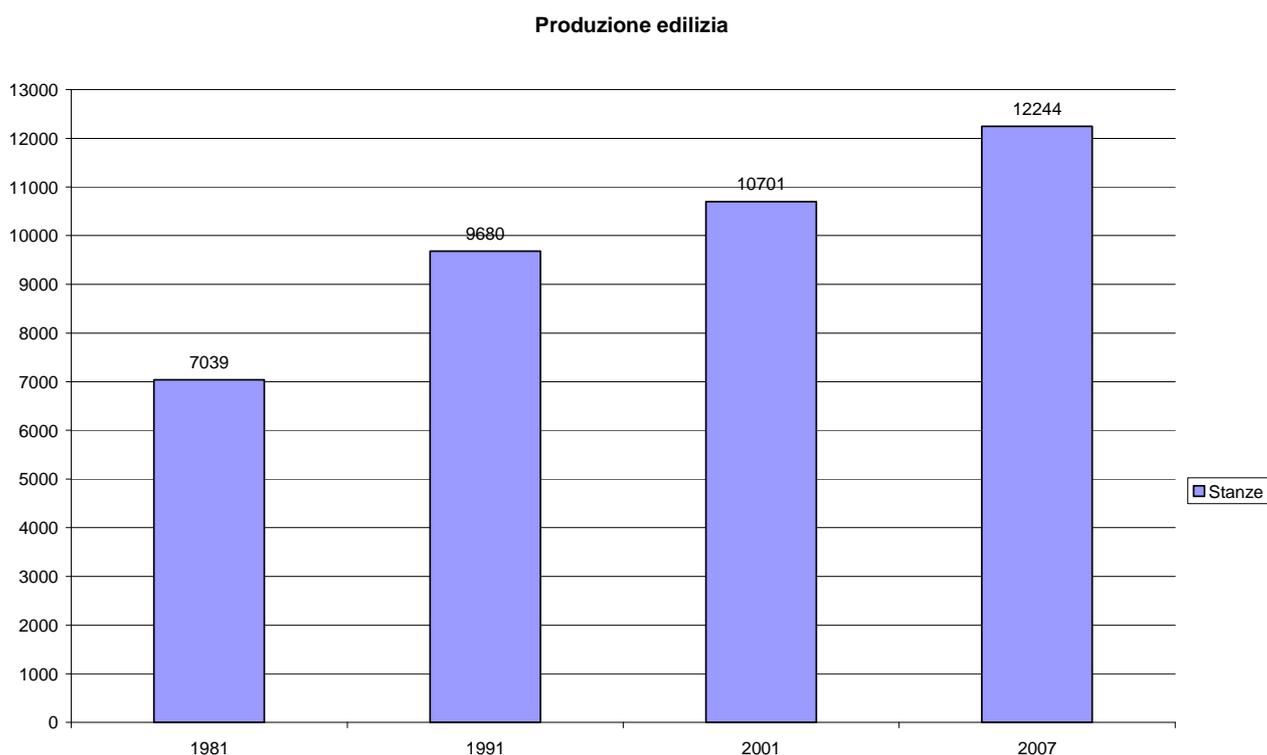
I dati disponibili per la valutazione sulla produzione edilizia sono relativi al decennio 1981-1991 ed ai dati del censimento 2001.

Nel decennio 1981-'91 la variazione del numero delle stanze è stata del 37,52% passando da un patrimonio immobiliare di 7.039 stanze nel 1981 a 9.680 stanze del 1991, di queste stanze 637 risultano non occupate.

Nello stesso arco di tempo in Provincia si è avuto un incremento del numero di stanze maggiore al 18,81%, mentre sul territorio regionale l'incremento è stato del 15,28%.

La produzione edilizia aumenta anche negli anni '90; infatti nel 2001 si hanno n. 10.701 stanze e n. 2.426 abitazioni rispetto alle 2.056 del 1991 con una variazione percentuale del 18%; nel dicembre 2007 si stima che le abitazioni, visti i nuovi interventi edilizi siano 2.847 con un incremento in sei anni del 17,35%.

Nello stesso periodo quindi il numero delle abitazioni è aumentato di 421 unità, pari al 14,79% sul totale.



VINCOLI E LIMITAZIONI

Il quadro ricognitivo viene accompagnato da una tavola che evidenzia i vari vincoli e limitazioni di carattere urbanistico-territoriale che si riscontrano sul territorio comunale. In questo modo con gli elementi di criticità e vulnerabilità ambientale previsti dalla ricognizione della V.A.S. si consente una visione generale delle problematiche che si possono presentare nel proporre alcune previsioni urbanistiche.

I principali vincoli e limitazioni sul territorio di Cologne sono costituiti da:

a) Vincoli derivati dal testo unico sui beni culturali e ambientali DLgs 42/2004 che individua i “beni culturali” e i “beni paesaggistici e ambientali”.

I beni culturali sono quei beni protetti e preventivamente “vincolati” mediante un apposito provvedimento amministrativo o in via immediata diretta dalla legge indipendentemente dall’adozione di qualunque atto di vincolo. Fra i beni protetti preventivamente vi sono i vincoli monumentali derivanti dalla ex legge 1089 del 1/8/1939 riguardanti la tutela delle cose di interesse artistico e storico.

I beni vincolati in via immediata dalle legge sono le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico le quali abbiano più di cinquant’anni e non sono opera di autori ancora viventi e che appartengono alle Regioni, Province, ai Comuni od altri Enti pubblici.

I beni paesaggistici e ambientali sono le aree di particolare interesse ambientale vincolate dalla ex legge 431/85 o a protezione delle bellezze naturali individuate dalla ex legge 1497 del 29/8/1939.

Fra questi vincoli si annoverano le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezze naturali o di singolarità geologica; le ville, i giardini e i parchi che si contraddistinguono per la loro non comune bellezza; i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale ed infine le bellezze panoramiche nonché i punti di vista o belvedere accessibili al pubblico.

Ambiti assoggettati a tutela con specifico provvedimento ai sensi dell’art. 136 del Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42.

Sono vincoli individuati con apposito decreto ministeriale e decreto del Presidente della Giunta Regionale:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - ex Convento Cappuccini | D.M. 28/02/1914 |
| - Villa Gneccchi e parco | D.M. 29/03/1943 |
| - Monte Orfano | D.M. 20/11/1963 |

Beni culturali oggetto della tutela ai sensi artt. 9-10 del Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42.

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Chiesa Parrocchiale | vincolo ex lege art. 4 |
| - Chiesa di S. Lorenzo | vincolo ex lege art. 4 |
| - Oratorio femminile | vincolo ex lege art. 4 |
| - Edificio di piazzetta della Torre | vincolo ex lege art. 4 e 13 |

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Edificio in via Brescia, 124 | vincolo ex lege art. 13 (dipinto) |
| - Edificio in via Castello | vincolo ex lege art. 4 |
| - Palazzo Martinelli | vincolo ex lege art. 4 |
| - Edificio dell'ex palazzo comunale | vincolo ex lege art. 4 |
| - Piazza Garibaldi | vincolo ex lege art. 4 |
| - Cimitero e Chiesa di S. Eusebio | vincolo ex lege art. 4 |
| - Casa di Riposo | vincolo ex lege art. 4 |
| - Torre | vincolo ex lege art. 4 |
| - Villa Maria Fontana | vincolo ex lege art. 4 |
| - Casa Parrocchiale | vincolo ex lege art. 4 |

Ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del Dlgs 22/1/2004 n. 42

Zone archeologiche segnalate dalla Carta Archeologica 1:25.000 della Lombardia:
"La provincia di Brescia"

b) Vincolo idrogeologico

ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267

c) Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.

Sono costituite da una zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (pozzi) che inibisce qualsiasi manomissione del terreno nei dieci metri intorno alle stesse captazioni e da una zona di rispetto che prevede alcune specifiche limitazioni riguardanti essenzialmente scarichi e fognature e possibilità di inquinanti vari.

d) Limitazioni paesistiche del P.T.C.P.:

- ambiti di elevato valore percettivo
- vigneti e colture specializzate
- aree di valenza paesistica

e) Altri tipi di vincoli e limitazioni sono costituiti da:

- rispetto cimiteriale (mt. 200 o rispetti previsti da delibere ASL),
- rispetto dal depuratore (100 mt),
- rispetti stradali (in relazione al codice della strada),
- rispetto ferrovia
- rispetto degli elettrodotti,
- rispetto metanodotto,
- insediamenti R.I.R. (deposito di gas liquefatti)

f) Alberature vincolate –

art. 9 – L.R. 30/11/1983

INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE EMANATI DA ENTI SOVRACOMUNALI

Accordi di programma per la realizzazione del collettore fognario intercomunale.

Stima consumo di suolo

RACCOLTA DI ISTANZE E PROPOSTE PROVENIENTI DAI CITTADINI SINGOLI O IN FORMA ASSOCIATA

N. 1	del 12.01.2006 protocollo 424 da DOTTI UGO OMAR e TAMANZA ALBERTO
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da zona verde privato e zona D1 produttiva esistente e di completamento.	
N. 2	del 18.01.2006 protocollo 672 della ditta METELLI SPA
Oggetto: formulazione di una nuova norma per le zone industriali: magazzini e depositi con altezza di ml 20,00.	
N. 3	del 18.01.2006 protocollo 673 da BONO BERNARDINO
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da E agricola a D1 Produttiva Esistente e di Completamento	
N. 4	del 18.01.2006 protocollo 679 da FELINI MATTEO, FELINI ADRIANO, FELINI ELENA E FELINI ROMANO.
Oggetto: eliminazione del Piano Particolareggiato che grava sugli immobili di Piazza Garibaldi	
N. 5	del 19.01.2006 protocollo 729 da IMMOBILIARE ORTI SAS
Oggetto: eliminazione dell'obbligo di limitazione alla realizzazione di sole n. 4 unità immobiliari.	
N. 6	del 19.01.2006 protocollo 732 da VIOLA GIOVANNI, NICOLI ANGELO, NICOLI SANTO, OPRANDI GIUSEPPE, GHANNAME AZIZ, PEDERCINI MARIA PIA, RICCELLI PATRIZIA
Oggetto: creazione di un box auto per ogni condomino che attualmente non esiste.	
N. 7	del 19.01.2006 protocollo 791 da GHILARDI SANDRO E GHILARDI LUCIANO
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da zona a Verde Privato a zona B1 Residenziale Esistente e di Completamento	
N. 8	del 20.01.2006 protocollo 799 da CAPIGLIOSI ADELE, CAPIGLIOSI SAVINA, ROSSI GIANCARLO, ROSSI MARIA LUISA, ROSSI FRANCESCO, ROSSI GIUSEPPE, ROSSI PAOLA MARINA, ROSSI AURELIO.
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da zona B2 Residenziale Rada a zona B1 Residenziale Esistente e di Completamento o eliminazione obbligo si sole 4 unità immobiliari.	
N. 9	del 20.01.2006 protocollo 800 da DITTA ALCO SPA
Oggetto: chiusura di una parte di portico incustodito, utilizzato da estranei in maniera inopportuna.	
N. 10	del 20.01.2006 protocollo 803 da BARESI GIUSEPPE
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da E1 agricola di salvaguardia a zona B residenziale.	
N. 11	del 20.01.2006 protocollo 804 da PEZZOTTI VALTER e COLOSIO MONIA
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da Verde Privato a zona D produttiva	
N. 12	del 20.01.2006 protocollo 805 da FERRARI EUGENIO
Oggetto: assegnazione di una volumetria necessaria per la predisposizione e sostituzione di servizi già esistenti in loco.	
N. 13	del 20.01.2006 protocollo 806 da FERRARI EUGENIO
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da zona a E1 Agricola a zona E agricola	

N. 14	del 20.01.2006 protocollo 807 da METELLI GEMMA, GIANMARIO, ANNAMARIA, EGIDIO, ELVIRA, BARBARINA E FRANCESCO.
Oggetto: determinazione di nuova tipologia urbanistica, da edifici NON adibiti ad usi agricoli in zone agricole a immobili rurali al servizio della conduzione del fondo agricolo.	
N. 15	del 20.01.2006 protocollo 808 da METELLI GIUSEPPE.
Oggetto: determinazione di nuova tipologia urbanistica, da edifici NON adibiti ad usi agricoli in zone agricole a immobili rurali al servizio della conduzione del fondo agricolo.	
N. 16	del 20.01.2006 protocollo 809 da DONEDA FRANCO E DONEDA GIUSEPPE.
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da zona E Agricola con fascia di rispetto a zona Residenziale	
N. 17	del 24.01.2006 protocollo 972 da PEA FAUSTINO.
Oggetto: cambio di destinazione d'uso da zona E Agricola a zona che permetta almeno la formazione attraverso ristrutturazione di n. 4 unita immobiliari.	
N. 18	del 02.02.2006 protocollo 1320 da CENCI NELSON.
Oggetto: variante al Piano Regolatore Generale mappale n.135 foglio 8;suddetto mappale venga riclassificato con destinazione residenziale in zona B1 "Residenziale esistente di completamento".	
N. 19	del 13.02.2006 protocollo 1875 da BELOTTI GIAMBATTISTA.
Oggetto: P.G.T. richiesta inserimento area, richiede che il terreno venga reso edificabile per poter realizzare fabbricati residenziali.	
N. 20	del 13.02.2006 protocollo 1876 da GUERINI GIANCARLO.
Oggetto: P.G.T. richiesta inserimento area, richiede che il terreno venga reso edificabile per poter realizzare fabbricati residenziali.	
N. 21	del 16.02.2006 protocollo 2036 da MORETTI ARISTIDE.
Oggetto: richiesta di cambio di destinazione urbanistica di area sita in Comune di Cologne Via S. Pietro censita all'NCTR F. 24 Mapp. 88 parte e 137 parte in concomitanza con la stesura del P.G.T.	
N. 22	del 23.02.2006 protocollo 2365 da PLEBANI MERIS.
Oggetto: adozione P.G.T. Proposta di trasformazione della destinazione d'uso del sito in Via Peschiera n.7 individuato al foglio 22 mappali n.24 e 25 di cui Deliberazione n. VII/8042 del 15 Febbraio 2002 della Regione Lombardia.	
N. 23	del 03.03.2006 protocollo 2935 da ASTORI G: LUIGI e ASTORI GIUSEPPE.
Oggetto: richiesta di inserimento delle aree site in Via G. Marconi e Via Cappuccini come aree edificabili e classificate come zona B1.	
N. 24	del 06.03.2006 protocollo 3002 da GHEZZI UGO.
Oggetto: richiesta di cambiamento di destinazione urbanistica in attività di RISTORAZIONE dell'area in Via S. Eusebio,1, identificato catastalmente al Foglio n.1 mappale 92 in Zona E AGRICOLA.	
N. 25	del 10.03.2006 protocollo 3292 da DITTA CORAM SPA.
Oggetto: richiesta di inserimento dell'area distinta al foglio n.10 mappali n.101-104 con possibile destinazione mista "commerciale-terziario-residenziale" nella nuova stesura del P.G.T.	
N. 26	del 20.03.2006 protocollo 3667 da PATRIZIO CHIARI.
Oggetto: P.G.T. proposta di azionamento ad area fabbricabile di proprietà dei f.lli Chiari.	

N. 27	del 14.04.2006 protocollo 4954 da COMINARDI ANGELO.
Oggetto: P.G.T. richiesta di variare le aree, insistenti in Codesto Comune e catastalmente identificate al Foglio 11 mappale 2 e 3 e 6 e 107, in nuove destinazioni residenziali di servizio, commerciali e terziario ed in particolare modo venga anche sbloccata la " Cascina Colombara" attualmente inserita in zona F2 Attività Ricettive e Museali.	
N. 28	del 13.09.2006 protocollo 10736 da RANGHETTI MAURIZIO.
Oggetto: propone ai sensi della L.R. 12 del 03/05 l'inserimento del lotto di terreno, sito nel Comune di Cologno ed identificato al NCTR con mapp.n.33 del Foglio 17, in zona produttiva impegnandosi ad eventuali monetizzazioni.	
N. 29	del 23.11.2006 protocollo 14073 da DONGHI DIEGO.
Oggetto: P.G.T. proposta di variazione dell'attuale azzonamento della proprietà del Sig. CARUNA ENRICO sita in Via Brodo di Cappone censito al NCTR di Brescia al foglio n. 9 mappale n. 41 in zona RESIDENZIALE .	
N. 30	del 29.01.2007 protocollo 1061 da AZ. AGRICOLA. MARZAGHETTE COLOMBAIE.
Oggetto: cambio di destinazione da agriturismo a ristorante foglio 1 mappali 92 sub 1 e sub 3 Via S. Eusebio 1 NB CON SUCCESSIVA NOTA DEL 23.05.2008 E' STATA PRECISATA LA SOLA PARTE DELL'IMMOBILE PER CUI SI CHIEDE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA AGRICOLO A COMMERCIALE	
N. 31	del 07.02.2007 protocollo 1463 da METELLI FRANCO E VESCOVI MARIA.
Oggetto: realizzazione maneggio per cavalli foglio 9 mappale 155	
N. 32	del 02.03.2007 protocollo 2636 da NOLI GIUSEPPE NOLI FAUSTINO.
Oggetto: riconoscimento esistenza attività artigianale in zona agricola con possibilità di ampliamento entro l'edificio esistente. Fg 22 mappale 22 sub 4 e 5	
N. 33	del 22.05.2007 protocollo 6425 da MASSETTI GIUSEPPE.
Oggetto: classificazione terreno agricolo come zona produttiva foglio 28 mappali 101 parte, 102 e 104	
N. 34	del 06.07.2007 protocollo 8746 da UBERTI RAFFAELLO, CARLO E AMERIGO
Oggetto: eliminazione piano particolareggiato che grava sugli immobili di Piazza Garibaldi	
N. 35	del 23.07.2007 protocollo 9467 da PEA FAUSTO
Oggetto: utilizzazione per esposizione di materiali e/o attrezzature agricole foglio 10 mappale 145	
N. 36	Del 01.10.2007 protocollo 12349 da GARDIN GABRIELLA
Oggetto: inserimento del mappale 37 foglio 5 ai fini edificatori	
N. 37	del 10.09.2007 protocollo 11240 da EREDI FRUGONI
Oggetto: inserimento del mappale 88 foglio 12 per 10.000 mq come zona B con indice edificatoria 0,30 mc/mq	
N. 38	del 07.11.2007 protocollo 14350 da UBERTI RAFFAELLO, CARLO E AMERIGO
Oggetto: recupero del mappale 1747 foglio 22 Piazza Garibaldi come da progetto allegato	
N. 39	del 26.11.2007 protocollo 15197 da IMMOBILIARI ORTI SAS
Oggetto: ritiro istanza n. 5	
N. 40	del 29.11.2007 protocollo 15414 da METELLI EMILIA E METELLI ERMANNO
Oggetto: riclassificazione da zona E a zona C del mappale 299 foglio 20	

N. 41	del 10.01.2008 protocollo 424 da DALDOSS MARIA MADDALENA
Oggetto: inserimento del mappale 57 foglio 28 ai fini edificatori zona C o zona D	
N. 42	del 31.01.2008 protocollo 1504 da VESCOVI F.LLI LODA E PAOLO SNC
Oggetto: nuova struttura per piccolo ristorante come da progetto mappale 77 foglio 3	
N. 43	del 01.02.2008 protocollo 1552 da SALVONI LUIGIA
Oggetto: riclassificazione da zona agricola a zona residenziale di completamento o di espansione mappale 209 foglio 8	
N. 44	del 15.02.2008 protocollo 2290 da CENCI NELSON
Oggetto: riclassificazione da zona agricola E2 a zona E mappale 135 foglio 8 per ampliamenti cantina vitivinicola	
N. 45	del 06.03.2008 protocollo 3622 da MARTINELLI ADRIANA E GUALTIERO
Oggetto: stralcio del mappale 252 foglio 19 dal PL 2 Via Ponte Fabbro	
N. 46	del 09.04.2008 protocollo 5544 da MORETTI DARIO
Oggetto: nuovo impianto pesca sportiva foglio 22 mappali 4 e 106	
N. 47	del 14.04.2008 protocollo 3622 da MARTINELLI ADRIANA, GUALTIERO, MARIELLA E VIGNONI ADRIANA
Oggetto: trasformazione zona "SP3" in zona "C" e suddivisione del PL2 di Via Ponte Fabbro in 3 lotti distinti	
N. 48	del 23.04.2008 protocollo 6238 da GIUDICI GIOVANNA
Oggetto: trasformazione dei mappali 376 e 378 foglio 15 da zona "E1" a zona Residenziale di completamento o in PE	
N. 49	del 12.05.2008 protocollo 6937 da CORIONI IMMOBILIARE SRL
Oggetto: nel PL via Peschiera in attuazione sia possibile realizzare anche esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita del settore alimentare o quanto possibile.	
N. 50	del 20.06.2008 protocollo 8923 da PARROCCHIA SANTI GERVASIO E PROTASIO
Oggetto: su parte del mappale 216 fg 7 siano conferiti gli stessi indici di edificabilità della zona SP2, in alternativa, un aumento di copertura per la zona dell'oratorio individuata come SP2.	

3. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

ANALISI DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Cologne fa parte della provincia di Brescia, nella regione Lombardia; il territorio si estende nella zona ad ovest della provincia, a sud del bacino idrografico del lago d'Iseo, all'inizio della pianura bresciana occidentale e congloba a nord il versante occidentale del monte Orfano, che delimita le colline moreniche della Franciacorta.

Il comune di Cologne è inserito nella regione agraria provinciale n. 12 denominata "pianura bresciana occidentale", unitamente ad altri 23 comuni.

Il territorio comunale confina a nord con il comune di Erbusco, ad est con il comune di Coccaglio, a sud con quello di Chiari e ad ovest con il comune di Palazzolo S/Oglio.

La principale via di comunicazione è la ex statale n. 573 Rovato-Seriate-Bergamo che attraversa il territorio di Cologne da est ad ovest e la provinciale n. 17 Chiari-Cologne-Adro, che funge da collegamento verticale nord-sud.

Altra via di comunicazione è la linea ferroviaria Brescia-Bergamo-Lecco, che attraversa il territorio da est ad ovest e fa scalo nel comune.

La superficie territoriale del comune di Cologne misura 13,83 Km², per la maggior parte pianeggiante ad esclusione della parte a nord che congloba la dorsale occidentale del monte Orfano, per cui la sua altitudine varia dai 168 m. ai 452 m. s.l.m. del monte.

Altra presenza idrograficamente importante nel territorio è la seriola "Fusia" e la sua derivazione chiamata "Mirandola", adibite entrambe a scopi irrigui, la prima attraversa il comune da ovest ed est e la seconda da nord verso sud.

L'abitato urbano è composto attualmente, principalmente dal centro capoluogo e da due piccole località denominate "Macina" e "Mirandola", oltre ad un certo numero di case sparse dislocate sul territorio agricolo.

SVILUPPO URBANO

Lo sviluppo urbano dall'ottocento ad oggi

(Relazione tratta dalla ricerca "Lo sviluppo storico urbanistico di Cologne dall'ottocento a oggi" eseguita dall'Arch. Marina Mazzotti).

Analizzando le tavole del catasto napoleonico (1809/1864) si nota come l'insediamento abitativo di Cologne fosse formato da un nucleo insediativo situato ai piedi del monte Orfano, che si sviluppava principalmente intorno alla nuova chiesa parrocchiale, oggi tale nucleo si configura nell'attuale centro storico; un secondo raggruppamento di cascine che erano dislocate sulla strada che costeggiava il monte raggiungeva Coccaglio e Rovato, tale zona é attualmente denominata Cadamocco; un terzo nucleo abitativo che era situato nella zona detta la Sala, in prossimità del canale della Fusia; infine da alcune cascine sparse nella campagna.

Tale assetto urbanistico rimane pressoché invariato fino al secondo dopoguerra, in concomitanza di una immutata situazione economica del paese, confrontando infatti le mappe del catasto napoleonico con quelle del 1935 si può vedere che i complessi sorti in quegli anni sono di tipo abitativo e vanno ad inserirsi nelle suddette tre zone che già componevano il paese.

L'unico edificio sorto in quel periodo che avrà un rilevanza di tipo sociale é l'attuale scuola materna privata.

Per assistere a dei grandi cambiamenti nella morfologia del territorio di Cologne bisogna giungere al secondo dopoguerra.

Cologne come le zone circostanti e del resto dell'intera nazione, era uscita dal secondo conflitto mondiale come un paese prevalentemente agricolo e solo tra il 1950 e il 1960, grazie all'iniziativa privata ed al sostegno dell'Amministrazione Comunale, subisce una rapidissima industrializzazione, non solo per merito delle grandi imprese, ma anche di un esteso tessuto artigianale.

Questo rende possibile il miglioramento dei servizi e delle strutture che alla fine della guerra erano in una situazione disastrosa.

Le strade non asfaltate si presentavano in condizioni di manutenzione piuttosto precaria; il centro abitato non disponeva di un impianto di fognatura; l'acquedotto serviva solo il centro abitato.

L'Amministrazione fa predisporre un progetto di fognatura la cui attuazione avviene in tre lotti negli anni '56, '59 e '64; provvede inoltre a potenziare la rete idrica, a risistemare le strade e almeno in parte asfaltarle.

Per quanto riguarda la scuola, l'unico edificio scolastico esistente, quella costruita nel '34; nel '46 deve essere ripristinato in seguito ai danni subiti durante la guerra.

La capienza dell'edificio viene in seguito ampliata nel 1963 e nel 1977.

Nel 1963 si costruisce, accanto alla scuola elementare, la palestra.

In questo periodo l'edilizia in generale vede un incremento notevole, sorgono numerose villette e negli anni '50 le prime case popolari su iniziativa comunale.

Dal punto di vista urbanistico si assiste ad un sviluppo lungo l'asse della via Roma, principale collegamento fra il centro storico, la statale Brescia-Bergamo e la fermata ferroviaria, in funzione dal 1913; proseguendo lungo di essa si raggiunge poi la vicina Chiari.

E' qui che trova spazio l'edilizia abitativa di Cologne, costituita soprattutto da villette unifamiliari, in prossimità anche dei principali servizi esistenti sul territorio, la scuola elementare e materna.

Un'altra direttrice di sviluppo è la via S. Maria, strada che conduce al cimitero.

Si assiste inoltre a uno svilupparsi delle due zone più antiche del paese in zona Cadamocco e lungo la via Sala.

Nel 1967 si approva il primo strumento urbanistico, il Piano di fabbricazione, le cui linee segneranno in modo profondo e per certi versi definitivo lo sviluppo urbanistico del comune.

In quanto considerando inidonea la direttrice di insediamento lungo la via S.Maria, verso il cimitero, indirizza la nuova edilizia residenziale nella zona est della via Roma e verso la zona

pedecollinare tra via Facchetti (zona Cadamocco) e la via Sala, ciò per rendere più organizzabili i servizi tecnologici, i fabbricati scolastici e le strutture in genere.

Nel P.D.F. la nuova edilizia residenziale è concepita soprattutto per villette unifamiliari con qualche raro esempio di palazzina con massimo di tre piani; lo stesso per il vecchio nucleo, dove si notano edifici di norma su due, raramente tre piani.

Seguendo tale indicazione il P.D.F. tiene particolarmente bassi tanto il numero di piani quanto la densità edilizia.

Per le attività artigianali crea una zona "mista" dove possono essere realizzati piccoli capannoni con annesse abitazioni.

Già in questi anni inoltre alcune ditte locali avevano assunto proporzioni di piccole industrie, nasce quindi la necessità di destinare alcune aree a zone industriali vere e proprie.

L'ubicazione di tali zone, una parte al di sotto della statale e un'altra ad ovest del paese, è studiata tenendo conto di due fattori fondamentali: che non arrechino danno alle zone residenziali e siano ben servite dalla rete stradale.

In questi anni si realizzano alcune nuove strutture: nel 1969 viene ampliata la casa di riposo e costruito l'ambulatorio comunale; nel 1972 viene costruita la scuola media e quasi contemporaneamente viene realizzata la nuova piazza Europa con la fontana e gli edifici annessi; nell'area attigua si costruisce la sede della biblioteca comunale e la palestra, annessa alla scuola media; nel 1978 iniziano i lavori di costruzione della scuola materna comunale; nel 1980 su aree del Comune, viene costruito, su iniziativa della stessa Amministrazione, il villaggio "Vigorelli" e successivamente "il Mandorleto".

Nel 1984 viene approvato il nuovo strumento urbanistico, il P.R.G., che segue le indicazioni ormai chiaramente tracciate dallo strumento precedente; andando ad individuare le nuove aree di insediamento residenziale collegando le zone già edificate.

Si destinano ampi spazi a Piani di lottizzazione in modo da facilitare la realizzazione dei servizi necessari ai nuovi insediamenti. Compaiono per la prima volta i Piani di Zona, aree destinate all'edilizia economica popolare, scelte che ben si integrano con il resto delle zone residenziali; vengono delimitate alcune zone per le attrezzature pubbliche, dislocate soprattutto nelle vicinanze dei plessi scolastici; viene destinata un'area per il piano per gli insediamenti produttivi, situata al di sotto della linea ferroviaria, sul confine con il comune di Coccaglio.

Tale scelta urbanistica, ha consentito di uscire dalla striscia compresa tra la statale e la ferrovia ormai esaurita e senza possibilità di ampliamento.

Questo strumento urbanistico è stato fatto oggetto di una variante approvata nel 1990 che ha introdotto i piani di Recupero per le aree industriali dismesse presenti nel centro storico e per altri complessi come quelli al di sotto della stazione ferroviaria, in modo da consentire una riqualificazione più organica di queste zone; ha inoltre introdotto il Piano particolareggiato per l'area dismessa ex-Edera. Tale variante ha modificato anche il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione consentendo così di sbloccare alcune situazioni all'interno del centro storico; altre variazioni hanno riguardato gli indici di edificabilità che nelle zone residenziali è stato aumentato.

Nel luglio del 1996 è stata approvata una variante al P.R.G. riguardante l'ampliamento della zona produttiva sita sotto la linea ferroviaria, ormai satura, per consentire un ulteriore sviluppo alla dinamica attività industriale presente in Cologne.

In conclusione i vari piani urbanistici succedutisi, al di là delle varie scelte programmatiche particolari, hanno consentito la realizzazione di uno sviluppo urbanistico in generale abbastanza corretto, in cui hanno cercato di limitare in definitiva le sovrapposizioni e le intersezioni fra il tessuto residenziale e quello produttivo.

Dagli studi del P.T.C.P. (1993-95) della Provincia di Brescia
aggiornato al 2007

“Analisi sullo sviluppo antropico” – (arch. Pierfranco Rossetti)

Popolazione residente		Stanze per epoca di costruzione		Occupazione di suolo	
Anni	Residenti	Anni	Stanze	Anni	Superficie mq.
1881	1.953			fino al 1889	205.411
1901	2.239				
1911	2.476				
		fino al 1918	1.901	1890-1913	-----
1921	2.734				
1931	3.080			1914-1931	5.973
1936	3.119				
		1919-1945	304	1932-1959	39.171
1951	3.786				
		1946-1960	1.002		
1961	4.078	1961-1971	1.901		
1971	4.450				
				1960-1975	484.304
1981	5.094	1972-1981	2.976	1976-1981	917.496
1991	5.648	1982-1991	959	1982-1991	434.449
2001	6.492				
2007	7.428	1992-2007	2.584	1992-2007	487.857
		Totale	10.956	Totale	2.574.661

La popolazione in un secolo si è più che triplicata e non è mai calata.

L'occupazione di suolo iniziata in modo significativo alla fine degli anni '60, ha avuto il suo apice fra il 1975 ed il 1981 ed è continuata fino ai giorni nostri.

Già dal 1974 il Comune era dotato di un P.d.F. che ha sostituito nel 1983 con un P.R.G., revisionato negli anni '90

La tavola dello sviluppo urbano ripresa dalle varie tavole dell'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) a partire dalla prima rilevazione del 1898 mostra come:

dal 1981 al 1994 sia stata completata tutta la zona produttiva posta fra la ferrovia Coccaglio-Bergamo e la ex strada statale Ogliese, sia stato realizzato il centro sportivo comunale su via Croce e siano sorti diversi quartieri residenziali quali quelli posti in via Piantoni e prima ancora le cooperative che si affacciano su via Donatore Avis-Aido, via Mandorleto e via S. Rocco.

Dello stesso periodo è il quartiere residenziale realizzato in via dei Lavoratori a sud del centro ed il quartiere di edilizia economico popolare sorto in via Volta a nord dell'abitato ed il quartiere posto ad est fra via Sala, via S. Gervasio e via S. Protasio.

Le tavole dell'I.G.M. mostrano come dal 1996 al 2006 si sia sviluppato il quartiere residenziale posto ad ovest di via Canossi, un terzo delle abitazioni di questo quartiere sono state realizzate e convenzionate quali edilizia economico-popolare.

La viabilità realizzata per servire questi quartieri consente di accedere al nuovo palazzetto dello sport attrezzato con un grande parcheggio.

Nell'ultimo decennio si sta completando anche il quartiere centrale sorto quale trasformazione della fabbrica "ex Edera" ed i piani di recupero del centro storico.

A sud della ferrovia è sorto il nuovo comparto produttivo, oggetto negli anni '90 di un "Piano d'area" industriale; il comparto è stato tutto urbanizzato e sono liberi solo pochi lotti di completamento.

Un piccolo comparto artigianale-produttivo è sorto anche ad ovest lungo la ex statale 573 Ogliese a confine con la via Peschiera.

IL RILIEVO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio comunale di Cologne è stato analizzato attraverso sopralluoghi che hanno permesso di individuare i principali caratteri morfologici, architettonici e funzionali delle varie parti urbanizzate del paese. Sono state utilizzate sia fotografie aeree che fotografie d'insieme di singoli quartieri, di unità edilizie, di viabilità e percorsi esistenti per fissare le caratteristiche dimensionali, verificare i flussi di mezzi e persone, le destinazioni d'uso dei vari edifici e la qualità degli spazi pubblici e privati. Si è cercato di acquisire più informazioni possibili sulle varie parti dell'organismo urbano per cercare di individuarne le caratteristiche principali e significative.

IL RILIEVO DEL CENTRO STORICO

Il rilievo del centro storico è stato condotto in modo puntuale.

Ogni edificio con i suoi spazi e le sue pertinenze è stato fotografato e visionato dall'esterno. Prima di effettuare i sopralluoghi, si è predisposta un'analisi puntuale del tessuto di antica formazione, attraverso i catasti da quello napoleonico, a quello austriaco, al primo catasto italiano passando attraverso i catasti del '900 fino al catasto attuale e ai suoi aggiornamenti successivi.

Gli edifici che nei confronti catastali risultano contemporanei vengono di fatto esclusi dalla salvaguardia tipologica, mentre quelli di antica formazione sono stati analizzati per gli interventi avvenuti negli ultimi decenni; la coerenza architettonica individua la conservazione dei caratteri tipologici e strutturali originari di ciascun edificio, che se ricorrenti, contribuiscono alla permanenza dell'immagine di un tessuto urbano.

L'analisi delle destinazioni d'uso consente di comprendere la natura e la percentuale delle attività ospitate all'interno di un tessuto urbano di antica formazione.

La presenza di una pluralità di funzioni va conservata e incentivata poiché è indice di un nucleo vivo e complesso e luogo di incontro dei cittadini.

Un primo obiettivo del P.G.T. è la conservazione delle varietà di destinazioni nel nucleo storico, il rapporto fra spazi pubblici e privati e l'eterogeneità delle classi sociali presenti.

Un secondo obiettivo del P.G.T. è la salvaguardia delle tipologie edilizie storiche che consentano con interventi oculati un loro adeguamento alle esigenze della vita contemporanea e possano continuare a svolgere un ruolo attivo all'interno dell'abitato, ospitando attività in grado di attrarre i cittadini nei "luoghi pubblici" più antichi di Cologne.

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

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

Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale non sottoposti a modificazioni tipologiche, che sono gli edifici di antica formazione posti sul sedime storico che però hanno subito nel tempo interventi distruttivi delle strutture e di elementi architettonici antichi mantenendo però la tipologia storica e a volte parti di antica formazione come parti di murature.

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

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

Sono stati infine individuati i non pochi Piani di Recupero attuati negli ultimi anni.

Fra i più significativi attuati nel centro storico nell'ultimo decennio vi è la sostituzione edilizia di una fabbrica costruita nel dopoguerra, con edilizia residenziale, il recupero nella parte nord di cascinali agricoli e la ristrutturazione di una intera ala di fabbricati che si affacciano ad est, sulla piazza Garibaldi.

Il centro storico infine è stato osservato da un punto di vista tipologico, la qualcosa significa classificare il patrimonio edilizio esistente storico, rilevandone gli elementi architettonici ricorrenti ed il rapporto tra edifici e spazi aperti, che disegnano con le loro necessarie variazioni la forma del borgo antico e ne determinano il carattere.

Tale carattere è, in primo luogo, dovuto al fatto che la maggior parte degli edifici è frutto di variazioni di un unico tipo edilizio, quello della "casa rurale".

Le variazioni di tale tipo portano ad identificare:

- a) l'edificio a corte chiusa con due o più corpi di fabbrica organizzati attorno ad una corte,
- b) le altre tipologie costituite da accostamento di corpi singoli che danno origine a case a blocco o d'angolo o altre forme.

Il carattere omogeneo degli edifici di origine agricola posto nella parte di pianura è dovuto alla presenza di elementi architettonici costanti anche in edifici di differenti categorie:

- portico alcune volte a doppia altezza almeno lungo un lato lungo dell'edificio, con presenza o meno di un "portale";
- copertura a due falde, sui lati corti dell'edificio;
- aperture di modeste dimensioni sul lato lungo privo di portico, fatta salva la presenza di uno o più "portoni" di ingresso,
- murature di confine che nascondono la vista degli spazi interni al lotto dando luogo a "isolati chiusi".

Tali elementi architettonici costituiscono una costante tipologica che va rilevata e conservata, pur tenendo conto delle necessità di adeguare i manufatti alle esigenze della vita contemporanea.

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

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

Si sono poi inseriti a metà del secolo scorso nel centro storico edifici di edilizia contemporanea, oltre a corpi accessori alla residenza.

Il rilievo del centro storico comprende una tavola degli elementi particolari architettonici che in qualsiasi tipo di intervento sono da salvaguardare, quali i portici e le logge di pregio, i muri di cinta in pietra, i portali di interesse storico e/o ambientale e gli androni.

IL RILIEVO DEL TESSUTO CONTEMPORANEO

Una serie di fotografie aeree e sopraluoghi hanno consentito di verificare il territorio occupato dall'edilizia contemporanea.

Cologne contemporanea è stata analizzata distinguendo i caratteri tipologici, morfologici e funzionali degli edifici, tenendo conto degli spazi aperti pubblici e privati.

L'insieme di spazi ed edifici che si configurano quali "ambiti contemporanei" di Cologne, sono un prodotto frutto di progetti e realizzazioni che al contrario del nucleo storico, si sono sviluppati in un lasso di tempo relativamente breve, che va dagli anni '60 del secolo scorso ad oggi.

Il tessuto edilizio contemporaneo è stato nell'analisi diviso in due grandi comparti.

Il primo comparto è quello delle "aggiunte": esso contiene le parti di tessuto edilizio cresciute in modo frammentario, edificio dopo edificio, a colmare interstizi o affiancare strade storiche, come è accaduto ad esempio per le porzioni di tessuto a ridosso del centro storico.

Attraverso il modello di crescita per aggiunta sono state costruite, nella maggior parte dei casi, le parti di abitato nate dal 1950 al 1960, mentre negli anni successivi questo modello ha dato luogo a parti urbanizzate sempre meno estese, nate a seguito di

operazioni di sostituzione edilizia o di saturazione di spazi aperti incastonati tra aree edificate.

Queste parti di tessuto edilizio mostrano un disegno frammentario, con tessuti caratterizzati da lotti di forma e dimensione irregolare, e sembrano necessitare di un insieme di regole che consentano ragionevoli margini di ampliamento degli edifici nel rispetto degli attuali rapporti tra forma e densità dell'edificato rispetto agli spazi aperti pubblici e alla rete viaria, che presenta sezioni che non seguono una gerarchia predeterminata.

Il secondo comparto è quello delle "addizioni" e contiene parti di tessuto edilizio costruite in maniera ordinata a partire da progetti unitari: interi "quartieri" residenziali e produttivi, grandi "tasselli" in grado di apparire come parti riconoscibili del paese.

Queste parti di paese, che a Cologne sono la grande totalità anche per quanto riguarda le zone produttive, al contrario di quelle per aggiunta, mostrano, nel disegno urbano complessivo, una maggiore attenzione alla funzionalità viaria e un ordine dei fabbricati. Le parti per addizione comprendono oltre a piani di lottizzazione (P.L.), piani per l'edilizia economico popolare (Peep), piani esecutivi produttivi e piani di recupero di vecchi opifici quali l'ex Edera.

I quartieri realizzati attraverso piani esecutivi presentano una trama stradale regolata da chiari rapporti gerarchici tra le sue parti costitutive (strada principale - secondaria - a fondo cieco), con la presenza di sezioni stradali costanti nelle diverse epoche, con forme e dimensioni di lotti pressoché regolari, col disegno degli spazi pubblici situati in aree centrali rispetto ai lotti privati, con una omogeneità a volte dei tipi edilizi e delle destinazioni d'uso.

Alla luce di queste osservazioni, la tavola delle "aggiunte ed addizioni" rappresenta oltre che uno strumento che riporta un'immagine del paese, un documento in grado di suggerirne le possibili politiche di ridisegno e trasformazione.

Il tessuto edilizio contemporaneo a questo punto è stato esaminato non solo per "isolati" o quartieri, ma anche "per edifici", in modo da restituire immagini di aspetti singoli e legati all'edificio.

Questa analisi mostra anzitutto la prevalenza dei tipi edilizi della casa singola su lotto, raramente della palazzina utilizzata solo negli ultimi anni. Tali tipologie danno corpo ad un modello abitativo che privilegia lo spazio del giardino - privato e/o condominiale - a quello pubblico, per costruire un ambito privato che è la richiesta prevalente delle famiglie di Cologne.

Il tipo edilizio della casa a schiera è nella quasi totalità dei casi collocato in parti di tessuto edilizio cresciuto per addizione ed è stato utilizzato essenzialmente per l'edilizia economica e popolare degli anni '80-'90.

Le parti di tessuto edilizio costruite a partire dall'uso di questo tipo edilizio non intrattengono un rapporto diretto con le strade principali di attraversamento urbano, ma si riferiscono alla viabilità di quartiere come accade per case su lotto e per palazzine. L'allineamento dei giardini privati di accesso alle singole unità e l'uniformità dei materiali e delle dimensioni delle recinzioni, genera l'immagine di un fronte stradale dotato di continuità ed ordine.

Altre tipologie sono diffuse nel tessuto contemporaneo e si inseriscono in lotti d'angolo o particolari, a volte a completamento del tessuto per aggiunta.

La maggior parte degli edifici che rientrano nel tipo di "capannone" sono concentrati nelle zone a destinazione produttiva artigianale e produttiva. Tali tipologie sono poste soprattutto a sud fra la ex statale Ogliese 573 che da Coccaglio attraverso Cologne giunge a Palazzolo S/O e la ferrovia che porta a Bergamo.

Nell'ultimo decennio è sorto un piano d'area industriale a sud della stessa ferrovia fra la via fra la via Chiari e il confine con il territorio di Coccaglio; tale piano ha consentito un ampliamento delle attività più significative già presenti sul territorio comunale.

Il comprensorio produttivo che da Coccaglio si sviluppa sul territorio di Cologne, e lungo la ex statale Brescia-Bergamo sul territorio di Palazzolo è in realtà uno dei poli industriali più significativi dell'ovest della provincia di Brescia..

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

- a) P.R.G. vigente
- b) Piani attuativi in itinere

a) P.R.G. vigente

Il comune di Cologne è dotato di un Piano Regolatore Generale adottato con delibera del C.C. n. 44 del 28/07/2000 ed approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione G.R. n. VII/6513 del 19/10/2001.

Con delibera del C.C. n. 56 del 24/11/2004 è stato adottato il Piano Servizi ai sensi della L.R. n. 1/2001 redatto su cartografia aggiornata; il Piano Servizi è stato approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. 8 del 16/2/2005.

La Provincia di Brescia ha adottato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 03/11/2003, approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del 22 aprile 2004. e pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 22 dicembre 2004.

b) Piani attuativi in attuazione P.R.G. vigente

Il P.R.G. vigente viene attuato attraverso i vari piani attuativi.

PIANI DI RECUPERO IN ATTO zona "A"

DENOMINAZIONE	Superficie territoriale mq.	Volumi per residenza mc.
La Fattoria	3.200	4.000

PIANI DI RECUPERO IN ATTO - zona di completamento

DENOMINAZIONE	Superficie territoriale mq.	Volumi per residenza mc.
Ex Edera	5.320	13.504
Via S. Pietro	2.209	5.260
	<u>7.529</u>	<u>18.764</u>

PIANO DI RECUPERO - zona di completamento

DENOMINAZIONE	Superficie territoriale mq.	Volumi per residenza mc.	Superfici commerciali mq.
Area Lunikgas	<u>16.650</u>	<u>14.040</u>	1.000

RIEPILOGO OFFERTA RESIDENZIALE P.R.G.

Riferimento	Superficie mq.	Volume mc.	Slp mq/mq.	Stanze 1st=33,33mq. Slp	Abitanti 1ab=1,60 stanze
Zona "A"			5.333	160	100
Zona "A" P.R. in atto	3.200	4.000	1.333	40	25
Zone "B"	22.753	21.486	7.162	215	134
Zona "C"	12.768	14.220	4.740	142	89
Zone di P.R. in atto	7.529	18.764	6.255	188	117
P.R. Lunikgas	16.650	14.040	4.680	140	87
In zone non residen.			1.333	40	25
Totale			30.836	925	577

SERVIZI ESISTENTI (Elementi quantitativi)

Il Piano Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel Comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano del P.G.T. che prevede programmi che determinano nuovi insediamenti residenziali, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale.

Il Piano Servizi configura due grandi ordini di servizi: quelli urbani e quelli territoriali. Ora poiché ogni tipo di attrezzatura soddisfa la necessità di un certo numero di abitanti, è possibile definire certi raggruppamenti di popolazione a cui competono costanti dotazioni di attrezzature. I raggruppamenti possono essere tra loro associati in un nuovo raggruppamento al quale competerà una nuova dotazione di attrezzature e così via.

I nuclei che si possono individuare sono:

- 1 - nucleo residenziale fino a 1000 abitanti,
- 2 - nucleo urbano residenziale 1000-3000 abitanti,
- 3 - nucleo urbano residenziale 3000-10000 abitanti,
- 4 - nucleo urbano residenziale 10000-20000 abitanti.
- 5 - unità intercomunale oltre 20000 abitanti.

La nuova legge regionale affida al Comune l'analisi funzionale dei diversi servizi e dà all'Amministrazione Comunale la competenza di individuare quali servizi costituiscono standard urbanistico e quali caratteristiche fondamentali tali servizi devono avere per affrontare le necessità della popolazione presente e futura relativa al territorio considerato ed al periodo di previsione del P.G.T.

Infatti in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano deve essere comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Lo studio del Piano dei Servizi entra nel merito della struttura dei singoli servizi esistenti e con parametri di volta in volta analizzati documenta l'effettiva quantità in relazione anche alla qualità degli stessi.

Nella progettazione del piano dei servizi e del P.G.T. deve esistere un carattere di interdipendenza fra le funzioni dell'abitare e dei servizi, che sono rapportati

necessariamente all'intelaiatura complessiva del settore urbano residenziale e produttivo.

E' attraverso la maglia dei servizi che ogni singola parte dell'abitato stabilisce rapporti di vita e relazioni, è attraverso il contatto stretto con la residenza che i vari poli di attrazione distribuiti nel territorio formano una rete di funzioni vive.

Quindi mentre da un lato ogni singolo rione deve avere una propria autonomia per l'uso dei servizi primari, la vita di relazione a livello di servizi secondari, deve avvenire a più ampio raggio. Le scuole, gli impianti sportivi, il centro sanitario, il centro culturale, le attrezzature di ritrovo e di spettacolo sono servizi essenziali a recuperare al grado di massima efficienza la vita di tutto l'abitato.

Essi sono elementi che, oltre tutto, giocano sul piano compositivo nel momento stesso della formazione di nuovi insediamenti offrendo motivi di connessioni vitali fra la loro struttura ed i servizi. La stessa rete viene portata a concretizzarsi in soluzioni di "tramite congruente" di legame vivo ed essenziale con le altre zone offrendo un supporto razionale a tutto il sistema. Infatti solo una stretta complementarietà fra servizi e percorsi viari rende plausibile il discorso dell'intelaiatura e della sua fruibilità e accessibilità.

La struttura del verde e dei servizi urbani viene concepita non solo in funzione della dotazione quantitativa di spazi e di aree a servizio dei cittadini, ma anche quale matrice di progetto orientata a considerare il verde come un'armatura territoriale complessiva e articolata, con funzioni multiple, compresa quella di garantire migliori equilibri ambientali. Il Piano Servizi articola secondo diverse tipologie di impiego, i verdi attrezzati e i parchi di aree agricole, che vengono interconnessi e collegati fra di loro a formare sistemi di paesaggio e "corridoi verdi" permeati da percorsi ciclabili e pedonali.

Attrezzature per l'istruzione

Le attrezzature per l'istruzione di base comprendono l'intero complesso degli edifici destinati all'assistenza prescolare dei bimbi: asilo-nido, scuole materne, e alla scuola dell'obbligo: scuole elementari e medie inferiori.

Le aree riservate alle attrezzature secondo il D.M. 2 aprile 1968 sono di mq/ab. 4,5.

I parametri di qualità delle scuole di diverso ordine e grado si possono dedurre attualmente solo dal D.M. 18/12/1975 aggiornato dal D.M. 13/9/1977 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica" ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di edilizia scolastica quale riferimento.

Il Piano dei Servizi pertanto ha riferimento per eventuali nuove localizzazioni di scuole o per il dimensionamento ottimale delle scuole esistenti di ogni ordine e grado i seguenti indirizzi da tenere in considerazione:

- le condizioni ecologiche ed urbanistiche,
- le caratteristiche di sviluppo demografico ed economico del territorio esaminato, con riferimento al tipo ed agli effettivi andamenti della popolazione residente,
- la conseguente entità degli effettivi da scolarizzare, nonché dei tipi e della qualità delle scuole,
- il livello delle attrezzature culturali,
- la quantità e lo stato degli edifici esistenti.

Allo scopo di garantire, per qualunque tipo di scuola, indipendentemente dalla localizzazione e dimensione, un massimo di relazioni che permettano a tutti gli allievi, senza distinzione di provenienza e di ceto, di istruirsi nelle migliori condizioni ambientali ed educative, ogni edificio scolastico va considerato parte di un continuum educativo, inserito in un contesto urbanistico e sociale, e non come entità autonoma.

Pertanto, gli edifici scolastici dovrebbero essere in stretta relazione tra di loro e con altri centri di servizio, con essi integrabile sia parzialmente che nell'uso, quali: servizi sportivi, ricreativi, culturali, amministrativi, ecc.

Caratteristiche della scuola in generale

L'edificio deve essere fatto in modo che gli allievi possano agevolmente, usufruire, attraverso gli spazi per la distribuzione orizzontale e verticale, di tutti gli ambienti della scuola, nelle loro interazioni e articolazioni, ed, inoltre, raggiungere le zone all'aperto. Ciò comporta che le attività educative si svolgano:

- per l'asilo nido e la scuola materna, a diretto contatto con il terreno di gioco e di attività all'aperto,
- per la scuola elementare e media normalmente, su uno o due piani.

L'edificio scolastico deve essere tale da assicurare una sua utilizzazione anche da parte degli alunni in stato di minorazione fisica.

I parametri dimensionali e di superficie, nonché il numero dei locali, dipendono dalle caratteristiche degli stessi, dai programmi e dal grado di utilizzazione dei servizi e delle attrezzature.

Il Comune di Cologne è provvisto di tutte le scuole dell'obbligo.

POTENZIALITA' URBANA DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI

ATTREZZATURE PUBBLICHE PER L'ISTRUZIONE				
Destinazione	Sezioni o classi	Alunni 2007-08	% sulla popolazione	Superficie
	n.	n.		mq.
Scuola materna statale	5	127	1,71	6.375,00
Scuola elementare	18	364	4,90	5.450,00
Scuola media	9	192	2,58	16.750,00
		683		28.575,00

ATTREZZATURE PRIVATE AD USO PUBBLICO PER L'ISTRUZIONE				
Destinazione	Sezioni o classi	Alunni 2007-08	% sulla popolazione	Superficie
	n.	n.		mq.
Scuola materna S. Antonio	4	116	1,56	3.630,00
		116		3.630,00

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE	
Destinazione	Superficie
	mq.
Sede Municipale	2.315,00
Biblioteca	300,00
Caserma Carabinieri	1.330,00
Sede assoc. volontari del soccorso	1.240,00
Centro di prima accoglienza	300,00
Cappella -via Croce	37,00
Attrezzature per feste popolari	3.865,00
Passaggi pedonali coperti	2.413,00
	11.800,00

ATTREZZATURE PRIVATE AD USO PUBBLICO DI INTERESSE COMUNE	
Destinazione	Superficie
	mq.
Chiesa S.S. Gervasio e Protasio	1.110,00
Chiesa del Crocifisso	140,00
Chiesa di S. Lorenzo	180,00
Centro Oratoriale Maschile	16.100,00
Oratorio femminile	1.170,00
Casa di Riposo	7.900,00
Ufficio Postale	675,00
	27.275,00

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	
Località	Superficie
	mq.
Via S. D'Acquisto	1.470,00
via Croce	2.235,00
via Kennedy	2.650,00
via Mazzotti	1.085,00
via dei Lavoratori	3.725,00
via Sicilia	1.860,00
via Piantoni	2.160,00
via Donatori Avis – Aido	9.066,00
via S. Rocco	1.230,00
via Pirandello	1.037,00
via Abruzzi	875,00
via S. Protasio	600,00
centro sportivo	21.250,00
presso sede municipale	1.950,00
piazza Garibaldi	1.665,00
verde Alcazar	2.198,00
via Tese (c.s.)	1.115,00
presso cimitero	1.065,00
P.R. La Fattoria	11.654,00
P.R. La Piazzetta	260,00
P.R. via Liguria (ex Edera)	1.138,00
palazzetto polifunzionale	10.000,00
P.P. – via Canossi	4.000,00
pista ciclabile ai piedi Monte Orfano	3.500,00
Cappella alpini – verde sul monte (50%)	27.000,00
	114.788,00

VERDE PRIVATO ATTREZZATO DI USO PUBBLICO			
Località	Superficie	Superficie a standard	
	mq.	mq.	
parco Gneccchi	28.840,00	14.420,00	50%

PARCHEGGI	
Località	Superficie
	mq.
via A. Volta	560,00
via S. D'Acquisto	378,00
via S. Maria	3.335,00
via Piantoni	4.780,00
via Donatori Avis Aido	285,00
presso Ufficio postale	430,00
presso scuola media	615,00
via Mandorleto	200,00
via Corioni	122,00
via S. Rocco	270,00
via S. Gregorio	325,00
via Pirandello	685,00
via C. Battisti	320,00
presso centro sportivo	2.480,00
via Mazzini	1.220,00
via dei Lavoratori	1.650,00
via Sicilia	200,00
via Piantoni	185,00
via Sala	110,00
via S. Gervasio	675,00
via dello Zino	65,00
via S. Protasio	165,00
presso Cimitero	2.070,00
presso sede municipale	1.250,00
P.R. La Piazzetta	3.015,00
P.R. via Liguria (ex Edera)	2.550,00
presso nuovo centro sportivo	5.060,00
P.P. – via Canossi	2.695,00
P.P. – centro storico	400,00
P.L. – via Sala	531,00
piazza Garibaldi	730,00
via S. Pietro	109,00
	37.465,00

RIEPILOGO ATTREZZATURE ESISTENTI NEL COMUNE

Denominazione	mq.
Attrezzature per l'istruzione	32.205
Attrezzature di interesse comune	39.075
Verde pubblico attrezzato	129.208
Parcheggi	37.465
	237.953

Servizi pubblici _____ = $\frac{\text{mq. } 237.953}{\text{ab. } 7.428} = \text{mq/ab. } 32,03 > 18 \text{ mq/ab.}$
 abitanti residenti 31/12/07

L.R. 12/2005

IL SISTEMA PAESISTICO

a cura Arch. Pierfranco Rossetti e Studio Professione Ambiente

PREMESSA

La Regione Lombardia ha pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 32 edizione speciale del 6 agosto 2001, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vero e proprio Piano del Paesaggio Lombardo.

La Regione con tale strumento persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio e pertanto le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio delineano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione.

Per paesaggio, si intende, come definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) “una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani dalle loro interrelazioni”.

La Regione, la Provincia ed il Comune nell’ambito delle rispettive responsabilità e competenze, secondo il principio di “sussidiarietà” perseguono le seguenti finalità:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l’identità e la leggibilità del paesaggio, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO REGIONALE (P.T.P.R.)

Il P.T.P.R. individua e salvaguarda prioritariamente gli “Ambiti di elevata naturalità” che nella provincia di Brescia sono collocati nelle zone montane della Valle Camonica, Alta Valtrompia e Val Sabbia e Alto Garda.

Ai fini della tutela paesistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Il P.T.P.R. individua nel “Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata” (tavola D) gli ambiti di criticità.

Si tratta di ambiti territoriali, di varia estensione, che presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la

compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesistico.

Il P.T.P.R. individua inoltre gli **ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/1939**, successivamente ricompresa nel Titolo II del D.Lgs. 490/1999, attualmente nel D. Lgs 22/01/2004 n. 42: Codice dei beni culturali e del paesaggio, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei P.T.C. (Piani territoriali di coordinamento) provinciali, anche avvalendosi della revisione dei vincoli in attuazione dei disposti della l.r. 57/1985.

Gli ambiti principali in provincia di Brescia sono:

- Morene del Garda e Fiume Chiese,
- Colline di Franciacorta, fra i Comuni interessati vi sono Coccaglio e Cologno con il Monte Orfano vincolato con D.M. 20/11/1963 e il comune di Corte Franca per la parte collinare vincolato con D.M. 4/6/1963.

Il P.T.P.R. individua e tutela tutti i centri e nuclei storici della Regione assumendo per l'identificazione e la perimetrazione la prima levata delle tavole I.G.M. 1/25.000.

Rientrano nei compiti e negli obiettivi del P.T.P.R. il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:

- a) rete viaria fondamentale di grande comunicazione;
- b) tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- c) viabilità di fruizione panoramica e ambientale, attraverso la quale si entra in contatto con i "bei paesaggi" della Lombardia.

Per viabilità fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione.

E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sè valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza.

E' considerata viabilità di fruizione panoramica e ambientale quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore; rientrano in questa categoria i percorsi e gli itinerari fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili; sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali.

Il P.T.C.P. assume l'obiettivo di mantenere il carattere di strade panoramiche e di "percorsi verdi", conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità.

I Comuni riconoscono la viabilità descritta ed inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto.

I Comuni nella redazione dei nuovi Piani di Governo del Territorio (P.G.T.) e delle loro varianti impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica contenuti nel Piano del Paesaggio.

Il P.T.P.R. da facoltà ai Comuni nella redazione del P.G.T. con valenza paesistica di predeterminare, sulla base degli studi paesistici compiuti ed in coerenza con "le linee guida per l'esame paesistico dei progetti" D.G.R. n. 7/11049 del 8/11/2002, la classe di sensibilità paesistica delle diversi parti del territorio comunale o di particolari aree di esso.

Il P.G.T. indica, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesistiche di dettaglio che possono incidere anche sugli interventi edilizi.

INQUADRAMENTO PAESISTICO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.) adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 03/11/2003 e approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 21 del 22 aprile 2004 e pubblicato sul B.U.R. n. 52 del 22 dicembre 2004, all'art. 84 delle Norme di attuazione precisa che:

«In sede d'adeguamento al P.T.C.P. e successivamente nei nuovi P.G.T. e loro varianti, i Comuni dovranno integrare i suddetti strumenti urbanistici, con uno studio paesistico di dettaglio (scala 1:5.000/1:2.000, definito "Piano Paesistico Comunale"), esteso all'intero territorio comunale, al fine di poter verificare la compatibilità paesistica delle scelte urbanistiche. Quanto sopra in conformità alle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) definitivamente approvato dal Consiglio Regionale in data 6 Marzo 2001, oltre che ai sensi dell'art. 10 Legge Urbanistica n. 1150/42.

Lo studio paesistico di dettaglio alla scala comunale (integrativo dei P.G.T.) dovrà essere redatto in riferimento alle componenti delle unità paesistiche evidenziate nell'analisi paesistica del P.T.C.P. (tav. n. 2) e ai loro caratteri identificativi, nonché elementi di criticità e indirizzi di tutela riportati nell'Allegato 1.

Tali componenti sono raggruppate in quanto connotative del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio storico-culturale, del paesaggio urbano, della rilevanza paesistica, della criticità e del degrado.

I "Piani Paesistici Comunali" compresi nei P.G.T. dovranno inoltre individuare la sensibilità paesistica dei luoghi relazione alle componenti del paesaggio (cfr.- delibera giunta regionale 8 nov. 2002/11045 in merito alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti).

In questi termini il "Piano Paesistico Comunale" diventa componente essenziale della pianificazione urbanistica, strumento preventivo di controllo in ordine alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento, onde garantire che le trasformazioni siano operate con il massimo rispetto o meglio in assonanza con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali e con le preesistenze insediative, nell'obiettivo di una forma globale della struttura urbana non dissipata ma viceversa fortemente connotata».

INQUADRAMENTO PAESISTICO INTERCOMUNALE

Il Piano Paesistico Comunale in sintonia con il P.T.C.P. e in particolare con il “sistema del paesaggio dei beni storici” ha come obiettivo la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio che si trovano sul territorio comunale.

Il Piano Paesistico Comunale si propone di specificare ed eventualmente approfondire o variare alcune indicazioni date dalla Provincia seguendo la suddivisione delle componenti paesistiche individuate sia dal P.T.P.R. che dal P.T.C.P.

Le variazioni riguardano ambiti analizzati in modo specifico sia dal punto di vista geomorfologico che agronomico secondo gli studi redatti dalla Dott. Ziliani Laura e dallo Studio Professione e Ambiente.

Le componenti specifiche paesistiche individuate nella zona in cui è posto il territorio di Cologne (vedi tavola inquadramento territoriale) sono:

Componenti del paesaggio fisico e naturale

Sono costituite dai boschi di latifoglie posti sul Monte Orfano e su alcune alture del territorio di Erbusco e dalla vegetazione naturale di alcune parti collinari. Emergono fra le componenti naturali le colline moreniche della Franciacorta ed il Monte Orfano, con i suoi crinali ed i suoi ambiti di tutela, isolato nella pianura occidentale della Provincia.

Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

Sono costituite essenzialmente: dalle colture specializzate a vigneto della Franciacorta e di quelle poste sul Monte Orfano; dai seminativi e prati di rotazione della pianura; dalle aree agricole di valenza ambientale che ricalcano le fasce che corrono lungo le viabilità storiche principali e secondarie, oltre che lungo i corsi d'acqua principali. Nelle zone collinari le aree di valenza ambientale occupano le parti poste fra le colline della Franciacorta.

Le rogge e i corsi d'acqua sono quelli che prendono origine dal fiume Oglio e vanno verso est ad irrigare la pianura; i vasi di maggior entità da ovest ad est sono come già detto la Seriola Fusia che corre ai piedi del Monte Orfano e la Fusia che da Cologne giunge a Coccaglio scorrendo in pianura. La Seriola Nuova che giunge da Pontoglio, transita a nord di Chiari e attraversa a sud il territorio di Coccaglio e Rovato; la Castrina che da Chiari va verso S. Andrea ed il Duomo ed infine a sud la Trenzana.

Componenti del paesaggio storico culturale.

Ricalcano quelle del P.T.C.P. e sono costituite quindi dalla rete stradale storica principale (la ex statale n. 11 e la ex statale n. 573 ogliese che transita nel comune di Cologne) e dalla rete ferroviaria storica che da Brescia porta a Milano attraverso Chiari e la Brescia-Bergamo che da Coccaglio ad un solo binario va verso Cologne e Palazzolo S/O.

Sono stati segnalati sulla cartografia i sentieri percorribili sul Monte Orfano, una possibile pista ciclabile provinciale che da Brescia va all'Oglio, ed infine alcune strade non segnalate nel P.T.C.P., quali le strade campestri asfaltate e no che collegano Chiari, Cologne, Rovato e le sue frazioni.

La cartografia riporta i centri storici della zona a ovest della Provincia, fra i quali emergono i centri storici della Franciacorta, quelli di Rovato, Chiari, Coccaglio e Cologne, individuando anche all'interno di questi i maggiori luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali.

Ai luoghi di rilevanza paesistica individuati dal P.T.C.P. che sono, come già riferito il Convento dell'Assunta a Rovato e l'ex monastero a Cologne posti sul Monte Orfano, si sono aggiunti tutti i Cimiteri posti nelle varie località.

Componenti del paesaggio urbano.

Sono formate dai centri e nuclei sparsi nella pianura posti nell'ovest della provincia di Brescia.

La zona è interessata a nord dall'autostrada Milano-Venezia che transita nel territorio di Rovato ed Erbusco con un casello a Rovato; a sud dalla futura autostrada Bre-Be-Mi; sempre a sud transita la deviante nuova all'ex statale n. 11, mentre a nord si ritrova l'ex statale 573 e nel territorio le varie provinciali che collegano da nord a sud tutti i Comuni.

Sulla cartografia sono stati riportati le aree edificate o impegnate dai P.R.G. di carattere residenziale e produttivo e sono stati distinte le aree per attrezzature pubbliche e le aree per servizi tecnologici.

Componenti di criticità e di degrado del paesaggio

Nella cartografia compaiono due cave di ghiaia una posta nel territorio di Rovato e l'altra posta a sud di Chiari, quali aree estrattive e degradate della zona.

Componenti di rilevanza paesistica.

Il P.T.C.P. individua, un'importante serie di luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

PIANO PAESISTICO COMUNALE

IL TERRITORIO COMUNALE E LE COMPONENTI PAESISTICHE

Lo studio delle componenti naturali ed agrarie del paesaggio non può prescindere da un'adeguata raccolta di dati, ovvero dal censimento di tutti gli elementi che costituiscono il paesaggio: vegetazione, corsi d'acqua, viabilità rurale ecc..

A questo scopo sono stati effettuati numerosi sopralluoghi sul territorio comunale periurbano, seguiti poi dall'analisi e rielaborazione di tutti i dati raccolti.

Le analisi che seguono si riferiscono specificamente alla zona periurbana, ovvero a quella porzione di territorio comunale non interessata da insediamenti residenziali e produttivi.

Gli elementi rilevati (uso del suolo, presenza di vegetazione ecc.) sono stati riportati su base cartografica mediante stesura delle tavole di rilievo allegate al piano.

Dalle tavole di rilievo sono stati poi estrapolati, con metodi grafici informatici, i dati numerici (aree e lunghezze) riportati nelle sezioni seguenti e relativi alle superfici interessate dalle diverse forme d'uso del suolo e colture agrarie, nonché all'estensione lineare di filari, ripe boscate, vegetazione, corsi d'acqua e strade rurali.

Tali dati numerici sono stati poi analizzati e rielaborati al fine di quantificare gli aspetti strutturali del paesaggio, quali: il diverso grado di urbanizzazione, l'incidenza delle diverse forme d'uso del suolo e colture agrarie, nonché la ricchezza di vegetazione, corsi d'acqua e strade rurali.

L'analisi è stata poi affinata mediante l'elaborazione di indici unitari, quali, ad esempio, la percentuale di territorio periurbano interessata dalle diverse forme d'uso del suolo, e la densità relativa degli elementi lineari del paesaggio (es. ripe boscate, strade, corpi idrici) espressa in relazione alla particella unitaria di territorio periurbano ($\text{Km lineari} / \text{Km}^2$).

Tali indici permettono di rappresentare lo stato attuale delle componenti del paesaggio censite e di monitorarne nel tempo l'evoluzione, oltre a costituire un termine di confronto tra l'assetto del paesaggio di Cologne e quello di altre situazioni territoriali.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Gli elementi del paesaggio fisico e naturale sono tematismi riconducibili agli aspetti geomorfologici, idrografici e vegetazionali d'origine naturale.

Nelle tavole paesistiche del P.T.C.P. vengono riportate, per il comune di Cologno, le seguenti componenti:

- *boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati*
- *vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti*
- *rilievi isolati della pianura*
- *crinali e loro ambiti di tutela*

I quattro tematismi suddetti sono ubicati in corrispondenza del Monte Orfano, che appartiene ai "rilievi isolati di pianura".

Nell'ambito del Monte Orfano vengono individuati: la linea del crinale, alcuni cespuglieti e la formazione boschiva che ne interessa le pendici, facente capo al tema dei "boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati", che include tutte le formazioni vegetazionali areali o lineari, isolate o a gruppi, di impianto naturale o seminaturale, presenti in modo diffuso nel paesaggio agrario.

Elementi geomorfologici e idrografici

Il territorio comunale di Cologno, ubicato nella pianura bresciana occidentale, dal punto di vista geomorfologico, appartiene all'alta pianura ghiaiosa ma, nella porzione settentrionale del comune, emerge il Monte Orfano, un colle appartenente al sistema dei rilievi montuosi delle Alpi e Prealpi lombarde.

Il paesaggio geomorfologico (da studi E.R.S.A.F.) può essere descritto nel modo seguente:

SISTEMA L: "Piana fluvioglaciale e fluviale costituente il Livello Fondamentale della Pianura (L.F.d.P.) formatasi per colmamento alluvionale durante l'ultima glaciazione ("wurmiana")."

SOTTOSISTEMA LG: "Ampie conoidi ghiaiose a morfologia subpianeggiante o leggermente convessa, costituite da materiali fluvioglaciali grossolani non alterati, comprese fra le superfici rilevate (rilievi montuosi, apparati morenici e terrazzi antichi) ed il limite superiore della fascia delle risorgive ("alta pianura ghiaiosa")."

UNITÀ DI PAESAGGIO LG1: "Superficie rappresentativa - modale - dell'"alta pianura ghiaiosa", a morfologia subpianeggiante e con evidenti tracce di paleoidrografia a canali intrecciati (braided). In prossimità dei principali solchi vallivi la morfologia è caratterizzata da ampie ondulazioni."

SISTEMA P: "Rilievi montuosi lombardi, caratterizzati da substrato roccioso e, sovente, da affioramenti litoidi."

SOTTOSISTEMA PB: “Piano basale, coincidente con la fascia fitoclimatica del Castanetum, ubicato a quote inferiori ai 700 m (\pm 300 m). Comprende l'orizzonte submediterraneo con sclerofille (*Quercus ilex*, *Olea europea*) e l'orizzonte submontano con boschi di latifoglie eliofile (*Quercus robur pedunculata*, *Q. petraea*, *Castanea sativa*).”

UNITÀ DI PAESAGGIO PB1: “Versanti con pendenze da elevate a estremamente elevate ($\geq 25\%$), con soprassuolo a bosco di latifoglie termofile (occasionalmente mesofile) per la prevalente esposizione a meridione, da cui dipende il frequente utilizzo a pascolo, vigneto e frutteto, sulle superfici meno acclivi o artificialmente terrazzate.”

UNITÀ DI PAESAGGIO PB3: “Crinali arrotondati, superfici cacuminali blandamente convesse e versanti con pendenze da moderate a moderatamente elevate (5-25%), utilizzati prevalentemente a pascolo, prato e seminativo.”

SOTTOSISTEMA PV: “Fondivalle montani di origine alluvionale, comprendenti le superfici di raccordo (di origine colluviale) con i versanti limitrofi, in cui trovano ampia diffusione le colture agrarie.”

UNITÀ DI PAESAGGIO PV3: “Superfici pedemontane di raccordo con l'alta pianura, corrispondenti alle principali fasce colluviali di piede versante. Hanno pendenze basse o moderate (2-15%) e sono soggette a modellamento antropico.”

L'unità di paesaggio LG1 ricopre tutta la parte pianeggiante del territorio comunale mentre il Monte Orfano può essere suddiviso approssimativamente in tre fasce longitudinali che si succedono da valle a monte ad appartengono rispettivamente alle tre unità di paesaggio PV3 (il pedemonte), PB1 (le pendici) e PB3 (il crinale).

Nel complesso, quindi, il territorio comunale, presenta una notevole varietà morfologica, con un passaggio netto dalla pianura alla zona montana che segna fortemente il paesaggio.

Elementi vegetazionali naturali

Data la particolare rilevanza delle formazioni vegetazionali che contraddistinguono il Monte Orfano, è stato effettuato un rilievo approfondito di tali tematiche, analizzate e descritte in dettaglio nella sezione seguente, avente per oggetto la *caratterizzazione del soprassuolo boscato*.

Invece la vegetazione presente nella porzione pianeggiante del territorio comunale, costituita da a filari e ripe boscate, verrà descritta in seguito poiché è ascrivibile totalmente alla componente agraria del paesaggio.

Caratterizzazione del soprassuolo boscato

Premesse

Il presente lavoro riguarda la classificazione su base tipologica del bosco presente sul Monte Orfano nel territorio comunale di Cologne.

Localizzazione

<i>Confini e superfici</i>	
Confini	La zona oggetto di studio coincide con il versante Sud-Ovest del Monte Orfano, il limite superiore coincide circa con il crinale del monte stesso.
Superficie	Circa 146 Ha
Calcolo delle superfici	Informatico

Generalità' sulle tipologie forestali

Definizione

La **tipologia forestale** è un sistema di classificazione delle aree forestali che, pur partendo da impostazioni dottrinali spesso diverse, fornisce un insieme di unità floristico-ecologico-selvicolturali sulle quali è possibile basare la pianificazione forestale o, più in genere, la pianificazione territoriale. Si tratta, quindi, di uno schema di classificazione con evidente significato applicativo e perciò, da una parte, risulta semplificato rispetto a quelli predisposti con finalità di carattere più strettamente scientifico e dall'altra, prevede, per ogni unità evidenziata, la formulazione di indicazione tecnico-selvicolturali (Del Favero e altri, 1990).

Il **tipo forestale** costituisce un'unità astratta di riferimento. Non viene dunque affermata un'esistenza in sé del tipo, ma la sua validità come una categoria attraverso la quale la mente umana è in grado di interpretare determinati caratteri della realtà (Pignatti, 1995)

Struttura gerarchica delle unità tipologiche

L'unità centrale è il *tipo* all'interno del quale possono, ma non necessariamente debbono, essere differenziati dei *sottotipi* o delle *varianti*. L'insieme di più tipi costituisce, invece, un'unità d'ordine superiore, la *categoria* o in alcuni casi particolari la *sottocategoria*.

CATEGORIA

Unità di comando utile a raggruppare le unità che hanno in comune o la specie dominante o l'area generale di distribuzione ecc..

Ad essa corrispondono, in linea generale, le grandi unità vegetazionali generalmente utilizzate in campo forestale (faggete, peccete, abietti, castagneti ecc.)

In alcune categorie si sono differenziate delle **sottocategorie** in base ai substrati o agli orizzonti altitudinali.

TIPO

È l'unità fondamentale caratterizzata da un elevato grado di omogeneità dal punto di vista floristico e tecnico-culturale.

SOTTOTIPO

Quando il tipo presenta una certa variabilità nei riguardi degli interventi selvicolturali consigliabili può essere suddiviso in sottotipi.

VARIANTE

Nella variante non si ha una significativa variazione dal punto di vista tecnico-selvicolturale, bensì si differenzia per altri caratteri, specialmente a riguardo dello strato arboreo.

Regioni forestali

Le regioni forestali costituiscono la prima chiave di lettura della vegetazione forestale di una data regione, rappresentando una sintesi tra aspetti fitogeografici, climatici e geo-litologici. Consentono di distinguere zone in cui si colloca l'optimum o di alcune categorie tipologiche o di specie arboree di notevole rilevanza forestale.

Inquadramento ecologico dell'area oggetto d'indagine

REGIONE FORESTALE: AVANALPICA

Questa regione è costituita dalle prime colline che s'incontrano abbandonando la pianura. Si tratta di colline moreniche e di limitati rilievi arenaceo-marnosi.

Dal punto di vista forestale la regione avanalpica è caratterizzata dall'assenza del faggio e dalla presenza di boschi di latifoglie che potenzialmente possono ricoprire interamente i limitati rilievi. Nella realtà le formazioni forestali appaiono molto frammentate essendo state spesso sostituite dalle colture agrarie, particolarmente quella della vite, o da robinieti. In questa regione la specie che trova potenzialmente il suo optimum è il carpino bianco mescolato alle querce, rovere e farnia, a formare i querco-carpineti collinari cui si sovrappongono spesso i castagneti ed i robinieti.

GRUPPO DEI SUBSTRATI: ARENACEO-MARNOSI

I substrati arenaceo-marnosi possono essere considerati semipermeabili, ovvero dotati delle migliori condizioni relativamente al passaggio dell'acqua. L'alterabilità è, nel complesso, elevata soprattutto dove si ha la migliore mescolanza tra arenarie e marne. La stabilità non è molto buona e può divenire addirittura scadente negli affioramenti marcatamente marnosi.

ALTITUDINE: DA 180 A 450 M

SUPERFICIE: CIRCA 1,5 KM²

ESPOSIZIONE: SUD-OVEST

Tipi forestali del Monte Orfano nel Comune di Cologne

Complessivamente nel territorio del Comune di Cologne sono stati individuati 5 tipi forestali più due aree di neoformazione ed una di improduttivo nei pressi del Convento dei Cappuccini.

I tipi forestali presenti sono i seguenti:

- Orno-ostrieto tipico

- Querceto di roverella dei substrati carbonatici
- Castagneto dei substrati carbonatici
- Robinieto
- Rimboschimento di conifere

- *Orno-ostrieto tipico*

L'orno-ostrieto è una formazione tipica della regione esalpica centro-orientale esterna, ma può presentare, come in questo caso, leggere digressioni nella regione avanalpica.

Nel territorio afferente al Comune di Cologne del Monte Orfano l'orno-ostrieto risulta essere poco diffuso, infatti è presente solo nell'estremità Nord-Ovest del rilievo su di una superficie di circa 2,3 Ha.

Il soprassuolo è costituito soprattutto da ornello e carpino nero, presenti con ceppaie aventi mediamente 5-6 polloni di 10-15-20 cm di diametro ed una altezza media di 10-15 m. In questo tipo si rileva la vicinanza con il querceto di roverella dei substrati carbonatici che si manifesta con la presenza di diverse matricine di roverella.

Lo strato erbaceo, quantitativamente molto abbondante grazie anche alla ridotta copertura esercitata dalle chiome, è nel complesso semplificato e caratterizzato da specie xerofile (*Erico-Pinetalia*) e dall'abbondante diffusione di *Sesleria varia*.

Questo tipo è governato a ceduo, il progressivo arricchimento con roverella e le dimensioni delle ceppaie evidenziano una tendenza al prolungamento del turno del ceduo stesso che solitamente si aggira sui 25-30 anni.

- *Querceto di roverella dei substrati carbonatici*

Si tratta di un consorzio misto di roverella, orniello e carpino nero che vegeta in condizioni più favorevoli in termini di disponibilità idrica rispetto all'orno-ostrieto.

Lo si trova a sud dell'orno-ostrieto tipico e nella fascia basale del rilievo, nel complesso è il tipo forestale più diffuso sul territorio interessando una superficie di 59,1 Ha.

Oltre alle predette specie, nel consorzio partecipano anche altre latifoglie, la cui diffusione è stata favorita dall'attività dell'uomo, tanto che la loro concentrazione è maggiore in corrispondenza della viabilità principale. Tra queste si segnalano l'olmo campestre, l'acero campestre, il bagolaro ed il ciliegio particolarmente diffusi nella fascia basale adiacente all'orno-ostrieto tipico, per il resto sparsi nel tipo in associazione anche all'alloro e rari lecci.

Nello strato arbustivo si ha la presenza di biancospino (*Crataegus monogyna*), emero (*Coronilla emerus*), pungitopo (*Ruscus aculeatus*), vitalba (*Clematis vitalba*), lantana (*Viburnum lantana*).

All'interno di questo tipo si possono trovare alcune zone che sono state sottoposte in passato ad interventi di rimboschimento mediante l'utilizzo di conifere quali cipresso (particolarmente diffuso in un piccolo nucleo a nord-ovest del querceto) e pino nero tali aree sono state classificate come querceto di roverella dei substrati carbonatici con conifere e interessano altri 12,5 Ha della superficie del Monte Orfano.

- *Castagneto dei substrati carbonatici suoli xerici*

Trattasi di una formazione di origine antropica presente in corrispondenza della Cappella alpina in prossimità del crinale occupando una superficie di circa 4,3 Ha.

Lo strato arboreo è dominato da castagno ceduo con coperture elevate ad esso si associano l'alloro, rari lecci e qualche pino nero. Nello strato arbustivo si trova il sambuco (*Sambucus nigra*), il biancospino (*Crataegus monogyna*) ed il lantana (*Viburnum lantana*).

Il castagno presenta evidenti segni di sofferenza, infatti, alcune chiome sono disseccate in quanto vegetando in condizioni sfavorevoli, essendo una specie tardiva, soffre di stress idrici a causa di mancanza d'acqua nel suolo durante i mesi tardo-primaverili. Qualora la ceduzione fosse abbandonata o se le fitopatie aumentassero si avrebbe una evoluzione verso il querceto di roverella dei substrati carbonatici o, nelle condizioni più aride, verso l'orno-ostrieto.

- *Robinieto*

Trattasi anche in questo caso di una formazione di origine antropica ordinariamente governata a ceduo in fase di invecchiamento che si sviluppa su circa 4,4 Ha ad Ovest della Cappella Alpina.

Con il progressivo invecchiamento del popolamento si assisterà ad una riduzione dei soggetti per ettaro (300-800) ed alla formazione di una sorte di fustaia da polloni. In questa fase, se vi è la disponibilità di seme, si verifica l'ingresso con possibilità di sviluppo delle specie autoctone.

Nella composizione floristica di questi robinieti entrano specie tipicamente nitrofile e ruderali.

- *Rimboschimento di conifere*

Diversi sono i nuclei di conifere presenti sul Monte Orfano come differente è la loro composizione specifica. Nel complesso interessano mediamente 10,8 Ha.

Partendo dalla strada che dall'abitato di Cologne conduce sul monte si incontra immediatamente una fascia di rimboschimento composta da Cedro atlantico, pino nero, cipresso. La presenza di tali conifere è strettamente legata all'azione dell'uomo tanto che ad esse si accompagna nel piano dominato lo sviluppo di latifoglie autoctone tipiche di questi ambienti come l'orniello, la roverella, il rovere oltre che l'olmo campestre, l'acero campestre, il bagolaro ed il leccio.

In prossimità del tornante, situato circa sulla cresta del rilievo, accanto all'asse stradale si sta diffondendo l'ailanto, altra specie invasiva introdotta dall'uomo e dotata di elevata capacità di espansione.

Spostandosi verso est dal tornante il soprassuolo risulta essere composto principalmente da cedro atlantico e pino nero.

Tornando lungo l'asse della strada in prossimità del ripetitore si sviluppa anche qui un popolamento di pino nero sotto il quale si ha però l'ingresso del castagno, dell'orniello e della roverella. Nel sottobosco si ha la presenza anche di erica arborea.

Un ultimo piccolo nucleo puro di pino nero lo si trova ad ovest della Cappella alpina.

Nel complesso questi rimboschimenti presentano uno sviluppo sofferente, si segnala in particolar modo la presenza di numerosi nidi di processionaria a carico del pino nero.

- Neoformazioni

Trattasi di vegetazione erbacea e/o arbustiva a tratti discontinua e rada entro la quale si stanno diffondendo esemplari arborei che fanno evolvere l'area verso una formazione forestale vera e propria.

Nel territorio di indagine vi sono tre nuclei che presentano tali caratteristiche ed interessano una superficie complessiva di 22,2 Ha.

All'interno di essi si stanno sviluppando soggetti dell'orno-ostrieto e del querceto (orniello, carpino nero e roverella) accompagnati da piccoli pini neri, per il nucleo situato in prossimità della strada si ha anche lo sviluppo di ailanto e leccio.

In questo processo di ricolonizzazione la roverella partecipa fin dall'inizio, anche se la sua presenza è meno appariscente essendo sopravanzata dall'orniello e dal carpino nero dotati di una più rapida crescita iniziale. Successivamente, se non si procede con la ceduzione, la roverella prende progressivamente il sopravvento, diversamente ceduando essa non scompare, ma è relegata nel piano dominato.



Filare alto fusto continuo

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale sono qui intese come tutti quegli elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale. Pertanto si collocano in questo ambito le colture, la rete idrica superficiale, composta da rogge e canali, la viabilità rurale e la vegetazione stessa, strutturata in filari e ripe boscate a sviluppo lineare, a margine degli appezzamenti agricoli.

Nelle tavole paesistiche del P.T.C.P. vengono riportate le seguenti componenti:

- *seminativi e prati in rotazione*
- *colture specializzate: vigneti*
- *aree agricole di valenza paesistica*
- *navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali*
- *cascine*

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale sono rappresentate prevalentemente dai seminativi e prati di rotazione, con presenze minoritarie di colture specializzate quali i vigneti, concentrati alle pendici del Monte Orfano.

Le aree agricole di valenza paesistica sono zone definite dal PTCP come *“aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti dai rilievi collinari, montani o da altri elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell'antropizzazione culturale; ambiti del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.”*

Nel comune di Cologne sono presenti lungo il corso della Roggia Fusia, nel tratto ad ovest del capoluogo, e lungo la rete stradale storica secondaria, nei pressi dei confini comunali meridionale ed occidentale.

La presenza di tali componenti del paesaggio di Cologne, che non possono certo definirsi naturali, ma che appartengono ormai al patrimonio storico-culturale locale, è stata verificata mediante rilievi in campo nella zona periurbana.

In tal modo sono stati raccolti tutti gli elementi, relativi alle diverse forme d'uso del suolo, alla viabilità rurale, ai corpi idrici ed alla vegetazione riportati poi nelle tavole allegare.

Uso del suolo

Sono state rilevate le seguenti forme d'uso del suolo:

TERRITORIO URBANO:

- Aree edificate o da edificare
- Verde privato

TERRITORIO PERIURBANO:

- Seminativi
- Prati stabili
- Vigneti
- Uliveti
- Incolti
- Cave dismesse
- Discariche

- Aree boscate:
 - *querceto di roverella – neoformazioni - querceto con conifere*
 - *rimboschimento di conifere – robinieto – castagneti - orno-ostrieto tipico*
 - *improduttivo*
- Rilievi isolati di pianura (Monte Orfano)

Fanno parte dei seminativi tutte le colture erbacee quali il Mais, il Loietto, la Barbabietola, l'Orzo, il Frumento, comprese le colture orticole in pieno campo. Anche i terreni sottoposti al set-aside sono stati classificati tra i seminativi. Infatti il set-aside è una pratica abbastanza recente che consiste nel lasciare incolta una determinata percentuale di superficie aziendale, prima destinata a seminativo. Tale procedura rientra nella politica comunitaria di contenimento delle produzioni agricole ed è finanziata dall'UE (ritiro dei terreni dalla produzione (PAC), secondo quanto previsto dal regolamento CEE 1765/92). Si è scelto di assimilare tale destinazione d'uso ai seminativi poiché essa ha carattere temporaneo, e tali terreni sono destinati ad essere nuovamente coltivati non appena termina il periodo relativo al finanziamento.

Per prati stabili si intendono i prati polifiti che non rientrano nell'ordinaria rotazione o avvicendamento delle colture.

Vigneti e uliveti sono le colture specializzate presenti nel territorio censito.

Per incolti si intendono le aree periurbane inutilizzate a fini agricoli.

Sono stati censiti e riportati nella cartografia allegata al piano anche i capanni di caccia, cui talvolta si accompagnano raggruppamenti di alberi e arbusti (poste di caccia) appositamente coltivati e gestiti a fini venatori.

Le aree edificate o da edificare, che comprendono il nucleo storico di Cologne, le aree residenziali circostanti, più recenti, le zone produttive e le zone che ospitano infrastrutture di servizio, oltre agli insediamenti rurali e le case sparse.

Le zone verdi di pertinenza delle abitazioni, gli orti, i giardini, i broli, i parchi privati, sono stati classificati come "verde privato" e considerati parte del "territorio urbano".

Infine è stata rilevata una piccola discarica ubicata in una cava dismessa; esse si trovano a sudovest del capoluogo, presso Cascina Ponte.

Le superfici interessate dalle diverse forme d'uso attuale del suolo rilevate sono riportate nella tabella seguente:

USO DEL SUOLO	COMUNE DI COLOGNE	
	Aree (Ha)	% del territorio comunale
TERRITORIO COMUNALE:		
- URBANO	291,70	21,09%
- PERIURBANO	1.091,30	78,91%
- TOTALE	1.383,00	100,00%

<i>Territorio urbano:</i>		
- Aree edificate o da edificare	284,10	20,54%
- Verde privato	7,60	0,55%
<i>Territorio periurbano:</i>		
- Seminativi	861,80	62,31%
- Vigneti	90,94	6,58%
- Incolti	12,33	0,89%
- Prati stabili	7,27	0,53%
- Cave dismesse	1,57	0,11%
- Discariche	0,42	0,03%
- Uliveti	0,08	0,01%
- Aree boscate totali:	117,31	8,48%
- <i>querceto di roverella</i>	59,11	4,27%
- <i>neoformazioni</i>	22,20	1,61%
- <i>querceto con conifere</i>	12,51	0,90%
- <i>rimboschimento di conifere</i>	10,78	0,78%
- <i>robinieto</i>	4,41	0,32%
- <i>castagneti</i>	4,27	0,31%
- <i>orno-ostrieto tipico</i>	2,35	0,17%
- <i>improduttivo</i>	1,69	0,12%
<i>Altri elementi:</i>		
	<i>Aree (Ha)</i>	
- Rilievi isolati di pianura (Monte Orfano)	145,66	10,53%
	<i>num.</i>	
- capanni di caccia	1	-

NOTA - Le percentuali riportate in tabella non sono additive, poiché alcune classi possono sovrapporsi ad altre.

Analizzando i dati sopra riportati si osserva che il tessuto "urbano" interessa poco più dell' 21 % del territorio comunale, mentre la zona periurbana si estende sul restante 79 % del territorio comunale.

La forma d'uso del suolo nettamente prevalente è il seminativo, che occupa più del 62 % del territorio comunale e che domina nettamente il territorio di pianura.

Seguono per estensione le aree boscate, concentrate sul versante del Monte Orfano, che nel complesso interessano circa l'8,5 % del territorio comunale; tra le diverse tipologie forestali predomina, per estensione il querceto di roverella, che caratterizza quasi il 50 % delle aree boscate suddette.

Degni di nota sono poi i vigneti, che interessano più del 6,5% del territorio comunale e si concentrano ai piedi del Monte Orfano e nella fascia pedecollinare adiacente.

Nella restante parte del territorio periurbano si rileva la presenza di poche altre forme d'uso (uliveti, prati stabili ecc.) la cui presenza è decisamente sporadica.

Nel complesso il territorio comunale presenta un assetto assai eterogeneo, contraddistinto dal contrasto tra l'ambiente collinare, interessato da boschi e vigneti, l'area urbana, piuttosto estesa, ai piedi del colle e la zona pianeggiante meridionale, ancora prevalentemente rurale.

Viabilità rurale

Le strade della zona periurbana, ad eccezione delle principali arterie viarie che solcano il territorio comunale, sono state censite e suddivise nelle seguenti categorie:

- *strade asfaltate*
- *strade carrarecce*

Non sono state rilevate strade bianche.

Il patrimonio viario rilevato è stato quantificato ed i dati ottenuti sono riportati nella tabella seguente, ove si evidenzia la presenza e la densità per Km² delle strade in riferimento al territorio periurbano:

VIABILITÀ PERIURBANA	COMUNE DI COLOGNE	
	Superficie periurbana = 10,9 Km ²	
	Km	Km/Km ²
- strade asfaltate	32,3	3,0
- strade bianche	0,0	0,0
- strade carrarecce	11,8	1,1
<i>Totale</i>	<i>44,1</i>	<i>4,0</i>

Corpi idrici superficiali

Il reticolo idrografico comunale presenta significative differenze tra la zona settentrionale, appartenente al Monte Orfano, dove si rileva la presenza di brevi impluvi naturali che ospitano torrenti a carattere saltuario, e la porzione meridionale del comune, che appartiene alla pianura irrigua. Quest'ultima è dominata dalla Seriola Fusia. Si tratta di un corpo idrico significativo, alimentato da acque perenni, che derivano dall'Oglio a fini irrigui. Proveniente da Palazzolo, essa percorre in senso ovest est tutto il territorio comunale proseguendo poi verso Coccaglio. Da essa inoltre si dirama una derivazione che si dirige a sud-ovest lungo la S.P. 17.

Ad essi si aggiunge la rete irrigua locale, composta da canali e scoli ad uso irriguo, che derivano le loro acque dalle rogge suddette e che si sviluppano perlopiù parallelamente alla viabilità rurale, secondo maglie rettangolari ad assi ortogonali.

Il patrimonio idrografico rilevato è stato quantificato ed i dati ottenuti sono riportati nella tabella seguente, ove si evidenzia la presenza e la densità per Km² delle vie d'acqua in riferimento al territorio periurbano:

RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE	COMUNE DI COLOGNE	
	Superficie periurbana = 17,2 Km ²	
	Km	Km/Km ²
Corsi idrici non perenni	82,8	7,6
Corsi idrici perenni	7,1	0,7
Totale	89,9	8,24

Il canale della Fusia

«Il manufatto di presa della Fusia, prima della costruzione della Diga del Consorzio dell'Oglio, era costituita da una specie di Ponticello a tre arcate o cunicoli muniti di paratie aventi rispettivamente da est ad ovest una luce di m 2,48; m 2,45; m 2,60; la soglia è a 180 m.s.m.

Della grandiosa ed ardita impresa della escavazione della Fusia fu geniale, ideatore e principale animatore il nobile milite Oldofredo, figlio del conte Giacomo Oldofredi di Iseo che aveva forse intorno a Cologne e Rovato molte possessioni fondiarie; a lui si associarono 77 proprietari terrieri di Palazzolo e 67 di Chiari che dall'acqua della nuova roggia avrebbero ricavato immensi vantaggi per la loro campagna.

Il Rota, attenendosi ai documenti fondiari della Roggia da lui pubblicati in appendice al suo volume, "Il Comune di Chiari", fa giustamente osservare che un tal fatto non può far dubitare in alcun modo che i promotori della Fusia abbiano fatto scavare un canale nuovo iniziatosi al principio dell'anno 1347. Difatti il giorno 25 marzo 1347, festa dell'Annunciazione di Maria, in Capriolo, a rogito del notaio Valentino Tartani, l'Oldofredi e compartecipi di Palazzolo e di Chiari comperavano il terreno necessario per l'escavazione del vaso, Seriole fiende, nel territorio di Capriolo e di Adro».

(note tratte da "Il Fiume Oglio nella storia" – D. Luigi Moletta – Sardini Editore – anno 1976)

Elementi vegetazionali

I filari e le ripe boscate, rientrano a pieno titolo nell'ambito degli elementi dell'antropizzazione colturale, poiché si tratta pur sempre di una coltura; un filare potrebbe, infatti, essere definito una coltura specializzata lineare pluriennale finalizzata alla produzione di legname.

Ma il ruolo di tale tipologia di vegetazione v'è molto oltre a quanto sopra. Infatti, nell'ambito di un territorio un tempo prevalentemente rurale, ove tuttora la componente agraria conserva una certa importanza nell'assetto territoriale generale, il patrimonio del verde arboreo acquista un duplice ruolo paesistico ed ecologico.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico, l'insieme delle ripe boscate o siepi, dei filari e delle boschine costituisce un elemento chiave che caratterizza il paesaggio agrario lombardo. La salvaguardia di tali elementi diviene oggi fondamentale al fine di conservare quell'identità delineatasi e consolidatasi attraverso secoli di interazioni tra l'uomo ed il suo ambiente.

Non meno importante è il ruolo ecologico che esercita la vegetazione delle ripe ai fini della stabilità dell'agroecosistema. Basti pensare alla funzione protettiva nei confronti dell'azione erosiva esercitata sui suoli dagli agenti meteorici (vento e precipitazioni), oppure all'influenza sul microclima. Inoltre, dal punto di vista biologico, essa assume una funzione di filtro che attraverso l'assorbimento radicale degli eccessi di fertilizzanti, e la produzione di biomasse vegetali, previene l'eutrofizzazione ed arricchisce l'atmosfera di ossigeno e vapor acqueo. Ed infine vi è il contributo che questa offre alla biodiversità, costituendo una serie di

corridoi ecologici che consentono alle specie animali di transitare e diffondersi nelle aree agricole e fornendo loro gli habitat che ne consentono la sopravvivenza.

Un capitolo importante del presente studio riguarda dunque il censimento della vegetazione della porzione periurbana del territorio comunale. Tale indagine è stata effettuata mediante accurati sopralluoghi durante i quali sono stati raccolti tutti i dati necessari alla redazione della Tavola allegata.

ELEMENTI VEGETAZIONALI PUNTIFORMI

- *esemplari notevoli - raggruppamenti*

ELEMENTI VEGETAZIONALI LINEARI

- *filari a capitozza continui -- filari a capitozza discontinui*
- *filari ad altofusto continui - filari ad altofusto discontinui*
- *ripe boscate eterogenee continue - ripe boscate eterogenee discontinue*
- *ripe boscate omogenee continue - ripe boscate omogenee discontinue*
- *vegetazione rada*

I filari sono costituiti da serie regolari di esemplari arborei uniformemente distanziati, che possono avere un portamento ad altofusto o a capitozza alta.

Le ripe boscate eterogenee sono siepi composte in genere sia da cespugli che da altofusti ed hanno un aspetto vario e composito.

Le ripe boscate omogenee invece hanno una struttura più uniforme e sono in genere costituite da fasce di cespugli, arbusti e/o ceppaie.

Le tipologie suddette sono classificate continue quando sono ben strutturate o, al contrario, discontinue quando sono presenti delle fallanze che ne interrompono la struttura visiva.

La categoria della vegetazione rada è stata attribuita a quelle ripe ove le fallanze sono così estese da alterare la struttura lineare dell'elemento vegetazionale e nonostante ciò non vi è completa assenza di vegetazione; frequentemente si tratta di filari nei quali gli esemplari tagliati non sono più stati sostituiti.

Gli esemplari notevoli sono piante di grandi dimensioni, isolati o posti all'interno di ripe composte da esemplari minori, la cui presenza emerge visibilmente nell'ambito del paesaggio rurale circostante. Questi ultimi sono stati messi in evidenza poiché, in funzione delle loro dimensioni ed età, divengono componenti qualificanti il paesaggio agrario, ed acquisiscono un ruolo primario come elementi storico-paesaggistici da preservare e tutelare.

I raggruppamenti sono elementi vegetazionali costituiti da insiemi di esemplari disposti non in modo lineare ma a gruppi.

Non sono state invece rilevate aree boscate, intese come formazioni vegetazionali a predominante componente arborea, e di estensione areale, anche se di superficie limitata.

Le informazioni raccolte sono state quantificate e riportate nella tabella seguente:

ELEMENTI VEGETAZIONALI	COMUNE DI COLOGNE		
	Superficie periurbana = 10,9 Km ²		
<i>Vegetazione della zona periurbana</i>	<i>Km</i>	<i>Km/Km²</i>	<i>%</i>
Filari a capitozza continui	3,76	0,34	9,2%
Filari a capitozza discontinui	0,52	0,05	1,3%
Filari ad altofusto continui	9,66	0,89	23,7%
Filari ad altofusto discontinui	1,15	0,11	2,8%
Ripe boscate eterogenee continue	2,13	0,19	5,2%
Ripe boscate eterogenee discontinue	0,41	0,04	1,0%
Ripe boscate omogenee continue	19,60	1,80	48,0%
Ripe boscate omogenee discontinue	0,83	0,08	2,0%
Vegetazione rada	2,78	0,25	6,8%
<i>Somma filari</i>	<i>15,09</i>	<i>1,38</i>	<i>37,0%</i>
<i>Somma ripe boscate</i>	<i>22,96</i>	<i>2,10</i>	<i>56,2%</i>
Somma vegetazione lineare totale	40,84	3,74	100,0%
	<i>Km</i>	<i>Km/Km²</i>	<i>%</i>
Somma tot.	40,84	3,74	100,0%
Somma vegetaz. ben strutturata	35,14	3,22	86,1%
Somma vegetaz. degradata	5,70	0,52	13,9%
	<i>num.</i>	<i>num./Km²</i>	
Esemplari notevoli	108	9,9	
Raggruppamenti	12	1,1	

Le indagini compiute permettono di trarre le seguenti conclusioni:

Per quanto riguarda innanzitutto il patrimonio vegetazionale areale, si evidenzia che il territorio comunale possiede un'importante copertura boschiva, concentrata presso le pendici del Monte Orfano, di cui si è parlato in precedenza, tra gli elementi del paesaggio fisico e naturale.

Per quanto riguarda invece la componente vegetazionale del paesaggio agrario, si osserva quanto segue.

I filari e le ripe boscate rappresentano le formazioni vegetazionali più diffuse nel territorio periurbano comunale, con particolare riferimento alle ripe boscate sia omogenee che eterogenee, che predominano rispetto ai filari, rappresentando più del 50 % del patrimonio vegetazionale lineare.

Nel complesso le formazioni vegetazionali lineari ben strutturate (filari e ripe continui), ovvero che non presentano frequenti interruzioni e forme di degrado, prevalgono nettamente rispetto a quelle destrutturate, e pertanto a minore valenza paesistica, poiché rappresentando l'86% circa del patrimonio vegetale complessivo.

Inoltre sono stati individuati un elevato numero di esemplari arborei di notevoli dimensioni (indicativamente con diametro del tronco superiore a 35-40 cm), e di raggruppamenti, la cui presenza ha una particolare valenza paesistico-estetica.

Nel complesso si può osservare che il corredo vegetazionale comunale, per quanto riguarda gli elementi lineari, filari e ripe boscate, attestandosi ad un livello di 3,7 Km/Km², appare al di sotto della media, rispetto a quanto rilevato in altri comuni di pianura, analoghi per caratteristiche territoriali. Ciò è in parte dovuto al fatto che tale dato è spalmato su tutto il territorio periurbano, comprensivo del versante del Monte Orfano, ove la vegetazione lineare viene sostituita dai boschi.

Ricalcolando tale parametro sul territorio comunale periurbano detratto della superficie del monte, otterremmo un valore pari a 4,3 Km/Km², che rimane pur sempre un valore contenuto.

Da queste considerazioni si deduce che il patrimonio vegetazionale rurale, pur connotato da una buona qualità, necessita un potenziamento mediante interventi che incentivino l'impianto di nuovi filari e ripe boscate e la manutenzione e conservazione di quelli esistenti.



Vista della porzione nord-occidentale del Monte Orfano con il convento.



Vista della porzione centro-occidentale del Monte Orfano con querceti con conifere.



Vista della porzione centro-orientale del Monte Orfano con in alto le neoformazioni e più in basso il querceto misto con conifere.



Versante boscato del Monte Orfano con vigneti nella fascia pedecollinare e seminativi nella piana sottostante



Vista della porzione sud-orientale del Monte Orfano con in alto i rimboschimenti a conifere, a mezza costa il querceto di roverella ed al piede del versante i vigneti.



Vista dei vigneti della porzione sud-orientale del Monte Orfano con la pianura a valle.

Edifici di interesse ambientale

Sono le varie cascine sparse nel territorio agricolo di Cologne.

La cascina

«Se il castello, i palazzi, le case padronali sono gli iconemi, emergenti nel paesaggio della pianura lombarda, le manifestazioni prime della sua storia e della sua identità, insieme con le chiese e gli edifici religiosi, il supporto, la base del sistema territoriale, è un iconema diffuso, leit-motiv, quasi celato, nel paesaggio, umile e forte al tempo stesso nel suo imporsi alla percezione: la cascina. Essa è insediamento e centro di produzione, fulcro dei microterritori, delle cellule territoriali elementari, e raccordo reticolare su cui si costruisce il territorio, la trama organizzata delle strutture produttive e insediative. Della cascina si può parlare come di una corte chiusa, rivolta al suo interno, e che all'esterno, alla percezione, offre poco, acquattata com'è nel verde, nascosta tra gli alberi, anche se qualche volta resa visibile dai viali d'accesso, da una pretesa di ordine urbano legato al gusto e alle aspirazioni dei proprietari che spesso appartengono alla borghesia e alla cultura cittadina. Ma la cascina è soprattutto luogo di lavoro; a esso si piegano le forme dell'insediamento, le regole del vivere e dello stare della gente, intimamente legate o condizionate dalle regole del produrre. La cascina non presenta aspetti sempre analoghi. Ciò dipende dalla sua origine e dalle corrispondenti forme dell'organizzazione produttiva. Così c'è la cascina che rappresenta le corti più antiche di base cinquecentesca o anteriori legate alla conduzione semif feudale, mezzadrile, della terra e la grande cascina gestita secondo le regole capitalistiche più avanzate, con manodopera avventizia, salariale o mista. Questa si lega alle grandi proprietà, mentre la prima è propria degli appoderamenti minuti, risultato delle frammentazioni delle proprietà e della loro valorizzazione legata ai singoli coltivatori. All'interno i complessi comprendono case d'abitazione, stalle, granai, magazzini, fienili, e poi gli annessi della vita domestica, i pollai, i servizi igienici, i locali di disbrigo, ecc. Complessi perciò stesso enormi, che in taluni casi comprendono abitazioni per diverse famiglie. Frequente è in zona dove l'organizzazione delle proprietà era basata un tempo su poteri a gestione mezzadrile, la presenza nelle corti della casa del proprietario accanto alle case contadine; spesso si tratta di case signorili ispirate a modelli urbani e di notevole pretesa architettonica: associazione di proprietari cittadini propri del periodo che va dal XV al XVIII secolo, quando i borghesi che acquisivano dei fondi nelle campagne si attenevano alle istruzioni dei cultori di cose agrarie. I quali, in quei secoli, erano personaggi importanti nella vita delle campagne lombarde, secondo una tradizione culturale cui si devono molte delle grandi conquiste agricole e dei relativi progressi tecnici. Personaggi come Tarello o Agostino Gallo (Le vinti giornate dell'agricoltura et de' piaceri della villa, 1569) dettavano i modi migliori di conduzione dell'agricoltura e ispiravano i borghesi che decidevano di impegnare nella terra i loro danari. Di qui nasce un certo stile proprio del mondo agricolo lombardo che trova i suoi riflessi nel paesaggio, dove c'è spesso l'elemento funzionale, come la cascina organizzata per la grande produzione, ma dove c'è anche l'elemento architettonico che abbellisce, il viale di accesso orlato d'alberi, il brolo che accoglie alberi da frutta e piante ornamentali».
tratto da "Gli iconemi: storia e memoria del paesaggio".

Testi di Eugenio Turri – Barbara Capozzi – Walter Guadagnini – Giorgio G. Negri – Emilio Tadini Electa – anno 2001



Cascina S. Maria



Cascina Mirandola



Chiesa dell'Assunta



Villa Maria Fontana (Fabbrica)



Palazzo Frugoni già Viola

Elementi di criticità:

Per quanto attiene alle cascine ed ai nuclei rurali di pianura il fenomeno di maggior criticità è dato dall'intrusione di elementi tipologici e costruttivi estranei al contesto, determinati dalle necessità logistiche contingenti del settore agricolo produttivo. L'abbandono ed un riuso non sempre attento alle caratteristiche tipologiche e di rapporto con il contesto determinano un ulteriore fattore di pericolosa perdita dell'identità della componente paesistica ed in generale di riconoscibilità dei paesaggi di contesto della pianura.

Costituiscono altresì elementi di criticità per tutti i nuclei isolati:

- la cancellazione dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, sostitutivi o di trasformazioni del tessuto edilizio originario e dei suoi caratteri architettonici peculiari,
- l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo,
- la perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri,
- la modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata dei nuclei di antica formazione,
- la recinzione e la privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

La **rete stradale storica principale** è costituita dalla ex statale 573 Ogliese, che transita nel territorio comunale a sud dell'abitato proveniente da Coccaglio e si avvia verso Palazzolo S/O raggiungendo Bergamo.



ex strada statale Ogliese



Strada panoramica sottomonte Cologne-Coccaglio

La **rete stradale storica secondaria** è formata dalla strada che dall'abitato di Cologne, attraversata la ferrovia va a sud verso Chiari e dalla strada sotto monte Cologne-Coccaglio che è costeggiata da una pista ciclabile; questa si configura come una delle strade panoramiche più significative di tutto l'ovest bresciano. Ad ovest del centro storico la strada sottomonte prosegue verso Zocco e Spina, frazioni di Erbusco.



La rete ferroviaria storica è costituita nel territorio di Cologno dalla tratta non elettrificata ad un binario Milano-Bergamo-Rovato inaugurata nel 1848.

Il passeggero che utilizza la ferrovia Rovato-Bergamo nel comune di Cologno intravede a nord, in alcuni tratti fra le costruzioni, il Monte Orfano. Tali vedute vanno salvaguardate quali visuali particolari. Nella zona ad ovest dell'abitato di Cologno si ha invece, sempre dal treno, anche una visuale spaziosa verso la pianura coltivata posta a sud, le visuali sensibili dal treno vanno mantenute sia a sud verso la pianura che a nord verso il Monte Orfano e le prealpi Lombarde.

Elementi di criticità possono essere la perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna e con l'emergenza geomorfologica di fondale data dal Monte Orfano a causa dell'interposizione di manufatti di dimensioni inadeguate.

L'edificio della stazione ferroviaria di Cologno ha superato la boa del secolo, infatti nel 1848 fu inaugurato il tratto di ferrovia Coccaglio-Bergamo e le varie stazioni poste sulla linea.

Nello stesso periodo è iniziata la realizzazione di via Roma quale viale storico alberato che porta dalla stazione al centro del paese.

Architetture e manufatti storici puntuali

Sono individuati parte cartograficamente e in un apposito elenco nell'allegato 2 del P.T.C.P. in quanto per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive e collocazione storica contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio.

Elenco allegato al P.T.C.P.

COMUNE	FRAZIONE - LOCALITA'	DENOMINAZIONE	VINCOLO DECRETATO	VINCOLO EX LEGE	SEGNALATI nel PTCP	PROPRIETA'	MAPPALI	FONTE
COLOGNE		Ex Convento Cappuccini (Ex Chiesa S. Giacomo)	D.M.28/02/1914			privata		B.A.P.
		Villa Gneccchi ** e parco*	D.M.29/03/1943	art.4**		privata		B.A.P.
		Edificio, piazzetta della Torre, 6		art.4		ecclesiastica	mapp. 101,102,103	B.A.P.
		Oratorio Femminile		art.4		ecclesiastica		B.A.P.
		Fabbrica, via Castello		art.4			Fig.1 mapp. 72-73-74-76/6 77/8-78/b (alienazione)	B.A.P.
		Edificio, piazzetta della Torre		art.13 (con affreschi)		ecclesiastica	Fig. 7 - mapp. 82-83	B.A.P.
		Palazzo Martinelli, via Castello		art.4		comunale		B.A.P.
		Isola Martinopoli		art.4		comunale		B.A.P.
		Edificio in piazza Torre		art.4		comunale		B.A.P.
		Ex Palazzo comunale affreschi del sec. XV)		art.4		comunale		B.A.P.
		Piazza Garibaldi		art.4		comunale		B.A.P.
		Cimitero		art.4		comunale		B.A.P.
		Edif. in via Breccia, 124 (alpianto)		art. 13		privata		B.A.P.
		Chiesa SS. Gervasio e Protasio				ecclesiastica		B.A.P.
		e casa economica						B.A.P.
		Chiesetta S. Lorenzo				*		Provincia di Bs
		Chiesa S. Eusebio				*		Provincia di Bs
		Cascina S. Maria				*		Provincia di Bs
		Cascina Mirandola con Chiesetta				*		Provincia di Bs
		Campanile				*		Provincia di Bs
Casa Maggi				*		Provincia di Bs		
Casa Parrocchiale				*		Provincia di Bs		
Casa Suardi				*		Provincia di Bs		
Corte Maggi				*		Provincia di Bs		
Fabbrica				*		Provincia di Bs		
Ruderi di Chiesa medioevale S. Giorgio				*		Provincia di Bs		

Il centro storico di Cologne si caratterizza per la presenza di edifici religiosi e civili di notevole importanza architettonica.

Fra questi emergono:

- Il Castello
- Villa Gneccchi e parco
- Oratorio Femminile
- Edificio già piazzetta della Torre, 6
- Chiesa SS. Gervasio e Protasio e Sagrestia
- Chiesa del Crocifisso
- Torre Campanaria
- Chiesetta S. Lorenzo
- Chiesa della Madonna di Loreto
- Piazza Garibaldi
- ex Palazzo Comunale
- Palazzo Lanfranchi
- Palazzo Uberti
- Palazzo Martinelli – ex Palazzo Suardi(sede comunale)
- Case Maggi
- Casa Parrocchiale
- Casa Boglioni

Altri edifici di notevole importanza architettonica sono:

- ex Convento Cappuccini con ex Chiesa S. Giacomo
- Cimitero con chiesa di S. Eusebio
- Cascina S. Maria
- Cascina Mirandola con Chiesetta dell'Assunta
- Il complesso "La Fabbrica"

Il Castello

“Il complesso di edifici denominato comunemente “Il Castello” identificabile nell’insieme dei palazzi Gnechi, passati nei secoli in varie proprietà.

Vi si distingue il castello vero e proprio con vasto cantinato, portico, pozzo e corte. Potrebbe risalire anche al sec. XII e vi si distinguono numerosi rifacimenti e ristrutturazioni.

Successivamente (sec, XV) si costruì quella parte antica ora denominata “Biolcheria” con annesso un vastissimo granaio. Questi edifici denotano dalle finestre ed ingressi (ora murati) visibili negli scantinati un rialzamento del suolo esterno di almeno due metri.

Ripetendosi questo fatto anche nello scantinato del palazzo ora Uberti Alessandro e nella pavimentazione primitiva della Chiesa di S. Lorenzo si può dedurre un rapido (o improvviso) accumulo di detriti provenienti dal monte per scorrimento delle acque o per qualche alluvione di cui però non si ha notizia.

Nel sec. XVI-XVII vi si aggiunse il palazzo detto “Agenzia” (casa del Fattore) successivamente ampliato con aggiunte posteriori.

Alla fine del sec. XVIII – inizi del sec. XIX si costruì il nuovo palazzo finora abitato dagli ultimi discendenti della famiglia Gnechi.

Come si vede in questo complesso di edifici è sedimentata e raccolta la storia di almeno mille anni: ne deriva la necessità di procedere in futuro con grande attenzione per non dilapidare testimonianze di grande interesse per la storia della nostra comunità.

A circa metà della via Castello vi è una piazzetta confinante a ovest con la stessa via Castello mentre gli altri tre lati sono di proprietà della famiglia Gnechi R. e precisamente: il lato nord serve per fabbricato rurale, quello a est per agenzia e granai e quello a sud per casa d’affitto. I tre lati di proprietà di Gnechi Ruscone a detta di mons. Guerrini, insigne studioso di storia, formano il castello Palazzi”.



Vista del complesso denominato “Castello” dal Monte Orfano

Villa Gnechi

Si tratta di una villa neoclassica di pregio, destinata in parte alla residenza e ospitalità dei sacerdoti anziani; una delle due ali ospita infatti tre appartamenti (circa 110 mq. cadauno.).

L'ala Nord (circa 500 mq. disposti su due piani (oltre al sottotetto e ad un'ampia cantina) ospita invece ambienti utilizzati in parte per riunioni di carattere pastorale e in parte lasciati in uso ad una locale scuola d'arte, che annualmente attiva corsi di ceramica, pittura e decorazione.

Legato a questo edificio, verso nord e verso est, si sviluppa il Parco Ex Gnechi, pure di proprietà parrocchiale ma aperto al pubblico da aprile a ottobre; l'estensione è di circa 45.000 mq.

E al suo interno, oltre a trovare dimora un notevole impianto vegetale (abeti, pini marittimi, noccioli ecc) si trova anche un'area attrezzata con giochi per bambini con attiguo chiosco-bar gestito in convenzione da privati.



Oratorio Femminile "S. Teresa del Bambin Gesù" via Castello

Antico edificio a corte (1400-1600) restaurato negli anni '90 del secolo scorso. L'uso prevalente è legato alle attività catechistiche domenicali.

**Piazzetta Torre, 6
Centro di prima
accoglienza
extracomunitari**

Casa a corte oggetto di piano di recupero edilizio nel 1993, con fondi comunali regionali agevolati con la Legge Regionale nr. 39/91.



«**La parrocchia**, staccatasi dalla pieve di Coccaglio si costituì nel sec. XVI. La nuova chiesa parrocchiale dedicata ai **S.S. Gervasio e Protasio** venne eretta dal 1792 al 1810, su disegno di Gaspare Turlini. Della prima chiesa rimasero fino a pochi anni fa alcuni affreschi della fine del '400 e del principio del '500, di un qualche interesse estetico specie una mezza figura di vescovo che sembrava rappresentare o S. Eusebio o S. Ambrogio. Venne consacrata il 22 aprile 1837 da mons. Carlo Domenico Ferrari.

Essa presenta: sull'altare maggiore una pala di Pietro Marone (1588), raffigurante il "Martirio dei SS. Gervasio e Protasio". Sul primo altare a destra si trova una tela di Modesto Faustini che rappresenta la Madonna che protegge Cologno, con ai lati una tela raffigurante le anime purganti (del sec. XVII, un tempo della congregazione del Rosario o del suffragio), ed una con "Vergine e quattro santi" di Grazio Cozzali; il secondo altare è dedicato alla Madonna del

Rosario. Sul lato di sinistra sul primo altare un tempo della Scuola di S. Lorenzo sta una pala di Prospero Rabaglio riprodotte la "Deposizione della Croce" (1614) con accanto altra tela di Grazio Cossali raffigurante la Madonna con i S.S. Lorenzo Stefano e Carlo Borromeo; sul secondo altare dedicato al S. Cuore fra stucchi dei fratelli Rubagotti sta una tela settecentesca raffigurante l'Immacolata e i S.S. Pietro e Giovanni. Sulla controfacciata sta un considerevole

affresco di A. Zuccari rappresentante Gesù che scaccia i profanatori del tempio. La vetrata della facciata della Bottega Bontempi rappresenta i S.S. Gervasio e Protasio. L'organo è stato costruito nel 1850 da Giovanni Tonoli, che ha utilizzato in parte l'organo precedente costruito nel 1813-1817.

In sagrestia Giuseppe Teosa ha dipinto nella volta "Mosè che presenta al popolo i dieci Comandamenti" (1824). Vi si trova inoltre un Crocefisso in gesso opera dei fratelli Rubagotti. La chiesa è tutta affrescata. Giuseppe Teosa ha dipinto, fra il 1813-1814 nella lunetta l'Assunzione della Vergine, nei medaglioni della volta, il martirio e rinvenimento dei corpi dei S.S. protettori Gervasio e Protasio, la loro glorificazione e ai lati i quattro evangelisti.

Nel 1930-1931 in occasione di nuovi restauri, Gaetano Cresseri ha dipinto gli otto intercolmi, mentre i fratelli Rubagotti hanno completato gli affreschi con decorazioni, stucchi ed altri affreschi fra cui quelli del battistero e del Crocefisso delle cappelline in fondo alla chiesa. Vennero costruiti su progetto di Rodolfo Vantini l'altare maggiore, con bronzi dorati ed una bella tribuna, le due lampade laterali, le balaustre (ora smontate), busti di evangelisti, il banco dei paramenti in sacrestia.

La torre venne terminata come si legge sopra il basamento, il 14 marzo 1514 e venne rialzata poi nel 1864 per collocarvi nel 1866 un buon concerto di campane».

Note tratte da "Enciclopedia Bresciana" – volume II – A. Fappani – Edizioni "La voce del Popolo" Brescia

La Sagrestia

«Il disegno della nuova sacrestia fu affidato a L. Conti e nel 1821-22 si attuò la costruzione dell'ampio e luminoso ambiente neoclassico arricchito nel 1824 del grande affresco del Teosa che rappresenta "Mosè che mostra al popolo le tavole della legge". Vi si adattarono i mobili della vecchia sagrestia in attesa di costruirne di nuovi: nel 1845-16 il Vantini progettò i banchi dei paramenti (quello addossato alla parete nord e quello al centro della sagrestia) e tutto si fermò. Difatti solo nel 1863 il falegname Giacomo Olivini fu incaricato di eseguire quello centrale.

Nel 1931 i Rubagotti vi collocarono il Crocefisso al centro di un drappeggio in gesso costruito utilizzando un vecchio pavione».

La chiesa del Crocefisso

«Si trova a est della Chiesa parrocchiale con la quale comunica tramite la sagrestia.

Sulla sua costruzione si ha questa notizia:

"Il cimitero (= la chiesa in questione così chiamata) si principiò a fabbricare l'anno 1740 dietro al Monte di Pietà nel sito ove vi era un Torcolo della Comunità, per seppellirvi li morti, ed è quasi terminato fuori della facciata. Nelli anni 1758 e 1764 si sono spianate le sepolture della Scuola e della Comunità e di quasi tutti i particolari esistenti nella Parrocchiale per purgarla dal fetore, e li morti al presente d'ordinario si seppelliscono nel detto Cimiterio".

Questa chiesetta servì da cimitero fino al 1809 quando la parrocchia costruì il nuovo Camposanto per conto del comune in esecuzione della legge napoleonica che vietava le inumazioni nelle Chiese».

La chiesa della Disciplina o di S. Lorenzo

«E' una chiesa molto antica come indica il titolo ad un santo Diacono, ma se ne hanno notizie scritte solo dalla metà del sec. XVI. La struttura attuale e gli scavi effettuati durante i restauri hanno messo in evidenza diversi ampliamenti e rifacimenti. La cripta, sotto il presbiterio, fa sospettare una preesistente cappella orientata nel senso est-ovest. Abolita questa primitiva, piccola cappella si adottò un diverso orientamento (nord-sud, l'attuale) verso il XIV-XV secolo, come denotarono certe finestre sul fianco occidentale.

Nel 1500 i Disciplini costruirono sulla sua facciata un piccolo Oratorio per le assemblee della loro Confraternita: esso era ornato al suo interno da affreschi di cui sono rimaste le sinopie. Questa cappella fu abolita dopo la visita di S. Carlo per cui gli affreschi interni incominciarono la

loro decadenza fino alla totale scomparsa. Nel 1681 si fecero nuovi restauri consistenti nella costruzione della soasa in stucco e dell'altare in marmo intarsiato. Un secolo dopo si aggiunse la navata di sinistra e si alzò tutta la chiesa di circa due metri al fine di eguagliarne il pavimento al livello esterno».

Note tratte da "COLOGNE tra cronaca e storia" – Appunti per la storia di un popolo – Sac. DONNI GIOVANNI



Chiesa del Crocifisso



Chiesa di S. Lorenzo

La **cappella della Madonna di Loreto** posta sulla strada statale che da Cologne va verso Palazzolo, è stata restaurata nel 2000.



«La Madonna di Loreto è la patrona degli Aviatori, ma nel lontano passato preciso punto di riferimento e di devozione per gli abitanti della campagna e per i viandanti, trovandosi all'incrocio con la strada statale per Palazzolo S/O.

Secondo un manoscritto, (G. Donni. *Cologne tra cronaca e storia*, pag. 178), la sua prima costruzione risale al 1650. "Per devozione di un tal Paolo Tregambi – vi si legge – fu fabbricata una piccola 'santilina' sopra la strada Regale (ora statale n. 573) in contrada Latta et dipintovi l'immagine della Vergine Maria di Loreto", con le elemosine appena sufficienti ad iniziare i lavori poi sospesi per la sua morte.

In seguito tali "Franco Facchetto, Canino, Cazzamatta ottennero licenza di fabbricarli sopra una tribuna di brassa (braccia) dodici per mano (lato)". (...) "Gli anni appresso (al 1650) io feci solar la tribuna, gli feci far l'altare. L'iconetta (piccola icona) o palla (pala) all'incastro come il vide, et dopo è stata messa la portella e fatto avanti il portico (oggi inesistente), il tutto con elemosine e non questuate...."

L'autore di queste notizie è verosimilmente la stessa persona indicata nella scritta in latino che si legge nell'architrave, così tradotta: "1664: la comunità di Cologne (restaurò) questo tempio con le elemosine dei devoti. Benedisse il sacerdote Bartolomeo Cavalieri Rettore e protettore", che quindi ne completò la ricostruzione a quella data.

La Cappella è stata rimessa a nuovo con i lavori eseguiti dai soci della sezione colognese dell'Associazione Arma aeronautica. dedicata al Capitano pilota Giancarlo Vuanello.

E' stata realizzata una struttura tondeggiante nella nicchia sopra l'altare, che accoglie la statua in legno della Madonna, opera dell'artista colognese Angelo Rubagotti.

Inoltre, è stato posato un nuovo pavimento e sono stati restaurati i banchi.

Un quadro della Sacra Famiglia, dipinto da Francesca Uberti, studentessa dell'accademia delle Belle arti di Milano, sormonta l'ingresso.

tratto da "Cologne, gli avieri rimettono a nuovo la Cappella della Madonna di Loreto" di Matteo Tutino – Bresciaoggi – Franciacorta – giovedì 28 settembre 2000.

Ex Palazzo Municipale

"L'ex Palazzo Municipale a ovest della chiesa (nell'estimo del 1641 apparteneva al Comune di Cologne), in tempi assai più remoti forse era degli Oldofredi. Sono indotto a questa ipotesi dal fatto che in occasione di una ricerca di affreschi effettuata nel 1972 dal restauratore Silvio Meisso di Rovato emersero alcuni affreschi del Quattrocento, ora conservati in Municipio."



Palazzo Martinelli (attuale municipio)

"E' un palazzo del '600, cui si accede tramite ampio portale in pietra in Sarnico tagliata in modo da renderlo prospettico; lo sovrasta un balconcino in pietra arenaria. Attraverso un ampio androne si entra nel porticato formato da quattro luci su pilastri in muratura e da altri sette in pietra di Sarnico a dadi sovrapposti sui quali sono impostati altri sei archi.

Si accede al piano superiore tramite comoda scalinata che immette nella galleria sulla quale si affacciano i vani del piano nobile. Tutte le banchine delle finestre sono uniformi, in pietra arenaria.

Il cortile è delimitato a est e ovest da corpi di costruzione: a est vi sono uffici (un portalino è cinquecentesco) e a ovest la sala Consigliare con colonne arenaria".



Case Maggi

“Il palazzo Maggi sorge nei pressi della parrocchiale, allora contrada della Piazza o via del Pero, dove si concentrava il maggior numero di abitazioni signorili. Il palazzo attuale è in stato di evidente decadenza. Si compone di pochi ambienti al piano terra con portico, sostenuto da pilastri in muratura, disposto sui due lati a forma di L rovesciata; al piano superiore altri ambienti e una colombaia. Una sala del piano superiore reca stemmi gentilizzi Maggi e Federici di Vallecamonica.

Sul lato della strada sorge l’edificio più antico (elementi del Tre e Quattrocento) con ampia cantina e al piano superiore finestre trecentesche tamponate e rifacimenti di varie epoche.

Sotto il porticato si trova un ampio affresco, purtroppo assai deteriorato, che rappresenta la B. Vergine seduta in trono mentre a destra stanno san Antonio abate e san Giuseppe; a sinistra san Sebastiano e san Rocco. Alla base dell’affresco, fra lo stemma Maggi e un altro (Leone bianco rampante a sinistra in campo rosso: forse Oldofredi) un cartiglio reca la scritta: Die VIII mensis julii MDXVIII – Restaurato 1868”.



Casa Maggi



Palazzo Boglioni

Palazzo Boglioni

“Una casa a monte alla terra, in contrada della Piazza, con quattro corpi di casa terranei et cantina cilterati et una camera sopra et solaro con un’altra stanza solerata sopra la cantina, con stalla et diverse casotte et portico per li tinazzi et legne, corte, horto circondato di muro, confina

a mattina Pietro Faccoli, a mezzodi et sera strada, a monte li eredi di Camillo Maslechi et parte il sudetto Faccholo L. 660.

Questo quartiere fu oggetto di vari interventi che lo hanno trasformato profondamente, ma resta della famiglia il significativo edificio Boglioni con portale datato 1799 elegante portico sorretto da archetti in pietra bianca.”



Palazzo Uberti



Palazzo Lanfranchi

S. Giacomo di Cologne

“Il convento di Cologne va inquadrato nelle iniziative di riforma intraprese dal vescovo Domenico Bollani. La costruzione si giovò di alcune casupole sorgenti accanto alla cappella di S. Giacomo sotto la cura di Palazzolo e dove nel sec. XVI si celebrava nei giorni festivi ed in alcuni feriali. Nella Visita 1580 la chiesa di S. Giacomo sopra il monte risulta non consacrata, abbastanza ampia e decorosa; aveva l'altare maggiore ed un altro dedicato alla Madonna (cappella sul lato di sinistra).”



Convento Cappuccini

“Il convento di Cologne visse il suo massimo splendore essendo diventato lo studio teologico e filosofico della Provincia dove insegnarono alcuni dei più famosi cappuccini del tempo.

Nel 1791 questo convento divenne noviziato della Provincia Bresciana.

Però nel 1796 scesero in Italia le truppe francesi e iniziò un tempo di guerre e soppressioni. Nel 1805 S. Giacomo fu soppresso, indemaniato e venduto a privati.

Agli inizi del secolo il P. Fortunato Redolfi, ex barnabita residente in Adro, fondatore di Oratori anche nel Bresciano, vi saliva spesso in ritiro. La chiesa fu usata per il culto fino a metà del sec. XIX.

Il complesso edilizio e il terreno vennero in proprietà della famiglia Maggi; a metà del Novecento fu abbandonato e la chiesa depredata di ogni superstite arredo, mentre tutti gli altri edifici andavano in rovina.

Il complesso fu rilevato nel 1988 dai signori Massimo e Rosalba Pelizzari che ripristinarono gli ambienti dell'antico convento trasformato nell'attuale Albergo Cappuccini che, salvaguardando l'immobile, conserva un segno a memoria di una gloriosa storia vissuta su questo isolato sperone del Monte Orfano.

Nel 1990 è tornato a rivivere grazie a un appassionato e rispettoso restauro conservativo delle preesistenze cinquecentesche. Nel 1995 anche la facciata della chiesa fu restaurata e gli affreschi raffiguranti il bene e il male furono salvati dal degrado. Questo restauro è stato attentamente seguito da architetti delle Belle Arti di Brescia.

Oggi Massimo e Rosalba Pelizzari offrono una cucina semplice e attenta ospitalità in questo luogo che “ospitale è per tradizione”.

La foresteria, arredata in stile, dispone di camere dotate di salottino e caminetto. Suggestive volte e corridoi, tipici della architettura conventuale, annunciano saloni e spazi più raccolti, sorprendenti nella loro bellezza essenziale. Le piccole sale con camini sono particolarmente indicate per colazioni di lavoro e momenti di intimità. Vi sono inoltre ampie sale per feste, cerimonie e convegni, con menzioni speciali da riservare alla deliziosa “Sala della poesia” e alla maestosa cappella del convento”.

Note tratte da “COLOGNE” STORIA ARTE E GENTE – Giovanni Donni
ed. La Compagnia della Stampa Massetti Rodella Editori

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

La cartografia riporta tutte le zone urbanizzate del comune distinguendo il centro storico, le zone residenziali sorte negli ultimi trenta anni e le zone produttive. In particolare le zone produttive vedono la presenza di industrie, artigianato e attività commerciali che si sono sviluppate essenzialmente dal 1970 ad oggi lungo la ex strada statale 573 che conduce a Coccaglio e a Palazzolo S/O e lungo la strada che porta a Chiari.



Parte della zona residenziale vista dal Monte Orfano

Il centro storico

“Il *paese costruito* di oggi è molto diverso da quello di metà sec. XX, ma fino ad allora aveva conservato l'impronta fondamentale del Seicento con pochi edifici nuovi.

Lo dimostrano anche le due mappe antiche del paese: quella gentilmente messa a disposizione dal dott. B. Mazzotti (fine del sec. XVIII e la Napoleonica (1809) che attestano una viabilità interna più ridotta dell'attuale e la trasformazione dell'area oggi chiamata piazza”.

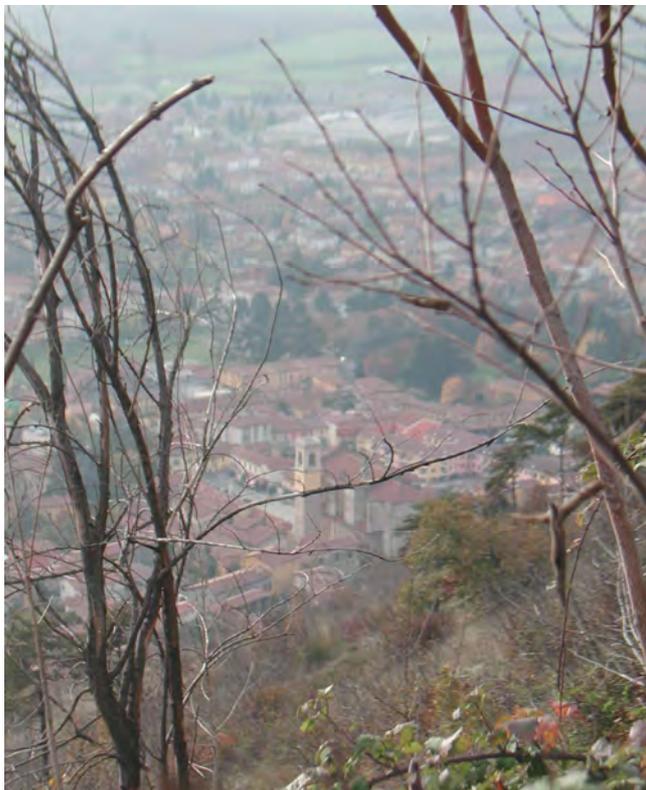
Il nome del paese di Cologno nei documenti medievali è variamente associato a termini come *castrum*, *curtis*, *vico* che ne definiscono in qualche modo anche la struttura.

Il *castrum* o castello non inteso come impianto militare, ma come area protetta (*castello di ricetto*) che accoglieva i contadini in caso di pericolo (guerre, scorrerie di bande) e vi si portavano le derrate raccolte in campagna. Era un'area ampia, abitata e con ampi spazi ad uso agricolo e praticamente sino alla fine del Quattrocento costituiva il paese di Cologno.

Nel sec. XI era feudo vescovile assegnato ai Martinengo, passato poi ai Gaetani e ai Palazzi. Era cinto dalle *fosse comunali* (completamente eliminate solo all'inizio del sec. XX) alimentate dalle acque defluenti del Monte Orfano, che si scaricavano attraverso l'acquitrino della Breda (o Cerche) nella Fusia; nello stesso tempo svolgevano anche una funzione di difesa.

Il *castrum* era attraversato da strade che si incernieravano sulla via allora centrale del paese detta Piazza (a nord dell'attuale Chiesa): alcune scendevano verso mezzogiorno (le attuali via

Castello, via Mandola, quella che discendeva accanto a S. Lorenzo e altre a ovest ora scomparse); altre salivano a monte (via Frugoni ed altre ora scomparse). All'interno del castello si distinguono alcune costruzioni cinte da mura o a forma di corte chiusa come i palazzi Maggi, Rodengo, Paratico, Lantieri, Palazzi.



Da Erbusco scendeva la strada che attraverso la località Derbanel entrava nel castrum o lo aggirava verso sud (via Cappuccini all'angolo Astori) e attraverso l'attuale via Vittorio Emanuele passava all'esterno del *castrum* nella contrada Villanuova – Mange (davanti al parco Gneccchi) e da qui per la Sala raggiungeva la Strada Regale; oppure, attraverso Cademocho, giungeva a S. Pietro e a Coccaglio.

Molte costruzioni dell'antico *castrum* sono scomparse; altre furono profondamente rimaneggiate. Solo in qualche edificio si riconoscono brani di murature stilate o elementi architettonici del sec. XIV (vedi il cosiddetto Castello e la biolcheria ex Gneccchi); più frequenti le murature quattrocentesche e cinquecentesche.

Alcuni edifici invece sono stati completamente ricostruiti nell'Ottocento come la ex Caserma (porticato sorretto da colonne in pietra bianca) e la adiacente casa Marinoni in via Mandola, il cui portale reca la data 1802."

Note tratte da "COLOGNE" STORIA ARTE E GENTE – Giovanni Donni
ed. La Compagnia della Stampa Massetti Rodella Editori

Vengono riportate anche le zone residenziali e produttive esistenti e previste dal P.R.G.

La tavola individua le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e la viabilità.

La viabilità principale esistente è costituita dalla ex strada statale n. 573 che va a Bergamo attraversando l'abitato e dalla strada provinciale n. 17 che porta a Chiari.

Il territorio comunale necessita di una attenzione particolare per attutire gli impatti ambientali che possono essere provocati dalle arterie di traffico esistenti o future poste sulla direttrice che da Brescia porta a Bergamo.

La viabilità storica principale e secondaria e la ferrovia storica consentono delle vedute e degli scorci del Monte Orfano del centro storico, della torre e della parrocchiale che sono da salvaguardare.

COMPONENTI DI CRITICITA' E DI DEGRADO DEL PAESAGGIO

Tali componenti sono rappresentate da quegli elementi la cui presenza comporta un'alterazione importante, generalmente dotata di un connotato negativo nell'ambito del paesaggio tipico di un territorio esaminato. Si tratta in genere di elementi quali ad esempio le aree estrattive e le discariche.

Durante i rilievi è stata segnalata la presenza di una piccola discarica; si tratta del ritombamento della porzione settentrionale di un'area estrattiva dismessa, ribassata rispetto al piano campagna. Il sito in esame si trova a sud-ovest dell'abitato presso Cascina Ponte ed ospita anche una ditta di trattamento rifiuti. Da controlli effettuati presso gli uffici comunali risulta che l'insediamento è stato oggetto di valutazione di impatto ambientale per la gestione di rifiuti.

RILEVANZA PAESISTICA – COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

La tavola delle rilevanze paesistiche può essere considerata una parte fondamentale di progetto dello studio paesistico comunale in quanto riprende le analisi e gli studi redatti e riportati sulle altre tavole e individua i beni costitutivi del paesaggio urbano e rurale a cui fare riferimento per una normativa di salvaguardia.

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e storico-culturali che ne determinano la qualità nell'insieme.

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, (spesso sovracomunali) e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell' integrità e della fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Lo studio paesistico comunale ha ampliato per quelle parti che si sono ritenute di grande rilevanza percettiva in quanto contribuiscono alla riconoscibilità del territorio in modo specifico gli ambiti previsti dal P.T.C.P.:

1. la zona agricola posta a nord della ex statale 573 fino alle pendici del Monte Orfano nella parte est del territorio comunale. In tale zona viene ricompresa una delle strade storiche secondarie di forte valenza paesistica, cioè la strada che da Coccaglio sotto monte porta a Cologne fiancheggiata da un percorso ciclopedonale molto utilizzato,
2. la zona agricola posta a nord della via S. Maria ad ovest della strada via S. Eusebio che porta ad Erbusco fino alle pendici del Monte Orfano.
3. la zona agricola posta ad est del complesso della cascina Mirandola fino al confine con il territorio di Palazzolo S/O.

Elementi di criticità sono:

- l'introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico,
- la compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme,
- la riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

Nel comune di Cologne viene individuato l'ex convento dei Capuccini e l'ex chiesa di S. Giacomo posta sulle pendici est del Monte Orfano.

Il P.G.T. e lo studio paesistico comunale intendono tutelare la visibilità dalle strade storiche dai punti e dalle visuali panoramiche, infatti elementi di criticità possono essere dovuti a perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari; degrado delle strutture edilizie dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile; compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

I punti e le visuali panoramiche sono i luoghi consolidati e non, di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Cologne e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dal Monte Orfano.

Le norme di salvaguardia paesistiche del P.G.T. cercano di non consentire l'introduzione di elementi di ostacolo di tipo fisico (edilizio o infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico individuato sulle tavole.

Gli edifici esistenti in prossimità dei coni visivi devono essere oggetto di interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Lo studio paesistico comunale individua quali assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche.

1. la strada che sale sul Monte Orfano dalla quale si vede tutto l'abitato, il centro storico e la campagna lombarda,
2. la strada panoramica costeggiata dalla pista ciclabile che da Cologne, sotto monte, va a Coccaglio,



Strada panoramica con pista ciclabile

3. il tratto di provinciale 573 che, libera da costruzioni a nord, consente la visuale di tutto il Monte Orfano,



4. la rete ferroviaria storica Coccaglio-Bergamo con la vista a nord del Monte Orfano e a sud della pianura lombarda nelle parti non urbanizzate,

5. il tratto della provinciale n. 17 che da Cologne porta a Chiari e a nord va verso Zocco e Spina permette di vedere il Monte Orfano e a sud la campagna lombarda e che consente punti di vista verso il centro di Cologne, con la visione della torre campanaria e della Chiesa parrocchiale,



6. le visuali panoramiche verso il Monte Orfano, le Prealpi Bergamasche e la pianura lombarda che si hanno percorrendo la ex statale Ogliese,
7. la strada storica via S. Pietro che attraversa da est ad ovest la pianura agricola posta a sud del territorio.

Sentieri del Monte Orfano - piste ciclopedonali, e itinerari di fruizione paesistica

Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. Le rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Cologne percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

Lo studio paesistico comunale individua:

- i sentieri panoramici posti sul Monte Orfano,
- la pista ciclabile che sotto monte va da Cologne a Coccaglio,
- le strade storiche primarie e secondarie,
- una serie di itinerari di fruizione paesistica costituiti da strade asfaltate e no che percorrono tutto il territorio agricolo di Cologne collegando le cascine al centro ed ai Comuni confinanti. Una maglia che per gran parte ricalca la centuriazione romana che da Cologne si sviluppava verso Cremona.

Le norme di salvaguardia tendono ad incentivare la manutenzione di tali percorsi di valenza paesistica per evitarne il conseguente decadimento fisico e materico. E' necessario vietare lungo tali tragitti la presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva oltre a vietare la conurbazione o le costruzioni anche agricole lungo i percorsi per evitare l'occlusione della visuale.

Sono salvaguardati i tracciati esistenti, i manufatti ed il verde, i filari di alberature poste lungo gli itinerari con la previsione anche di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.

Infine vengono limitate le realizzazioni di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.

INDICE

1. INTRODUZIONE	pag.	1
PREMESSA	“	2
STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO	“	3
IL QUADRO NORMATIVO	“	5
LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	“	6
ELENCO ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	“	7
2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO	“	8
INDAGINE SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE E SUE DINAMICHE (analisi dello stato di fatto e delle tendenze evolutive)	“	9
PREMESSA	“	9
LINEE EVOLUTIVE GENERALI	“	10
LE DINAMICHE INTERNE AI SETTORI	“	22
INDAGINE SUL SISTEMA SOCIALE	“	35
ANALISI DEMOGRAFICA	“	35
ANALISI DELLA PRODUZIONE EDILIZIA	“	39
VINCOLI E LIMITAZIONI	“	42
INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE EMANATI DA ENTI SOVRACOMUNALI	“	40
RACCOLTA DI ISTANZE E PROPOSTE PROVENIENTI DAI CITTADINI SINGOLI O IN FORMA ASSOCIATA	“	43
3. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE	“	47
ANALISI DELLO SVILUPPO TERRITORIALE E MORFOLOGICO	“	48
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	“	48
SVILUPPO URBANO	“	49
STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	“	58
SERVIZI ESISTENTI (ELEMENTI QUANTITATIVI)	“	61
IL SISTEMA PAESISTICO	“	67
PREMESSA	“	67
INQUADRAMENTO PAESISTICO A LIVELLO REGIONALE (P.T.P.R.)	“	67
INQUADRAMENTO PAESISTICO PROVINCIALE	“	69
INQUADRAMENTO PAESISTICO INTERCOMUNALE	“	71
PIANO PAESISTICO COMUNALE	“	73
- Componenti del paesaggio fisico naturale	“	74
- Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	“	81
- Componenti del paesaggio storico culturale	“	95
- Componenti del paesaggio urbano	“	107
- Componenti di criticità e di degrado del paesaggio	“	109
- Rilevanza paesistica – Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	“	110