



COMUNE DI COCCAGLIO

(Provincia di Brescia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO: **RELAZIONE**

Progetto

BCG ASSOCIATI
Via Treves, Pavia
Massimo Giuliani
Marisa Fantin
Simone Vavalà
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

(V.A.S.) Valutazione Ambientale Strategica

ISO ambiente S.r.l
Piano Idrogeologico

Alberto Speciale, Guido Torresani

Sindaco

Lotta Luigi

Assessore all'Urbanistica (PGT)

Claudio Rossi

Assessore all'Urbanistica (Edilizia Privata e Pubblica), ai Lavori Pubblici e ai Servizi Tecnologici

Gianfranco Grassi

Segretario Comunale

Vitali Giuseppe

Ufficio Tecnico

Alessandro Lancini

Data:

Settembre, 2008

Allegato:

A.20

1	INTRODUZIONE.....	2
1.1	IL DOCUMENTO DI PIANO.....	2
1.2	OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	5
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE.....	11
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	11
2.2	IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO STRATEGICO E DOCUMENTO DI PIANO.....	11
2.3	IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO PAESISTICO REGIONALE.....	15
2.4	IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE.....	17
3	IL TERRITORIO COSTRUITO (SISTEMA URBANO).....	24
3.1	STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE.....	26
3.2	CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE.....	29
3.2.1	POPOLAZIONE.....	29
3.2.2	IL SISTEMA ECONOMICO.....	33
3.2.3	IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI.....	39
3.2.4	Trasporti pubblici.....	41
3.3	PIANI DI SETTORE.....	41
3.3.1	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.....	41
3.3.2	Carta di zonizzazione acustica.....	41
3.3.3	Relazione geologica.....	42
3.3.4	Reticolo Idrico Minore.....	43
3.3.5	Piano di Protezione Civile.....	43
3.3.6	Piano commerciale comunale.....	44
3.3.7	Piano Agronomico.....	44
4	IL TERRITORIO NON COSTRUITO.....	45
4.1	IL TERRITORIO AGRICOLO.....	45
4.2	L'AMBIENTE E LA BIODIVERSITA'.....	47
5	CRITICITA' E OPPORTUNITA' DEL TERRITORIO.....	48
5.1	SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ ED OPPORTUNITÀ.....	48
5.1.1	Appartenenza alla Franciacorta.....	48
5.1.2	La qualità ambientale - Il Mont'Orfano.....	48
5.1.3	Il patrimonio storico e la qualità urbana.....	48
5.1.4	La ricchezza del mondo associativo, una comunità coesa e solidale.....	49
5.1.5	Appartenenza ad una delle zone a più alta intensità produttiva della Lombardia.....	49
5.1.6	La viabilità di attraversamento.....	49
6	IL PROGETTO DEL PGT.....	50
6.1	L'ARTICOLAZIONE IN PROGETTI ED AZIONI.....	59

1 INTRODUZIONE

Il concetto di governo del territorio, ben più esteso di quello tradizionale della pianificazione comunale, è regolato dal capo II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dove si introduce (art.6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che “definisce l’assetto dell’intero territorio comunale” (art. 7).

Per rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l’articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede nella legge una separazione degli strumenti che comunque operano dentro ad un quadro strategico unitario. Secondo questa concezione il PGT si articola in tre atti:

- “Documento di Piano” con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio, armonizzata rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani;
- “Piano dei Servizi” al quale è affidato l’armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- “Piano delle Regole” al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano. Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, come anticipato, è finalizzato a restituire un’impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3). È lo strumento:

- nel quale saranno messe a punto le strategie di breve e medio periodo finalizzate all’attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;
- dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti e focalizzare gli obiettivi di governo che l’Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio periodo;
- dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo a tre tipi di prodotti principali:

- elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione);
- relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie
- assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a:

- obiettivi assegnati al piano con riferimento agli obiettivi che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio;
- inquadramento territoriale e ricognizione delle programmazione territoriale. Oggetto di esame e studio sono gli atti della programmazione regionale e provinciale (con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale). Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto sia degli aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali, sia degli approfondimenti realizzati in sede locale. Il documento dovrà contenere l'individuazione delle aree a rischio archeologico, delle aree di interesse paesistico o storico monumentale e degli elementi del paesaggio agrario nonché le analisi e le conseguenti valutazioni critiche del Piano generale dei Servizi del sottosuolo (PUGSP) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;
- quadro conoscitivo del comune Coccaglio. Sono riconducibili a tale quadro le analisi di settore relative al sistema urbano, alle caratteristiche socio-economiche, al sistema della mobilità, dei servizi, delle aree a rischio archeologico, di interesse paesistico o storico monumentale, degli elementi del paesaggio agrario e delle aree verdi ed agricoli, ecc. Per ognuna delle tematiche oggetto di indagine il Documento di Piano individua criticità e potenzialità (anche in relazione alle capacità di spesa dell'amministrazione comunale) allo scopo di individuare le tematiche che possono diventare oggetto delle politiche del Documento di Piano e far emergere le parti da affidare agli approfondimenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Per quanto attiene al contenuto progettuale del Documento di Piano è volto a definire, partendo dalla sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi di cui sopra, gli obiettivi (anche dal punto di vista delle quantità) e le politiche di governo del territorio e riporta le prescrizioni e le direttive per il raggiungimento degli obiettivi.

Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, detta inoltre le regole e le direttive che devono guidare i Piani Attuativi previsti nelle aree di trasformazione, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano

La legge regionale attribuisce al Documento di Piano la definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (articolo 8, lettera g della l.r. 12/2005). L'amministrazione comunale di Coccaglio ha deciso di usare questa opportunità e di prevedere all'interno del Documento di Piano un apposito spazio per lo sviluppo di questa tematica.

Nelle parti che seguono sono illustrati i contenuti del Documento di piano secondo la struttura sopra indicata.

Tra le peculiarità che emergono nel PGT di Coccaglio si segnalano in particolare tre elementi:

- l'uso della perequazione come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi;
- l'integrazione tra politiche settoriali (politiche agricole e qualità urbana/territoriale)
- l'uso degli incentivi come strumenti per raggiungere obiettivi di riqualificazione ambientale, di aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi e di condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano.

1.2 OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Partendo dalle esigenze chiaramente espresse dall'amministrazione nel documento dell'ottobre 2007 al quale si rimanda, e dalla sua volontà di realizzare un Piano condiviso che parta dalle criticità e opportunità ambientali e dall'attenzione ai valori del territorio, si possono sintetizzare i contenuti del PGT nei macro-obiettivi di seguito indicati:

Il programma amministrativo per il quinquennio 2004-2009 prevede la revisione globale dell'attuale PRG con l'adozione di un nuovo piano urbanistico, i cui cardini sono stati così individuati:

- potenziamento delle reti tecnologiche e degli standard del verde e dei servizi,
- risparmio del territorio, tutela dell'ambiente,
- recupero e vivibilità del centro storico e delle aree periferiche,
- opportunità abitative alle categorie deboli (famiglie monoreddito, anziani, immigrati).

Dal documento di cui sopra, nonché dalle analisi effettuate, sono state quindi estrapolate le strategie e gli obiettivi settoriali di riferimento per la definizione del piano e la sua articolazione, declinate nei punti che seguono.

1.2.1 Tutelare e promuovere il paesaggio

L'appartenenza alla Franciacorta oltre che un valore estetico percettivo è anche l'identificazione di un ecosistema nel quale devono essere compatibili la funzione produttiva dei vigneti, i loro impianti e le strutture di produzione, con la salvaguardia dell'integrità della collina e delle residue zone boscate. Essa dovrebbe anzi essere oggetto della promozione di un quadro di riferimento sovracomunale.

La zona pedecollinare

Una particolare attenzione merita la zona pedecollinare come fascia particolarmente delicata specie per il rispetto dei coni ottici della collina. Particolare attenzione dovrà essere posta alla presenza di ripe e boschetti.

Il paesaggio agricolo

La tutela del paesaggio investe tutto il territorio, compreso quello destinato all'agricoltura, attività ancora importante ma di difficile sostenibilità per la limitatezza del territorio disponibile e l'interazione con altri insediamenti.

I temi che il PGT dovrà affrontare sono principalmente legati a:

- la progressiva riduzione dell'agricoltura tradizionale che si traduce nella perdita di superfici coltivabili e nella rovina di cascine e fossi.
- la presenza di alcuni allevamenti intensivi (suini e polli) che hanno un forte impatto ambientale sia sulla campagna che sull'abitato: essi sono da controllare e monitorare.
- il taglio indiscriminato dell'apparato vegetativo alle rive dei fossi e ai margini delle coltivazioni, che rende l'ambiente rurale meno curato e meno gradevole.
- la sempre maggiore difficoltà di reperire aiuti europei, che impone di studiare forme nuove di sviluppo, legate all'agriturismo e al settore vitivinicolo, ma anche

alla sostenibilità ambientale e all'utilizzo attivo dell'ambiente (biomasse, boschi, parchi, ecc.).

Secondo le indicazioni condivisibili del PTCP è anche importante, nelle zone di trasformazione, conservare la lettura del preesistente paesaggio agricolo attraverso la riconoscibilità e l'allestimento di percorsi di campagna tipici, specie quando essi si accompagnano a rogge e attraverso il recupero e l'evidenziazione dei toponimi di molte località della campagna ma anche del paese.

A tale fine è utile precisare che la nuova PAC, in considerazione delle inevitabili mutazioni indotte dall'allargamento della UE e dalle trasformazioni del mercato globale, offre l'opportunità di un riorientamento del settore agricolo verso una nuova produzione altamente qualitativa, ricorrendo ad incentivi mirati in grado di promuovere una transizione rapida verso un'agricoltura di qualità.

In questo senso è necessario mettere in atto politiche atte a favorire una multifunzionalità dell'attività, attraverso la riqualificazione paesistico ambientale, lo sviluppo della fruizione diffusa e di punti vendita diretta dei prodotti.

Non solo a ciò va collegata la riqualificazione delle aree agricole attraverso il riequipaggiamento della campagna, dei filari e dei sistemi verdi, la riqualificazione del sistema idrico minore delle rogge e dei canali, lo sviluppo in aree non coltivabili a fini alimentari di coltivazioni per la produzione di biomasse, per una valorizzazione del sistema in quanto potenziale risorsa economica, paesaggistica e ambientale.

Infine, in considerazione dell'appartenenza di questo territorio alla produzione IGT Sebino (vedi PTCP) è necessario promuovere una produzione di qualità attraverso selezione e controllo qualitativo utilizzando al meglio il "logo" di appartenenza.

1.2.2 Migliorare la qualità del patrimonio residenziale

Contenimento del consumo di suolo

E' necessario contenere il progressivo consumo di territorio e in particolare devono essere evitate espansioni in aree di pregio paesaggistico e naturalistico oltre che eventuali nuovi insediamenti abitativi fuori o lontani dal centro abitato.

Una politica di freno dell'intervento immobiliare, anche attraverso norme più restrittive per le zone B, richiede comunque di essere compensata da un intervento pubblico volto a favorire l'esigenza abitativa delle famiglie, specie di quelle giovani. Dovrà pertanto essere previsto uno sviluppo fisiologico minimo a beneficio della popolazione residente o che presta attività lavorativa nel comune, con interventi strettamente connessi al fabbisogno reale, per i quali deve essere prevista l'individuazione di apposite aree da acquisire da parte dell'amministrazione.

Recupero e Riqualificazione del patrimonio storico e abitativo

La risposta alle esigenze abitative è risolta da un punto di vista quantitativo attraverso il previsto completamento del tessuto esistente, che dà compimento alla forma urbana già delineata dai precedenti atti di pianificazione comunale, e la previsione di nuovi comparti di sviluppo, fra i quali uno di iniziativa comunale.

Da un punto di vista qualitativo è da segnalare il buon livello di recupero del centro storico, pur permanendo edifici in situazione di degrado e fatiscenti.

Parte degli interventi realizzati hanno però caratteristiche che favoriscono l'insediamento di determinate categorie sociali a discapito di altre, con la conseguente creazione di piccoli ghetti. E' pertanto necessario mettere in atto azioni in grado di promuovere l'integrazione abitativa atte a favorire il controllo e l'integrazione sociale e culturale.

E' necessario poi migliorare la qualità del restauro ambientale, al fine di un recupero complessivo ed armonico degli edifici del centro storico, da definirsi all'interno del Piano delle regole.

Sono infine da evidenziare gli insediamenti rurali (cascine) anche di pregio di cui è ricco il territorio comunale. Alcuni di essi sono oggetto di iniziative di trasformazione interamente tese a creare contenitori residenziali, nonostante non siano in contiguità con l'abitato. Tali trasformazioni dovranno pertanto essere orientate alla conservazione dell'ambiente rurale e al rispetto della vocazione dei luoghi.

Controllo delle trasformazioni del tessuto urbano recente

La densificazione delle aree di recente edificazione va completata, ma non deve intaccare eccessivamente il modello abitativo che è insito nello stile di vita della comunità, tenendo comunque conto che la disponibilità di nuove volumetrie deve essere compensata dal reperimento di aree a standard e di servizio adeguate (parcheggi, giardini, viabilità aggiuntiva). Gli indirizzi per la gestione delle zone B1 di completamento deve in sostanza essere teso a favorire il completamento e il ricompattamento delle aree finalizzato alla definizione della forma urbana e a controllare il consumo di suolo, evitando nel contempo interventi che da completamento si trasformino surrettiziamente in espansioni. Il Piano delle regole indicherà gli elementi normativi necessari.

Controllo delle trasformazioni del tessuto urbano recente

Il territorio comunale è attraversato da due strade provinciali (ex statali) che si incrociano quasi al centro del paese. Nonostante la realizzazione del primo tratto di tangenziale da Rovato verso Chiari, il transito dei veicoli nel centro storico è ancora molto elevato e fonte di pericolo ma soprattutto di inquinamento acustico e dell'aria. Il completamento della tangenziale verso Cologne risolverà il problema del traffico, ma porrà problemi connessi al contenimento dell'impatto ambientale per il passaggio della nuova strada e di potenziale condizionamento allo sviluppo edilizio a Nord della nuova tangenziale ai quali si dovrà dare risposta attraverso le politiche del Piano.

Nel centro storico si potrà ristudiare l'intero assetto urbanistico (viabilità, parcheggi, arredo urbano, zone a traffico limitato/pedonali) privilegiando gli utenti deboli (pedoni e ciclisti).

Grande attenzione andrà posta agli spostamenti nella direzione Nord-Sud del paese, tenuto conto dei nuovi insediamenti abitativi e del futuro centro civico-culturale.

1.2.3 Riqualificare il sistema delle connessioni

Tenendo conto che già oggi il Comune può contare su una dotazione di servizi adeguata, pur considerando una leggera diminuzione dello standard di verde e parcheggi per abitante, gli obiettivi dell'Amministrazione saranno in particolare attestati sui seguenti temi:

- Una conferma della recettività attuale dei **servizi scolastici**, in grado di coprire l'espansione preventivata e una eventuale ridislocazione della scuola media verificando l'opportunità, anche in tempi medio-lunghi, di un trasferimento;
- L'identificazione del nuovo centro civico culturale come lo spazio principale destinato alle **attività culturali**, compresa la biblioteca, il cui attuale edificio dovrà essere ristrutturato e ridestinato a nuova funzione.

Attraverso un'opera di valorizzazione del patrimonio architettonico, artistico e culturale del paese sarà poi possibile promuovere la realizzazione di mostre e musei tematici, oltre che iniziative continuative per lo studio e la conoscenza dei cittadini illustri (Luca Marenzio, Andrea Tonelli, ...). Stante la ricchezza associativa del comune, dovranno infine essere individuati nuovi spazi disponibili per le associazioni.

- Il completamento della dotazione esistente di **strutture sportive**, attraverso l'apertura di nuove palestre e di una piscina, tenendo conto della crescita programmata e degli accordi possibili e auspicabili con il comune di Cologne.
- L'identificazione di politiche per i **servizi sociali** volte all'integrazione, attraverso spazi collettivi gestiti con modalità progettuali di inserimento sociale. A riguardo dovrà essere perseguita la verifica di possibili alienazione degli appartamenti comunali che hanno perso la valenza sociale per reinvestire in immobili nuovi. Per quanto riguarda il tema dell'infanzia dovranno essere valutati servizi di sostegno alle famiglie, non solo per le strutture ma anche per il loro utilizzo flessibile in grado di conciliare i tempi di lavoro con i tempi di cura. La prematurna svolge un ruolo determinante, da migliorare.
- Una conferma della dotazione attuale di **edifici amministrativi pubblici** da considerarsi sufficiente salvo progetti specifici.

1.2.4 Rispondere alla domanda di qualità del sistema dei servizi pubblici

Tenendo conto che già oggi il Comune può contare su una dotazione di servizi adeguata, pur considerando una leggera diminuzione dello standard di verde e parcheggi per abitante, gli obiettivi dell'Amministrazione saranno in particolare attestati sui seguenti temi:

- Una conferma della recettività attuale dei **servizi scolastici**, in grado di coprire l'espansione preventivata e una eventuale ridislocazione della scuola media verificando l'opportunità, anche in tempi medio-lunghi, di un trasferimento;
- L'identificazione del nuovo centro civico culturale come lo spazio principale destinato alle **attività culturali**, compresa la biblioteca, il cui attuale edificio dovrà essere ristrutturato e ridestinato a nuova funzione. Attraverso un'opera di valorizzazione del patrimonio architettonico, artistico e culturale del paese sarà poi possibile promuovere la realizzazione di mostre e musei tematici, oltre che iniziative continuative per lo studio e la conoscenza dei cittadini illustri (Luca Marenzio, Andrea Tonelli, ...). Stante la ricchezza associativa del comune, dovranno infine essere individuati nuovi spazi disponibili per le associazioni.
- Il completamento della dotazione esistente di **strutture sportive**, attraverso l'apertura di nuove palestre e di una piscina, tenendo conto della crescita programmata e degli accordi possibili e auspicabili con il comune di Cologne.
- L'identificazione di politiche per i **servizi sociali** volte all'integrazione, attraverso spazi collettivi gestiti con modalità progettuali di inserimento sociale. A riguardo dovrà essere perseguita la verifica di possibili alienazione degli appartamenti comunali che hanno perso la valenza sociale per reinvestire in immobili nuovi. Per quanto riguarda il tema dell'infanzia dovranno essere valutati servizi di sostegno alle famiglie, non solo per le strutture ma anche per il loro utilizzo flessibile in grado di conciliare i tempi di lavoro con i tempi di cura. La prematurna svolge un ruolo determinante, da migliorare.
- Una conferma della dotazione attuale di **edifici amministrativi pubblici** da considerarsi sufficiente salvo progetti specifici.

1.2.5 Favorire le attività economiche presenti sul territorio e controllare lo sviluppo

Le politiche di sviluppo delle attività produttive dovranno essere rafforzate con interventi di qualificazione del settore e di rilancio della competitività, con sostegno in particolare delle realtà già insediate, a maggior ragione se con una occupazione qualificata e regolare. Sono da escludere insediamenti che comportino eccessivo uso di suolo.

Dovranno essere affrontate alcune situazioni di contiguità tra insediamenti produttivi e abitato (vedi SCAB, Molino Belotti, ecc.) che creano problemi di convivenza (rumore, parcheggi, pericolo, ecc.).

E' inoltre necessario attuare politiche in grado di favorire l'insediamento di esercizi commerciali di piccole dimensioni nel centro storico utili alla qualificazione del tessuto urbano e al rafforzamento della sua dimensione di socialità. Sono da escludere quelle attività ad alto impatto come gli esercizi di grosse dimensioni o gli esercizi pubblici di grande traffico (pub, discoteche). Sono inoltre da individuare strumenti per la compensazione delle attività commerciali che potrebbero essere parzialmente penalizzate dallo spostamento del traffico sulla nuova tangenziale.

1.2.6 Costruire il piano a partire dagli aspetti ambientali

Per garantire migliori condizioni di vita e migliore abitabilità è necessario che il Piano operi per conservare le risorse esistenti, per ricostruire la rete ecologica e per mitigare la pressione antropica sulle risorse naturali.

L'individuazione di aree agricole di tutela ambientale nonché di aree verdi strategiche svolge la funzione di contribuire a "segnare" il rapporto fra edificato e campagna, contenendone nel contempo l'espansione indiscriminata e mitigando l'impatto dell'edificato sull'ambiente.

In materia di energia il Piano si pone come obiettivo quello di promuovere il risparmio energetico, con azioni volte all'utilizzo di tecnologie che producano sensibile risparmio energetico, in prima istanza rivolte agli edifici pubblici e in secondo luogo indirizzate a tutti, con l'applicazione di un nuovo regolamento edilizio orientato in tal senso.

Tali aspetti, insieme alla situazione di acqua, aria e suolo, con precise quantificazioni dei parametri attuali e di quelli previsti e degli interventi di mitigazione degli impatti, insieme alle politiche incentivanti per la realizzazione di interventi di risparmio energetico e alle politiche volte al riciclo dei rifiuti, dovranno essere contenuti nel nuovo Piano ecologico comunale.

Infine, l'attenzione ai prodotti locali, alle coltivazioni biologiche, alle iniziative legate alla mitigazione dell'impatto ambientale della nuova tangenziale (creazioni di boschi con sfruttamento delle biomasse) e all'utilizzo attivo delle zone a verde (parchi tematici, valorizzazione delle rogge e percorsi protetti lungo le rive, segnalazione dei vigneti e delle vie del vino, ecc.) contribuiranno alla caratterizzazione del territorio all'interno della Franciacorta.

1.2.7 Evitare scelte urbanistiche discriminatorie

Per affrontare efficacemente tutte le tematiche sopra delineate è necessario individuare sistemi di compensazione, incentivazione, perequazione per garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori, cercando, nel rispetto delle scelte strategiche, di equiparare i diritti (vantaggi) ed i doveri (oneri o svantaggi) urbanistici e fondiari, consentendo lo scambio di diritti edificatori, premiando l'edilizia bioclimatica, il risparmio energetico, le condotte cooperative (fra proprietari e con l'Amministrazione).

Attraverso questi meccanismi è possibile garantire la disponibilità di aree e servizi per la collettività e agevolare lo spostamento di attività incompatibili con l'abitato.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Coccaglio è collocato a Ovest di Brescia ed è attraversato dalle ferrovie storiche per Milano e per Bergamo e dalle ex SS 573 e 11 che rappresentano il maggior sistema di accesso al territorio Comunale.

A Sud del Comune sono previsti i tracciati di due delle nuove grandi infrastrutture che interessano il territorio lombardo: la linea di AC/AV da Milano a Brescia e la direttissima autostradale Milano Brescia (Bre.Be.Mi).

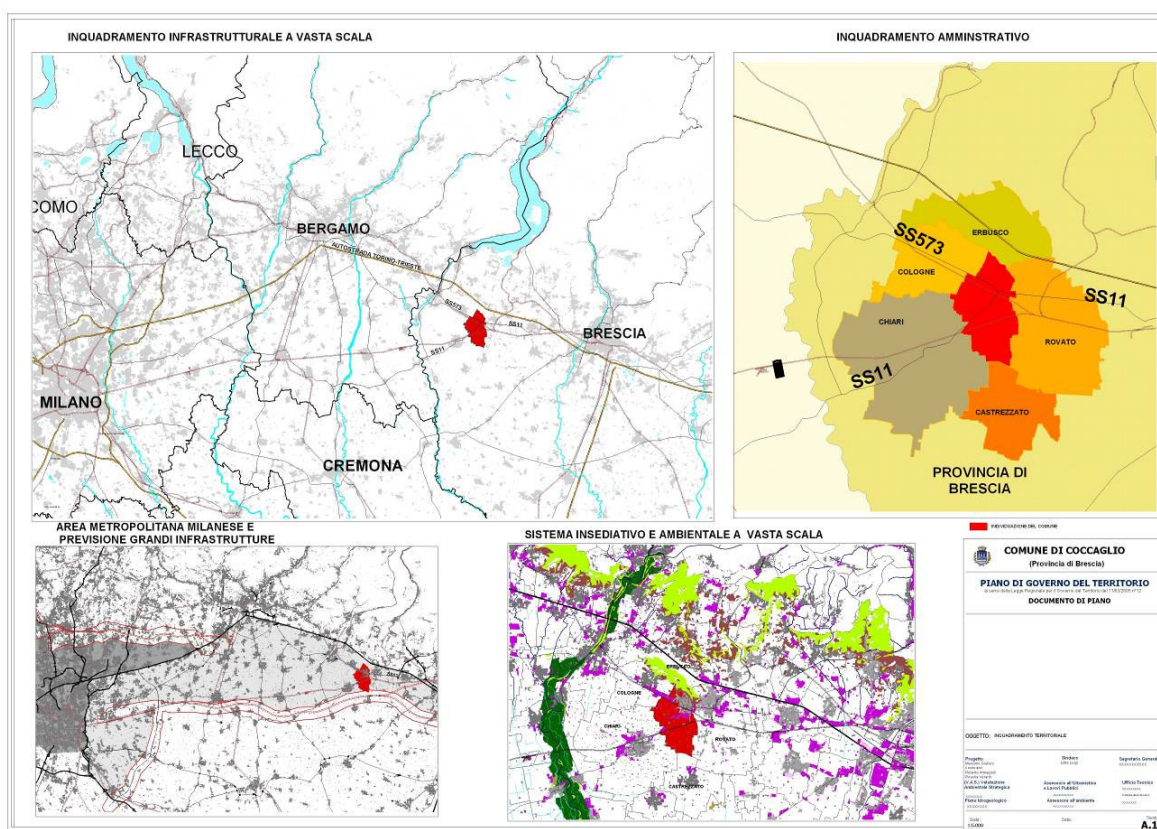


Figura 1 Collocazione del territorio comunale

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di 11,96 kmq.

2.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO STRATEGICO E DOCUMENTO DI PIANO

Il “Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale” fatto proprio dalla Giunta nel marzo 2005 definisce come uno dei contesti di lettura e di riferimento per le sue valutazioni e previsioni l’area metropolitana lombarda. Tale area densamente

urbanizzata ha una estensione di 175Km ed una profondità massima, in corrispondenza di Milano, di 55Km (vedi schema 1) attraversando la Lombardia dalla provincia di Varese a quella di Brescia. Essa può essere descritta «[...] come la sommatoria di specifiche conurbazioni, ormai fisicamente quasi saldate tra di loro, che però comunicano quasi esclusivamente attraverso il nodo milanese» un unico grande contesto all'interno della quale il Documento Strategico riconosce delle specificità in ragione del livello di concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione. La lettura delle differenze nei processi di urbanizzazione ha evidentemente delle implicazioni nelle azioni sul territorio e, nel caso della propaggine bresciana, si rileva come il sistema sia caratterizzato prevalentemente da un assetto insediativo rado con propensione all'espansione (vedi schema 2).

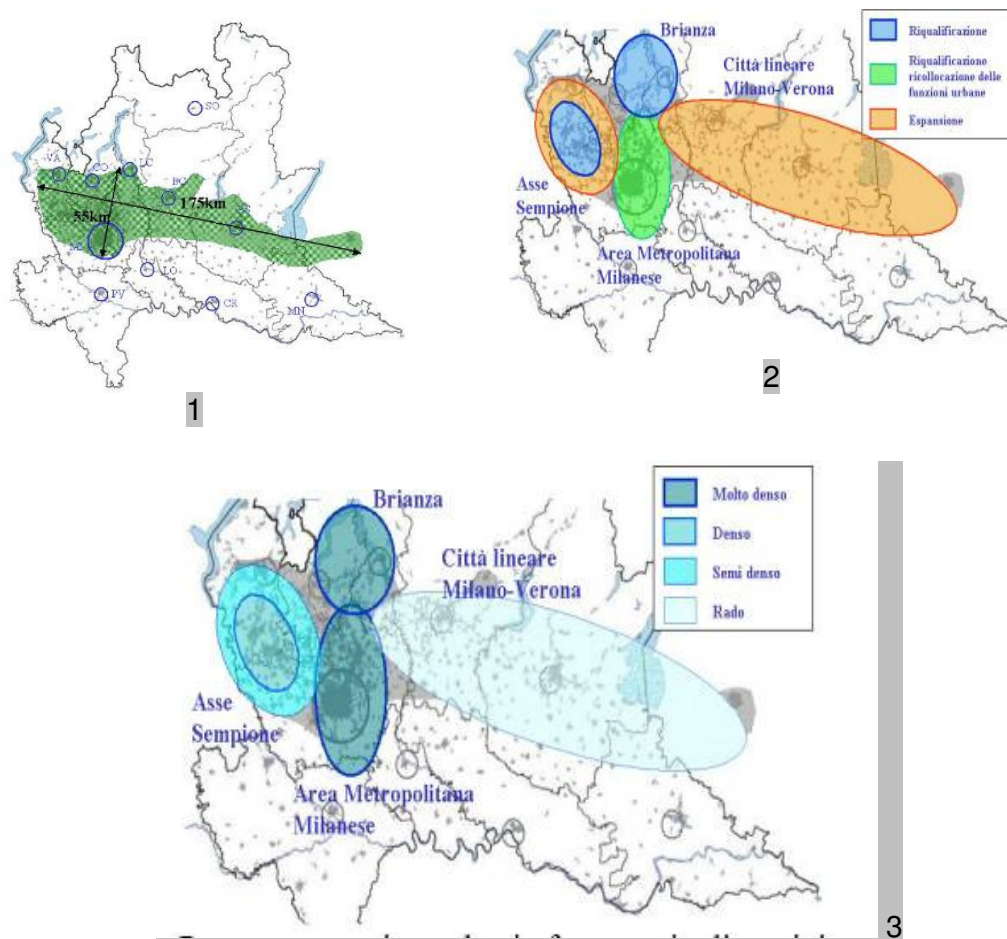


Figura 2 Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale – Schemi di rappresentazione dell'area metropolitana milanese.

Schema 1: le dimensioni dell'area metropolitana;

schema 2: le conurbazioni che compongono l'area metropolitana;

schema 3: caratteri prevalenti delle politiche di trasformazione urbana

Accanto a queste politiche vanno anche menzionate quelle relative alla riqualificazione dei sistemi urbani e della qualità urbana a loro volta enunciate in altre parti del Documento strategico «[...] Incentivazione dei "Centri commerciali naturali" e cioè di centri diffusi all'interno dei nuclei storici, con forme di gestione coordinata e

guidata per proporre un'alternativa alla diffusione dei centri commerciali classici nelle zone periferiche.»

Non meno significative sono le considerazioni svolte dal documento sulla politica per le aree agricole, evidenziata tra le “politiche diffuse” come generatrice di servizi ambientali e di qualità del territorio. In particolare viene segnalato come con l'agricoltura di terza generazione sia possibile aumentare la funzione di presidio del territorio e di generatore di funzioni paesaggistiche, ambientali e fruibili dell'agricoltura.

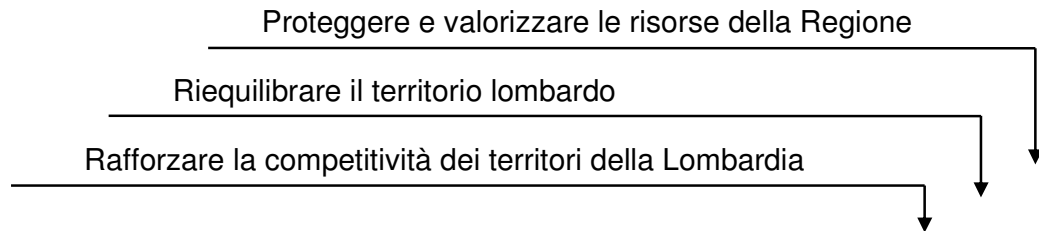
Per quanto attiene al sistema delle infrastrutture il documento strategico sostiene che « [...] *la programmazione di adeguati collegamenti internazionali ha la funzione di supportare la Lombardia nella sua funzione di regione strategica dell'Europa. Una migliore dotazione infrastrutturale “di corridoio” deve però essere accompagnata da un incremento dell'accessibilità ai corridoi da parte delle aree periferiche della regione. L'efficienza e l'efficacia del trasporto infraregionale devono cioè portare al raggiungimento dell'obiettivo di interconnessione tra reti lunghe e brevi, al fine di “innervare” il territorio con infrastrutture e servizi di trasporto, in grado di garantire accessibilità ai grandi nodi e alle principali infrastrutture lineari anche da parte delle popolazioni delle aree della Lombardia non facenti parte dell'area metropolitana».*

Il documento di Piano approvato dalla Giunta nel gennaio 2008 inserisce il territorio della Franciacorta nel sistema territoriale pedemontano, ed individua, tra i punti di forza, la varietà dei paesaggi di elevata attrazione per la residenza ed il turismo, la presenza di un tessuto misto di piccole e medie imprese, spesso innovative, con punte di eccellenza in alcuni settori, una struttura insediativa policentrica distinta dalla metropoli, un sistema di infrastrutture, ferroviarie e stradali, anche in vista delle prossime realizzazioni, che consente di rivestire un importante ruolo di cerniera tra diversi sistemi territoriali. Tra le debolezze si individuano gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza del trasporto su gomma, alla presenza di attività produttive non sempre sostenibili, alla dispersione insediativa e alla carenza di servizi pubblici sul breve e medio raggio; altre debolezze sono l'inquinamento delle falde, il forte consumo territoriale particolarmente intenso nella zona collinare, la scarsa attenzione alla qualità architettonica ed al rapporto con il contesto, la carenza nella progettazione di aree a verde e la frammentazione delle aree di naturalità. Non mancano infine problemi legati alle carenze infrastrutturali, all'eccessiva espansione dell'edificato e alla localizzazione di funzioni grandi attrattori di traffico, con situazioni di degrado paesaggistico che possono minare la potenzialità turistica.

Elemento qualificante della proposta di Documento è rappresentato dal sistema degli obiettivi, che il documento stesso individua come guida per il proprio agire ma anche come quadro di riferimento per gli atti di programmazione e pianificazione di tutti i livelli e di tutti gli strumenti che intervengono, programmano e trasformano il territorio. Nella figura 3 sono riportati i 24 obiettivi del PTR; con riferimento alla realtà e alle potenzialità del comune di Coccaglio di partecipare alla definizione dell'assetto territoriale regionale e alla sua tutela, è utile in particolare richiamare gli obiettivi 1, 5, 6, 10, 11, 13, 17, 18, 20 evidenziati in tabella, dove si richiamano l'esigenza di definire azioni volte alla partecipazione ai processi di governo del territorio; alla diffusione dell'innovazione nei processi produttivi; all'innalzamento della qualità, in tutte le sue accezioni, dei contesti urbani; al contenimento del consumo di suolo, privilegiando il riuso; alla crescita del concetto di paesaggio agricolo e produttività agro-ambientale come risorsa primaria per la produzione ma anche per tutela e il

presidio del territorio, per lo sviluppo di un turismo sostenibile e per la realizzazione di attività ricreative; alla valorizzazione dei piccoli centri e alla loro integrazione infrastrutturale; al miglioramento della qualità ambientale e all'incremento della biodiversità; alla crescita culturale collettiva e individuale tesa al risparmio delle risorse, alla mitigazione degli impatti e all'integrazione degli interventi nel contesto paesistico e ambientale.

Si tratta in definitiva di obiettivi che il Comune può condividere e fare propri, traducendoli in politiche di governo comunali.



1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: <ul style="list-style-type: none"> - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente - nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia - nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio 			
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica			
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi			
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio			
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale - il riequilibrio tra aree marginali e centrali - la promozione di processi partecipativi 			
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero			
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico			
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque			
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio			
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo			
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le - modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi - strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale 			

	- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità			
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale			
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo			
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat			
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo			
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti			
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata			
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica			
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia			
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati			
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio			
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)			
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione			
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti Legame principale con il macro-obiettivo Legame con il macro-obiettivo			

	Legame principale con il macro-obiettivo	Legame con il macro-obiettivo
--	--	-------------------------------

Figura 3 Tabella Obiettivi PTR

2.3 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO PAESISTICO REGIONALE

Accanto al documento strategico e di Piano del PTR va anche richiamata la presenza del Piano Paesistico Regionale che contiene, sia pure ad una scala macro-territoriale, indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio cui Coccaglio appartiene.

Le indicazioni grafiche del Piano Paesistico Regionale sono contenute nella Tav A.2 del Documento di Piano, che individua i territori di interesse come compresi nell'Ambito geografico del "Bresciano" e della "Franciacorta" e nelle Unità tipologiche di paesaggio "paesaggi della pianura cerealicola". Gli indirizzi prevedono rispettivamente la tutela delle residue aree di natura e della continuità degli spazi aperti, e dei paesaggi della bassa pianura irrigua nel rispetto sia della straordinaria tessitura storica che della condizione agricola altamente produttiva. A riguardo *"Vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. E' auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente"*

forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde”¹.

Il Comune è attraversato da una strada panoramica ed è compreso negli “ambiti di criticità” del Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata che riguardano “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”². Nel caso del Comune di Coccaglio (Colline del Mella D.M. 20/11/1963) è individuata l'appartenenza agli Ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/1939, successivamente ricompresa nel Titolo II del D. Lgs. 490/1999, “per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all’interno dei P.T.C. provinciali, anche avvalendosi della revisione dei vincoli in attuazione dei disposti della l.r. 57/1985”³.

Con l'adeguamento del Piano Paesistico approvato dalla Giunta nel gennaio 2008 sono infine stati definiti gli ambiti di degrado. Nel caso del comune di Coccaglio gli ambiti critici prossimi o di diretto interesse del comune sono quelli delle Conurbazioni lineari, degli Ambiti soggetti a più elevato inquinamento atmosferico e delle Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi.

Caratterizzati dal peggioramento delle condizioni ecosistemiche i primi, dal peggioramento delle condizioni di vita i secondi e dall'alterazione dei caratteri del paesaggio agrario nonché dallo stato dei terreni agricoli per lo spandimento dei liquami i terzi, sono per essi previsti indirizzi volti a mitigare e a prevenire il peggioramento dello stato dei luoghi.

Gli indirizzi prevedono la salvaguardia e il potenziamento dei varchi esistenti, lungo i percorsi infrastrutturali saturi, il potenziamento della fruizione panoramica delle direttrici di collegamento territoriale, interventi di mitigazione anche con riqualificazione e reinserimento di elementi arborei o arbustivi, incentivi all'utilizzo dei territori sottoutilizzati o in abbandono in relazione alla Rete verde provinciale.

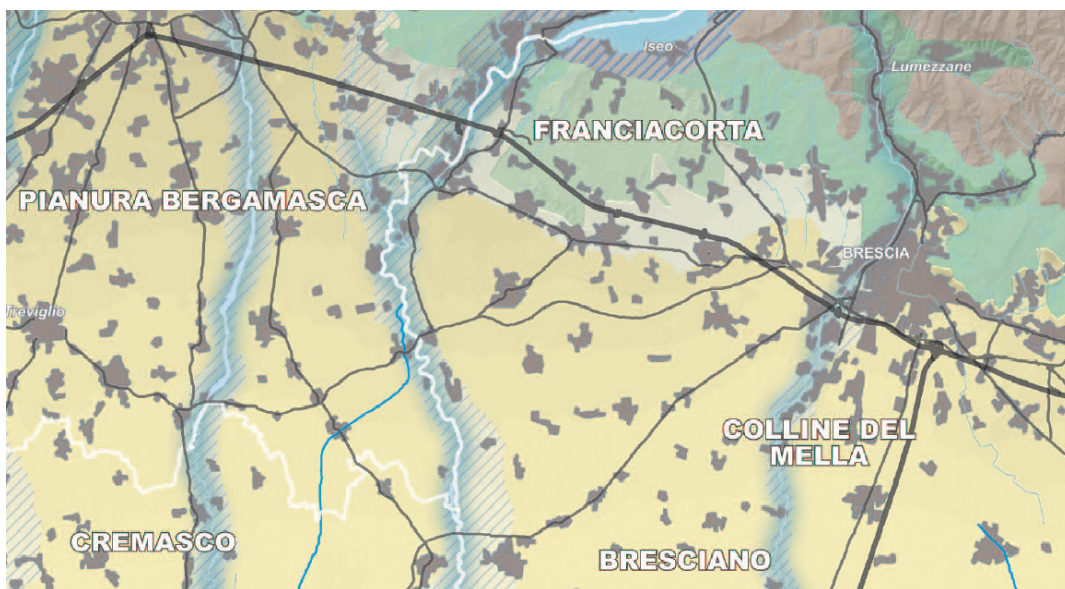


Figura 4 Tav. A2 contenete le principali indicazioni del P.T.P.R.

¹ Parte I Indirizzi di Tutela PTPR

² Parte III Indirizzi di Tutela PTPR

³ Parte III Indirizzi di Tutela PTPR

2.4 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Il Piano Territoriale Provinciale vigente colloca il Comune di Coccaglio nel sistema urbano di Chiari (con Castrezzato, Ospitaletto, Travagliato, Torbole e altri) che costituisce l'ambito di riferimento per le concertazioni di natura interistituzionale; per quanto riguarda gli ecosomaici, che caratterizzano il territorio della Provincia e che corrispondono a unità ecosistemiche per le quali sono indicate regole unitarie in considerazione delle valenze specifiche e del ruolo all'interno della rete ecologica, il Comune è situato sia nel sistema 54 (Agrosistemi asciutti e mediamente insediati a sud del Monte Orfano) che nel 55 (Franciacorta). Ciascun ecosomaico può costituire ambito di riferimento per promuovere azioni comunali o intercomunali di riqualificazione e certificazione della qualità ambientale (ad esempio attraverso PLIS, Agende 21 locali, EMAS ecc.).



Figura 5 Sistemi Urbani Quadro 1 Documento Preliminare PTCP di Brescia

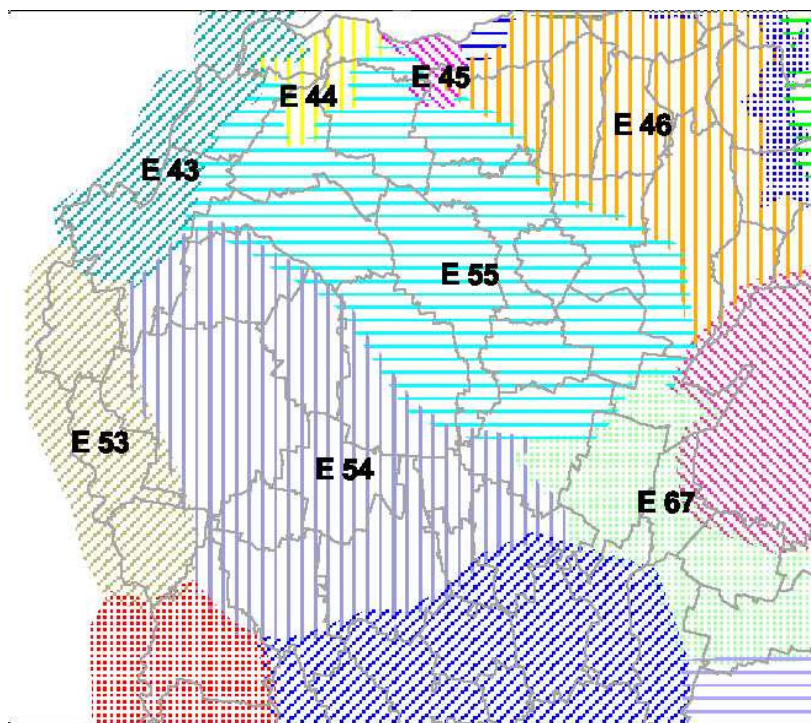


Figura 6 Tav. A3 contenete estratti delle principali indicazioni del PTCP di Brescia

La tavola paesistica individua una presenza diffusa sul territorio di elementi e contesti di valore paesaggistico che caratterizzano in maniera particolare il paesaggio agrario [vedi All. 1 NTA PTCP Brescia].

In prima istanza va evidenziato il Monte Orfano, che il Piano definisce come "Rilievi isolati della pianura" il cui valore di testimonianza storica e ambientale oltre che percettivo deve essere preservato attraverso una serie di indirizzi tesi a salvaguardarne le caratteristiche specifiche (morfologia, vegetazione, ricchezza eco sistemica ecc..) evitando interventi di trasformazione anche nei pressi del bene o interferenze visive.

Tutto il comparto a Sud della ferrovia, è identificato come "Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole" costituite, cioè, da contesti caratterizzati da una *"elevata concentrazione di elementi storico testimoniali dei processi di antropizzazione colturale"*. La gran parte di questo territorio è caratterizzato da "seminativi e prati in rotazione", per i quali il Piano provinciale individua fra i fattori di maggiore criticità *"Rischio di perdita della preminente e caratterizzante attività produttiva agricola, insieme al particolare ecosistema biotico-artificiale storicamente esistente. Compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato. (.....) Gli ambiti con eccessiva concentrazione di allevamenti, producono fenomeni di dispersione e di inquinamento ambientale in presenza di reti irrigue, oltre che costituire anomalia paesistica nello storico rapporto tra manufatti e campagna"*.

Con riferimento a questi territori il Piano dispone indirizzi di tutela mirati al mantenimento e al recupero del ruolo paesaggistico originario prevedendo anche che negli interventi di trasformazione non sia consentito frammentare comparti agricoli produttivi ed unitari. Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) dispone inoltre che *"Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture (.....) sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie, tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani paesistici Comunali. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.."*

Sono poi individuate aree "agricole di valenza paesistica", la cui caratteristica principale è quella di essere in *"diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica"*. Nel Comune di Coccaglio tali ambiti sono situati in prossimità dei corsi d'acqua e lungo i percorsi paesistici di cui il territorio è particolarmente ricco. Il Piano dispone a riguardo che venga mantenuta l'immagine paesistica originaria e che vengano evitate le *"trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale"*; prevede inoltre indirizzi specifici per l'attività agricola atti a favorire il mantenimento e/o recupero degli elementi vegetazionali e morfologici e degli elementi tradizionali agrari.

I territori in esame godono inoltre di un patrimonio particolarmente ricco di cascine, per le quali il PTCP individua, fra le criticità, *"l'abbandono ed un riuso non sempre attento alle caratteristiche tipologiche e di rapporto con il contesto"* condizione, questa, che determina *"un ulteriore fattore di pericolosa perdita dell'identità della componente paesistica ed in generale di riconoscibilità dei paesaggi di contesto della pianura e della collina"*.

Gli indirizzi di tutela prevedono che i Comuni eseguano studi di approfondimento e dettino norme per la salvaguardia dei caratteri tipologici nonché la conservazione dei manufatti esterni *"culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne*

connotano il rapporto con il contesto paesistico". Fra le cascate presenti sul territorio ve ne sono diverse di rilevante interesse per il carattere storico monumentale, o perché particolarmente evolute tecnologicamente.

Vanno inoltre evidenziati gli "Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano le qualità d'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 specificità". Tali contesti sono situati nelle aree agricole comprese fra la ferrovia e il Monte Orfano, nonché in prossimità di alcune cascate situate in corrispondenza del confine a Sud del Comune; il loro mantenimento è essenziale per i valori intrinseci e di contesto che li caratterizzano ed è previsto che venga mantenuta l'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico, con un'attenzione particolare alla fruizione visiva dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano. Sono poi individuati indirizzi per la conduzione dell'attività agricola (mantenimento sistemazioni agrarie tradizionali, "tessiture" del paesaggio, vegetazione ecc.), è prevista la conservazione dei manufatti agricoli e non sono consentiti nuovi manufatti edilizi isolati o di ampliamento dei nuclei abitati.

In corrispondenza del centro storico è infine individuato un punto definito come "luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)" ovvero luoghi *"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".*

Un ulteriore elemento di qualità è rappresentato dalla presenza di sentieri e itinerari di valenza e fruizione paesistica per i quali è previsto il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario.

Per quanto riguarda, infine, i Centri e nuclei storici, il PTCP prescrive che i Comuni, attraverso i propri strumenti, diano indicazioni per le modalità di tutela dei centri storici in modo da rispettare una serie di indicazioni generali di tutela e valorizzazione fra le quali si segnala la necessità di *"Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato".*

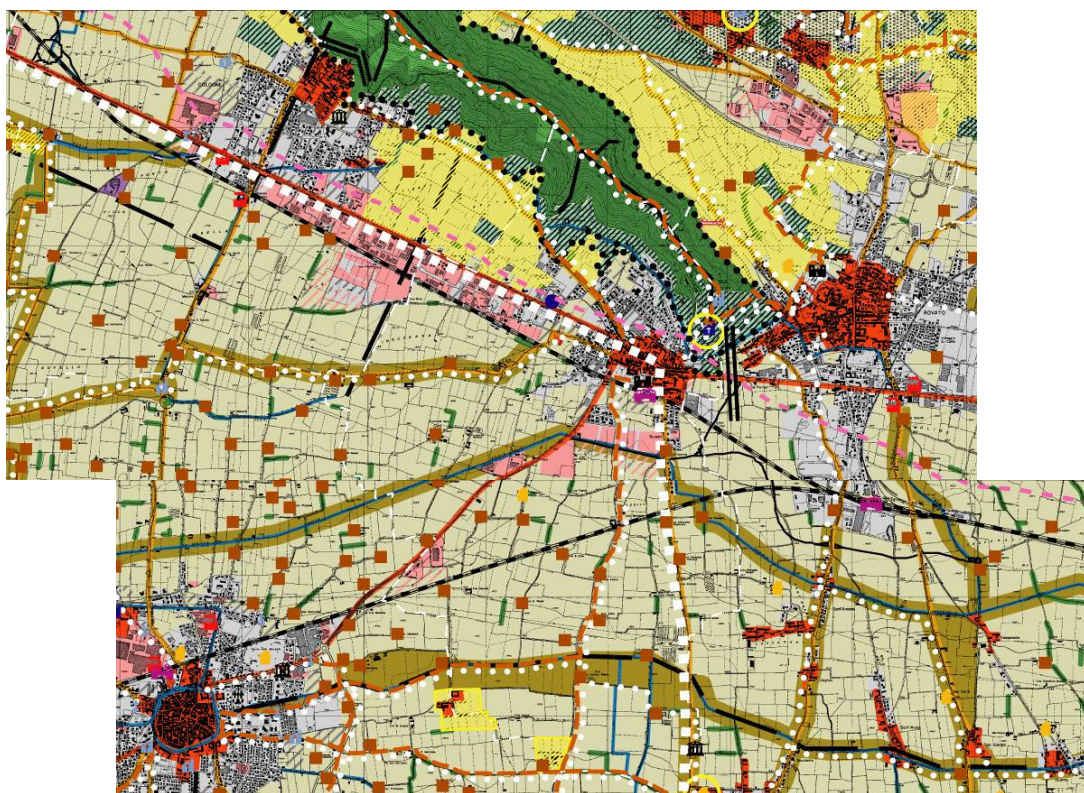


Figura 7 Tavola A3 contenente estratti delle principali indicazioni del PTCP di Brescia

Dalla tavola ambiente e rischi del PTCP non emergono particolari criticità di natura idrogeologica, fatta eccezione per una modesta area a Sud del Comune indicata come zona di “Vulnerabilità della falda (alta e molto alta)”.

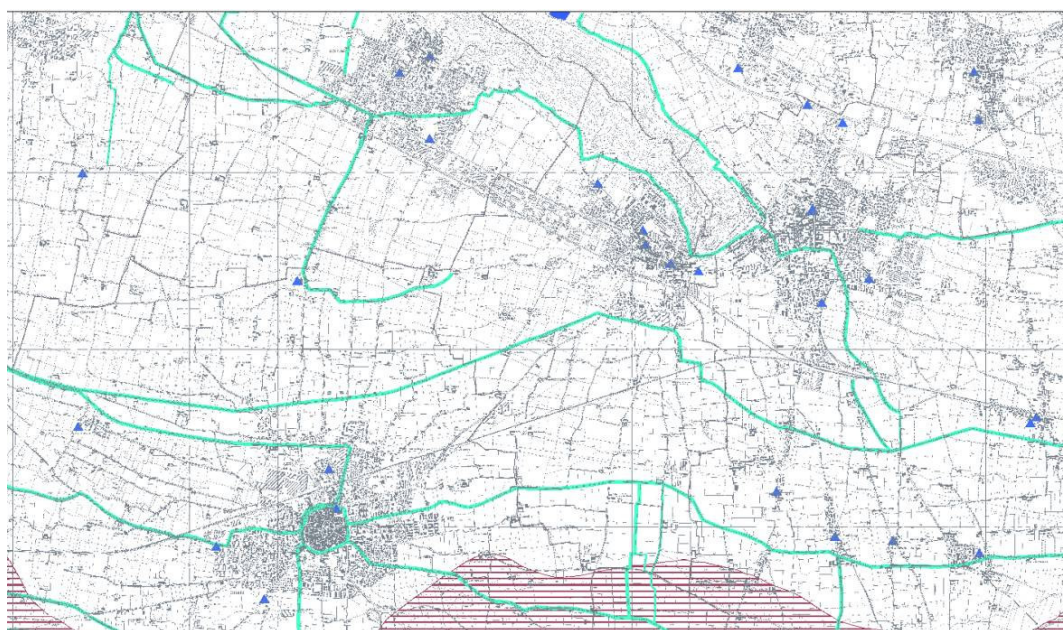


Figura 8 Tavola A3 contenente estratti della Tavola Ambiente e rischi del PTCP di Brescia

La tavola della rete ecologica, oltre che aver inserito il Comune nei due eco mosaici 54 (Agrosistemi asciutti e mediamente insediati a sud del Monte Orfano) e 55 (Franciacorta), segnala per quanto di interesse la rilevanza del Monte Orfano, individuato come “Ambito di specificità biogeografico” con riferimento al quale limitare i flussi di materiali e organismi che possono inquinare il patrimonio genetico; l’esistenza di un’area identificata come “Ambito della ricostruzione ecologica diffusa”, che connota zone di alta pianura che hanno bisogno di conservazione, ricostruzione e valorizzazione dei beni e dei contesti, necessaria anche al mantenimento del rapporto fra aree edificate e territorio libero e l’esistenza di un corridoio ecologico secondario, che corrisponde in parte ad alcuni ambiti di rilevanza paesistica. Nelle tavole della proposta di percorso per l’individuazione degli ambiti agricoli, sono infine indicati “principali punti di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali” che in parte corrispondono al percorso del corridoio ecologico sopra indicato.

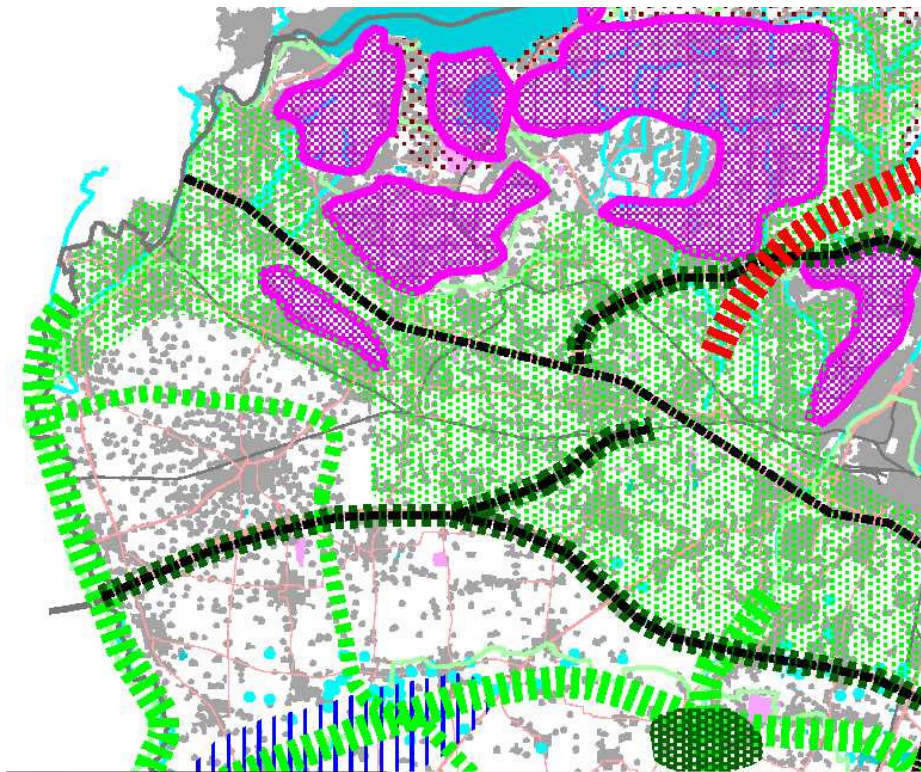


Figura 9 Tavola A3 contenente estratti della Tavola della Rete ecologica del PTCP di Brescia

Nella tavola di struttura, descrittiva dell’organizzazione del territorio, si evidenzia un territorio prevalentemente agricolo compreso fra due “centri ordinatori”, che sono i Comuni di Chiari e di Rovato, con un centro storico cresciuto da un punto di vista residenziale (zone a mix prevalentemente residenziale) fondamentalmente verso Nord, e solo in fase più recente a Sud della ferrovia, e con una presenza produttiva importante (zone a mix prevalentemente industriale) attestata prevalentemente lungo la ferrovia. La situazione infrastrutturale presenta alcuni elementi di complessità, soprattutto dal punto di vista degli interscambi fra usi e funzioni diverse (ferroviari, viabilistici, pedonali).

Le indicazioni della tavola rappresentano le vocazioni d'uso del territorio il cui obiettivo *“è il riconoscimento perentorio della chiarezza delle vocazioni come elemento invariante nella predisposizione dei PRG comunali, a tutto vantaggio della integrità della destinazione produttiva agricola e del paesaggio”*.⁴ Indirizzo del PTCP è pertanto quello di *“evitare commistioni e contaminazioni fra usi che tendono a ricondurre il territorio ad unico ambiente urbanizzato o semiurbanizzato con perdita di valenze, significati e qualità”*.

Le zone a mix prevalentemente residenziale hanno come principale obiettivo di Piano il contenimento del consumo di suolo e, per le nuove previsioni, una composizione in mix funzionali nel rispetto dei principi di compatibilità ambientale e territoriale.

Le direttive per gli strumenti urbanistici comunali con riferimento alle zone di natura endogena prevedono:

- *“continuità con gli ambiti urbanizzati esistenti e previsti;*
- *aumento del rapporto fra superficie urbanizzata e perimetro sensibile, così come*
- *definito all’art. 144”*.

Per le zone a mix prevalentemente industriale l'obiettivo principale è quello di consentire espansioni privilegiando l'utilizzo di zone già insediate, ed evitando in ogni caso la dispersione nella campagna.

Nel caso di quote di espansione esogena residenziale e produttiva, il Comune dovrà dimostrarne la reale necessità attraverso una relazione di natura socio economica e rispettare comunque i seguenti criteri:

- *“evitare le zone a prevalente inedificabilità così come definite all’art. 125 e rappresentate nella Tav. 1*
- *preservare gli elementi di rete ecologica;*
- *totale recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato;*
- *recupero delle aree dismesse, così come individuate in via approssimativa nella Tav.1, che il Comune dovrà ulteriormente dettagliare*
- *continuità con gli ambiti urbanizzati esistenti e previsti dal Prg vigente;*
- *buona accessibilità del trasporto pubblico locale;*
- *rispetto delle disposizioni in materia paesistica così come definite nell’Allegato 1.*

Tali zone si considerano di rilevanza sovracomunale nel caso in cui siano eccedenti la quota convenzionale di espansione endogena assegnabile al Comune, calcolata secondo i criteri indicati al successivo art. 141”.

*Anche insediamenti di livello endogeno possono assumere rilievo sovracomunale nel caso in cui generino effetti sugli elementi strutturali del S.U.S. (paesaggio, infrastrutture sovracomunali, ambiente,...). Tali casi potranno, con adeguate motivazioni, essere regolati dalla Provincia e dai Comuni stessi”*⁵.

Per quanto riguarda le strutture di vendita commerciale, il PTCP individua indirizzi e prescrizioni per la localizzazione di strutture commerciali finalizzati alla limitazione dell'insediamento di grandi o medie strutture o comunque ad un loro corretto inserimento, anche in funzione delle caratteristiche dei centri urbani e dell'assetto viabilistico.

Nel caso delle strutture medie di esclusiva competenza comunale, gli indirizzi prevedono che esse vengano prevalentemente insediate nelle zone a mix produttivo, fatta eccezione per quelle di tipo alimentare. Gli obiettivi di piano

⁴ Titolo V Sistema insediativo NTA PTCP

⁵ ibidem

prevedono comunque che esse partecipino alla vitalità dei tessuti urbani “*ai fini della dotazione di standard di servizio ai residenti, di mantenimento e qualificazione della struttura urbanistico-edilizia, di integrazione fra la funzione residenziale e quella economica, di sicurezza complessiva dell’ambiente urbano*”.



Figura Tavola A3 contenente estratti della Tavola di struttura del PTCP di Brescia

3 IL TERRITORIO COSTRUITO (SISTEMA URBANO)

Il territorio comunale ha una estensione di 1.196 ettari, dei quali 282 circa utilizzati per funzioni urbane (suoli urbanizzati comprensivi delle aree destinate a servizi) e 914 di aree non urbanizzate.

L'analisi della cartografia storica mette in evidenza l'esistenza del nucleo storico cresciuto gradualmente fino al 1955 e con una forte impennata soprattutto di carattere residenziale fra il '55 e il '71; fra il '71 e l'81 si evidenziano riempimenti nella zona a Nord a saturazione degli spazi verso il Monte Orfano mentre fra il 1981 e il 1994 sono più consistenti le espansioni anche produttive a Sud della ferrovia.

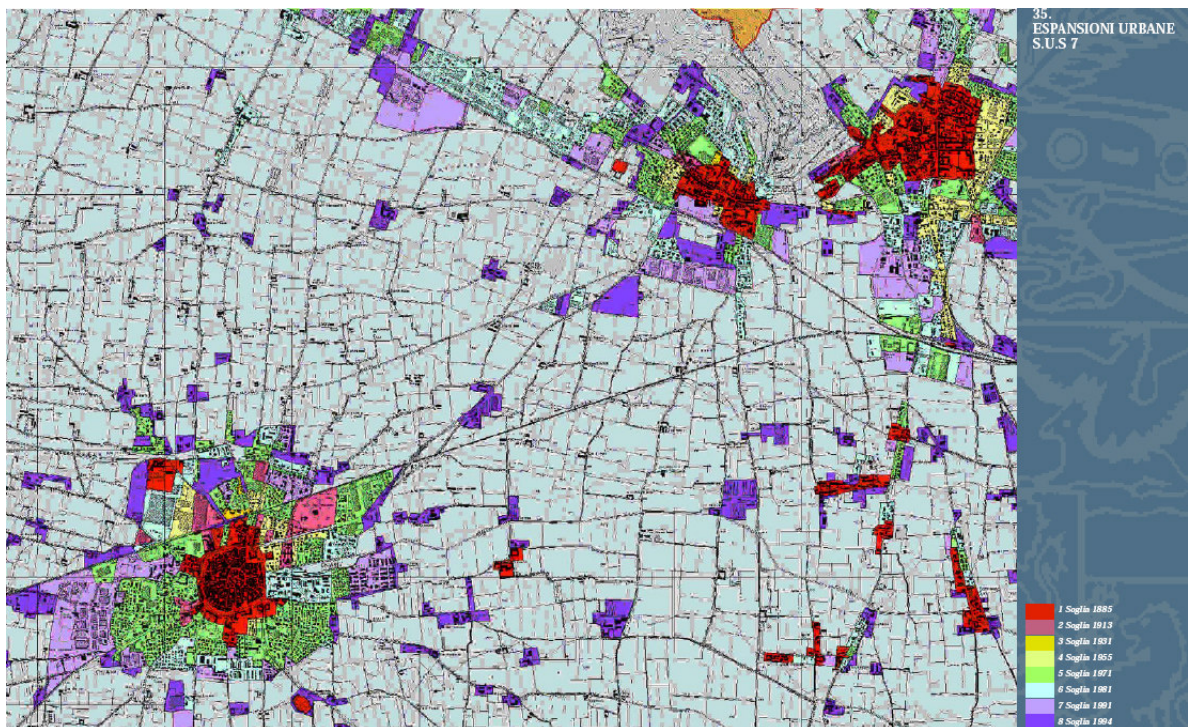


Figura 10 Tav. A7 Evoluzione storica del territorio – elaborazioni Quaderni PTCP Brescia

L'articolo 141 del PTCP definisce normativamente i limiti di sviluppo quantitativo cui il PGT deve fare riferimento.

La quota convenzionale di espansione endogena assegnabile al Comune è infatti calcolata sulla base di criteri (art. 141 NTA) che tengono conto della popolazione teorica, della popolazione reale e del numero di famiglie. Il tasso di crescita esogena è la differenza fra la crescita totale e la crescita teorica.

I comuni dovranno utilizzare, nella determinazione del nuovo consumo di suolo, i tassi di crescita endogena ed esogena medi, rilevati nell'intero sistema urbano sovracomunale in cui sono ricompresi. Le superfici di suolo così determinate dovranno essere ridotte del 20%.

Sono di rilevanza sovracomunale quelle che eccedono la quota convenzionale di espansione endogena assegnabile al Comune.

Nel caso di Coccaglio in particolare risulta una stima convenzionale di consumo di suolo pari a 24,9 ha, come indicato in tabella, da realizzarsi in più fasi come previsto dalle Norme del Documento di Piano.

Stima convenzionale di consumo di suolo						
				Rif.	Calcolo	Dati
Situazione demografica del decennio di riferimento ¹		Popolazione residente	Inizio decennio			6906
			Fine decennio			8144
		Famiglie residenti	Inizio decennio			2497
			Fine decennio			3148
		Saldo naturale	Decennio			268
		Popolazione residente/famiglia	Inizio decennio			2,77
			Fine decennio			2,59
Consumo di suolo ²	Suolo urbanizzato	Convenzionale ³	mq	1		2.820.000
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati	mq	2		
		Complessivo	mq	3	1+2	2.820.000
	Suolo urbanizzabile	In essere (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire)	mq	4		54.582
		Aggiuntivo (nuovo Prg)	mq	5		213345
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti	mq	6		
		Complessivo	mq	7	4+5+6	267.927
		Standard arretrato ⁴	mq	8		18.824
	Convenzionale ⁵	mq	9	4+5-8	249.103	

Figura 11 Tabella A: Stima convenzionale di consumo di suolo ai sensi dell'art. 141 delle NTA del PTCP

Crescita endogena ed esogena	1997	2007		
Arco temporale di riferimento				
FAMIGLIE ENDOGENE	6.906 <i>Pop. 97</i> 8.144 <i>Pop. 07</i>		+ /	268 <i>salto naturale 97-07</i> 3.148 <i>Fam. 2007</i>
CRESCITA ENDOGENA	2.773,05 <i>Famiglie endogene</i>	-		2.497 <i>Fam. 1997</i>
CRESCITA ESOGENA	3148 <i>Fam. 2007</i>	-		2.773,05 <i>Fam. Endogene</i>
TASSO DI CRESCITA ENDOGENO	276,05 <i>Crescita endogena</i>	/		2.497 <i>Fam. 1997</i>
TASSO DI CRESCITA ESOGENO	374,95 <i>Crescita esogena</i>	/		2.497 <i>Fam. 1997</i>
Consumo di suolo				
Quota media suolo urbanizzato 2007 per famiglia ridotta del 20%	2820000 <i>suolo urbanizzato 07</i> 3148 <i>Fam 2007</i>		* 80%	716,6454892
Quota consumo di suolo endogeno	716,645489 <i>Quota media suolo urb. 07</i>	*		276,05 <i>cresc. Endogene</i>
Quota consumo di suolo esogeno	716,645489 <i>Quota media suolo urb. 07</i>	*		374,95 <i>Cresc. Esog.</i>
FABBISOGNO TEORICO PER 10 ANNI	466.536,21 MQ 47 HA			
FABBISOGNO TEORICO PER 5 ANNI	233.268,11 MQ			

I dati sopra riportati indicano la quota di espansioni e quindi di consumo di suolo prevedibili per Coccaglio, sulla base di quanto stabilito dal PTC di Brescia, confermando una sostanziale coerenza del Piano che per i prossimi 5 anni dovrà attestarsi circa sui 23,300 ha di espansione endogena.

3.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato definitivamente approvato nel 2004, con una previsione di durata decennale.

Prevede uno sviluppo urbanistico per una volumetria complessiva di circa 191.000 metri cubi, pari ad un incremento di circa 1.268 abitanti; dai 7.486 attuali, il PRG prevede, alla sua completa attuazione, un totale di 8.754 abitanti.

In realtà, pur in presenza di una realizzazione in termini volumetrici del 42% della previsione, gli abitanti sono 8.070. Infatti, tenuto conto degli interventi intensivi (non previsti) nelle zone B1 di completamento e nei piani di recupero, il Comune stima che la completa attuazione del PRG porterà a circa 8.950 abitanti (circa 200 in più di quelli originariamente previsti), con una volumetria di circa 225.000 metri cubi complessivi (circa 34.000 in più di quelli originariamente previsti).

La dotazione di standard a servizi e a verde attrezzato, di circa 28 mq/abitante nel 2003, a fine 2007 risulta sostanzialmente confermata, con 29mq/ab. se ci si attesta sull'esistente, e di 31 mq/ab. se si guarda le aree ancora da acquisire.

Come evidenziato in tabella risultano non ancora attuati un totale di 54.582 mq residenziali.

Va tuttavia precisato che alcuni interventi sono stati realmente attuati circa un decennio fa, e solo recentemente collaudati, per un totale di 32.217 mq di aree residenziali, portando il totale delle aree di espansione attuate nell'ultimo decennio a 154.939 mq. Una situazione per certi versi simili si riscontra nel settore produttivo, dove 78.633 mq sono di antica realizzazione.

ID	STRUMENTI ATTUATIVI	AREA MQ	STATO DI ATTUAZIONE		
			ATTUATO	NON ATTUATO	IN CORSO
12	PE	15.627			15.627
6	PE	17.247	17.247		
5	PP	14.872	14.872		
7	PEEP	17.345	17.345		
11	PEEP	80.328	67.483	12.485	
13	PP	41.737		41.737	
	TOTALE ESPANSIONE RESIDENZIALE	187.156	116.947	54.582	15.627
1	PR	6.076	6.076		
2	PR	6.667	6.667		
3	PR	10.182	10.182		
4	PR	12.107	12.107		
	TOTALE PIANI DI RECUPERO (FUORI DAL CENTRO STORICO)	35.032	35.032	0	0
8	COMMERCIALE	40.751	40.751		
9	PIP	76.059	76.059		
10	PIP	78.633	78.633		
	TOTALE PRODUTTIVO E COMMERCIALE	195.443	195.443	0	0
	TOTALE GENERALE	417.631	347.422	54.582	15.627

Figura 12 Tabella Piani attuativi previsti dal vigente PRG, e loro stato di attuazione

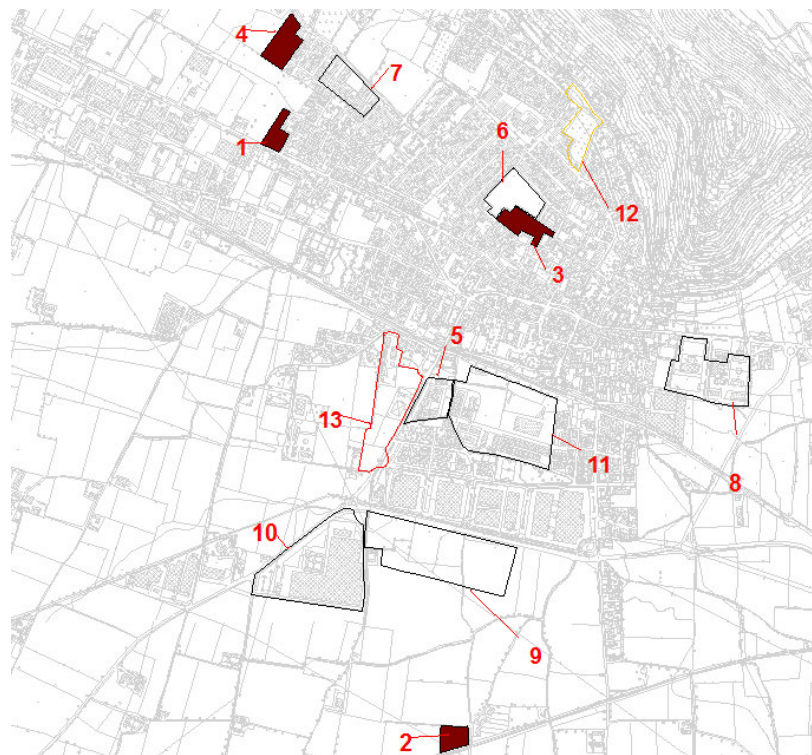


Figura 13 I piani attuativi a Coccaglio

La tavola riporta l'insieme degli interventi da PRG. In nero gli interventi già attuati (o definitivamente approvati), in giallo quelli in corso o parzialmente realizzati, e in rosso gli interventi ancora da realizzare.

3.2 CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE

Per analizzare le caratteristiche socio economiche del comune si è definito un ambito di confronto tramite il criterio della contiguità territoriale, valutando, insieme a Coccaglio i dati dei Comuni di Chiari, Erbusco, Castrezzato, Cologne, Rovato.

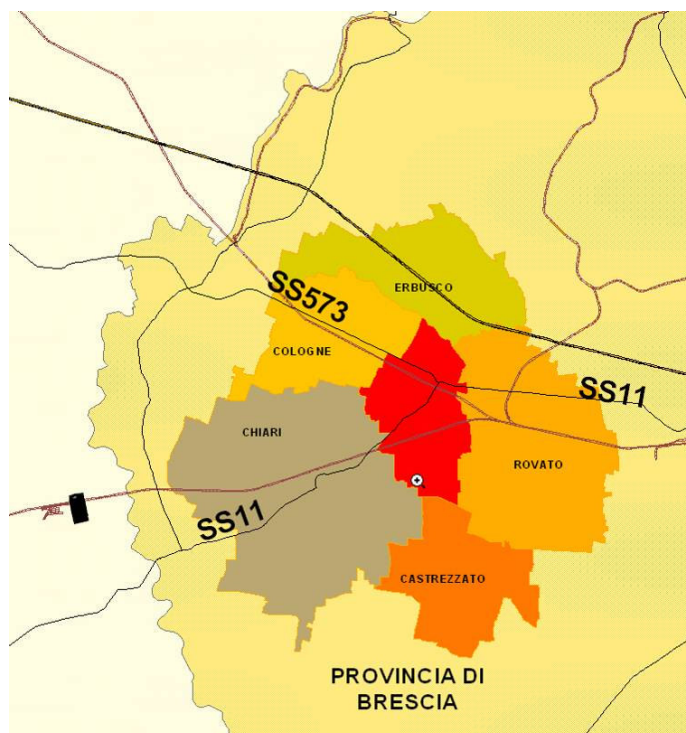


Figura 14 L'ambito di comparazione dei dati socio economici

Rispetto a tale ambito vengono evidenziati i dati riportati nell'analisi che segue.

3.2.1 POPOLAZIONE

Per quanto attiene la dinamica demografica il Comune di Coccaglio mostra una popolazione residente in costante seppur contenuta crescita, passando dalle 6521 unità nel '91 alle 7049 del 2002 con un incremento complessivo del 8,43%.

La popolazione a fine 2007 è pari a 8144 unità

Anno	Popolazione inizio periodo	Nati	Morti	Saldo migratorio interno	Saldo residuo
1991	6501	4	6	29	-7
1992	6521	65	49	40	4
1993	6581	62	67	13	-6
1994	6583	59	64	9	-2
1995	6585	70	43	21	1
1996	6634	89	49	10	-11

1997	6673	56	48	65	-5
1998	6741	75	58	4	-19
1999	6743	66	71	78	-15
2000	6801	67	63	135	-26
2001	6914	57	32	127	-17
2002	7049				

Figura 15 Tabella dinamica della popolazione residente nel comune di Coccaglio (1991-2001)

I dati sotto riportati, rapportati alle dinamiche nei Comuni limitrofi mostrano un andamento medio nel Comune di Coccaglio, con punte di crescita a Castrezzato e Cologne, che restano i Comuni demograficamente di dimensioni più ridotte.

Comuni	Popolazione 1991	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo residuo	Saldo totale		Popolazione 2002
					n.	%	
Castrezzato	5.042	227	310	221	758	15,03%	5.800
Chiari	17.075	146	-112	284	318	1,86%	17.393
Coccaglio	6.501	120	531	-103	548	8,43%	7.049
Cologne	5.683	166	368	275	809	14,24%	6.492
Erbusco	6.376	96	270	98	464	7,28%	6.840
Rovato	13.244	144	701	287	1.132	8,55%	14.376
Totale	53.921	899	2.068	1.062	4.029	7,47%	57.950

Figura 16 Tabella dinamica della popolazione residente nei Comuni limitrofi (1991-2002)

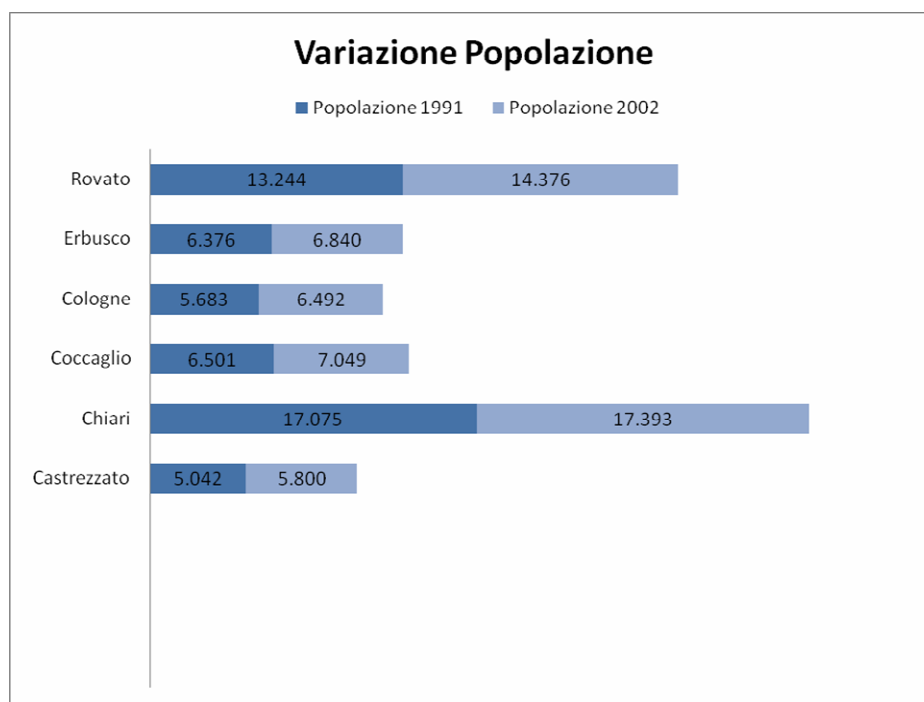


Figura 17 Grafico della dinamica della popolazione residente nell'area

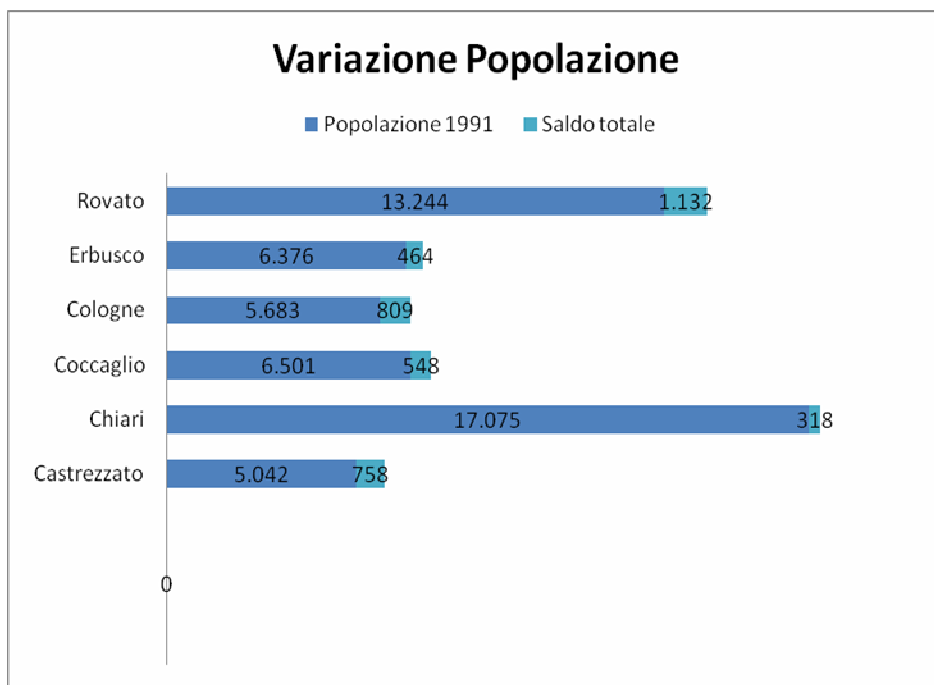


Figura 18 Grafico della dinamica della popolazione residente nell'area

Anche per quanto riguarda la composizione delle famiglie, si rileva un andamento nel comune omogeneo a quello dei comuni circostanti, con una prevalenza di popolazione appartenente a famiglie di 4 persone (Coccaglio 33,40%), una presenza significativa di popolazione appartenente a nuclei familiari di 2 persone (22 %) e una limitata rilevanza di quella appartenente a nuclei più numerosi (8,2% fam. 5 persone e 1,7% fam. 6 persone).

COMUNE	Numero di componenti												Tot.
	1 persona		2 persone		3 persone		4 persone		5 persone		6 o più persone		
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	
Castrezzato	412	7,13%	1002	17,34%	1491	25,80%	1956	33,85%	780	13,50%	137	2,37%	5778
Chiari	1579	9,15%	3690	21,39%	4719	27,35%	5044	29,24%	1660	9,62%	560	3,25%	17252
Coccaglio	517	7,37%	1534	21,86%	1926	27,45%	2344	33,40%	575	8,19%	121	1,72%	7017
Cologne	525	8,13%	1394	21,58%	1776	27,49%	2060	31,88%	560	8,67%	146	2,26%	6461
Erbusco	555	8,14%	1428	20,93%	1737	25,46%	2264	33,19%	725	10,63%	113	1,66%	6822
Rovato	1282	8,97%	3112	21,77%	4065	28,43%	4124	28,85%	1320	9,23%	393	2,75%	14296
Totale	4870	8,45%	12160	21,10%	15714	27,27%	17792	30,87%	5620	9,75%	23412	40,63%	57626

Figura 19 Tabella Composizione della popolazione residente in famiglia per numero di componenti (ISTAT 2001)

Nel caso della distribuzione della popolazione sul territorio, è evidente come essa si sia fondamentalmente insediata intorno al centro storico (con una espansione graduale verso Sud), con limitati fenomeni di dispersione territoriale, e che la presenza diffusa sul territorio sia data sostanzialmente dall'esistenza di numerose cascine attive. Ciò peraltro risulta una conferma della lettura delle carte che

evidenziano un nucleo compatto con fenomeni di conurbazione verso Ovest (fra la ferrovia e la Provinciale) generati quasi esclusivamente dagli insediamenti industriali.

COMUNE	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Castrezzato	5241	220	317	5778
Chiari	14108	538	2606	17252
Coccaglio	6730	77	210	7017
Cologne	6162	108	191	6461
Erbusco	6008	247	567	6822
Rovato	13209	700	387	14296
Totale	51458	1890	4278	57626

Figura 20 Tabella Popolazione residente in famiglia per tipo di località abitate (ISTAT 2001)

Per quanto attiene al patrimonio abitativo, si possono individuare alcuni dati caratterizzanti il comparto esaminato, dalle risultanze del censimento ISTAT 2001. Quanto all'epoca di costruzione il dato censuario mostra la seguente situazione:

COMUNI	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
CASTREZZATO	90	102	231	428	547	363	382	2.143
CHIARI	1.457	883	777	1.631	999	795	411	6.953
COCCAGLIO	324	102	249	567	684	400	462	2.788
COLOGNE	301	184	269	338	584	371	418	2.465
ERBUSCO	693	130	228	447	481	313	341	2.633
ROVATO	1.465	364	538	1.056	1.052	530	842	5.847
TOTALE AMBITO	4.330	1.765	2.292	4.467	4.347	2.772	2.856	22.829
TOTALE PROVINCIA DI BRESCIA	94.105	36.378	66.072	104.634	103.452	58.272	56.779	519.692

Figura 21 Tabella Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (ISTAT 2001)

Una valutazione del dato in termini di composizione percentuale delle abitazioni di costruzione più recente (dal 1982 in avanti) restituisce la seguente situazione:

COMUNI	VALORI	
	N°	%
CASTREZZATO	745	34,76
CHIARI	1.206	17,34
COCCAGLIO	862	30,90
COLOGNE	789	32,00
ERBUSCO	654	24,84
ROVATO	1.372	23,46
TOTALE AMBITO	5.628	163,3
TOTALE PROVINCIA DI BRESCIA	115.051	22,13

Figura 22 Tabella Abitazioni costruite dopo il 1982 - valori assoluti e percentuali

Si evidenzia la posizione di Coccaglio nel comparto esaminato, che si colloca fra i comuni con la quota maggiore di patrimonio più recente (30,90%), mentre gli altri vanno dal 17,34% di Chiari al 24,84 di Erbusco.

La quantità di abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate mostra una collocazione di Coccaglio su valori percentuali in media con l'ambito considerato.

COMUNI	Abitazioni					
	TOTALE abitanti	In proprietà %	in affitto %	TOT Occ. Da res. %	TOTALE in affitto	TOTALE di proprietà
CASTREZZATO	2.143	62,89	28,19%	91,08	60.411	134.773
CHIARI	6.953	63,26	28,01%	91,27	194.754	439.846
COCCAGLIO	2.788	68,65	24,03%	92,68	66.996	191.396
COLOGNE	2.465	71,15	19,62%	90,67	48.363	175.388
ERBUSCO	2.633	70,38	15,43%	85,81	40.627	185.310
ROVATO	5.847	67,85	23,13%	90,98	135.241	396.718
Totale ambito	22.829				546.392	1.523.431

Figura 23 Tabella Abitazioni occupate da residenti in proprietà e in affitto tra le abitazioni occupate da persone residenti (ISTAT 2001)

3.2.2 IL SISTEMA ECONOMICO

I dati dei censimenti ufficiali delle Imprese e dei servizi (1991, 2001) registrano per i comuni dell'ambito di comparazione la seguente situazione rispetto alle unità locali ed agli addetti (imprese):

	INDUSTRIA				COMMERCIO			
	Unita' Locali 1991	Unita' Locali 2001	Addetti 1991	Addetti 2001	Unita' Locali 1991	Unita' Locali 2001	Addetti 1991	Addetti 2001
Castrezzato	167	194	790	1.210	115	103	196	168
Chiari	390	460	2.959	3.598	424	430	1.013	1.092
Coccaglio	191	242	1.514	1.541	127	146	348	328
Cologne	203	265	1.703	2.005	106	104	223	204
Erbusco	273	317	1.607	1.896	131	227	501	910
Rovato	322	421	2.757	2.831	381	423	1.212	1.243
Totale Ambito	1546	1899	11330	13081	1284	1433	3493	3945

Figura 24 Tabella U.L. e Addetti Raffronto 91-2001 (ISTAT)

	ALTRI SERVIZI				TOTALE	
	Unita' Locali 1991	Unita' Locali 2001	Addetti 1991	Addetti 2001	Differenz a UL	Differenza Addetti
Castrezzato	114	186	321	572	87	643
Chiari	445	700	2.223	3.471	331	1.966
Coccaglio	108	245	399	648	207	256
Cologne	116	188	408	489	132	364
Erbusco	151	264	547	1.004	253	1.155
Rovato	371	580	1.494	2.305	350	916
Totale Ambito	1305	2163	5392	8489	1360	5.300

Figura 25 Tabella variazione U.L. e Addetti nell'ambito (ISTAT 91 e 2001)

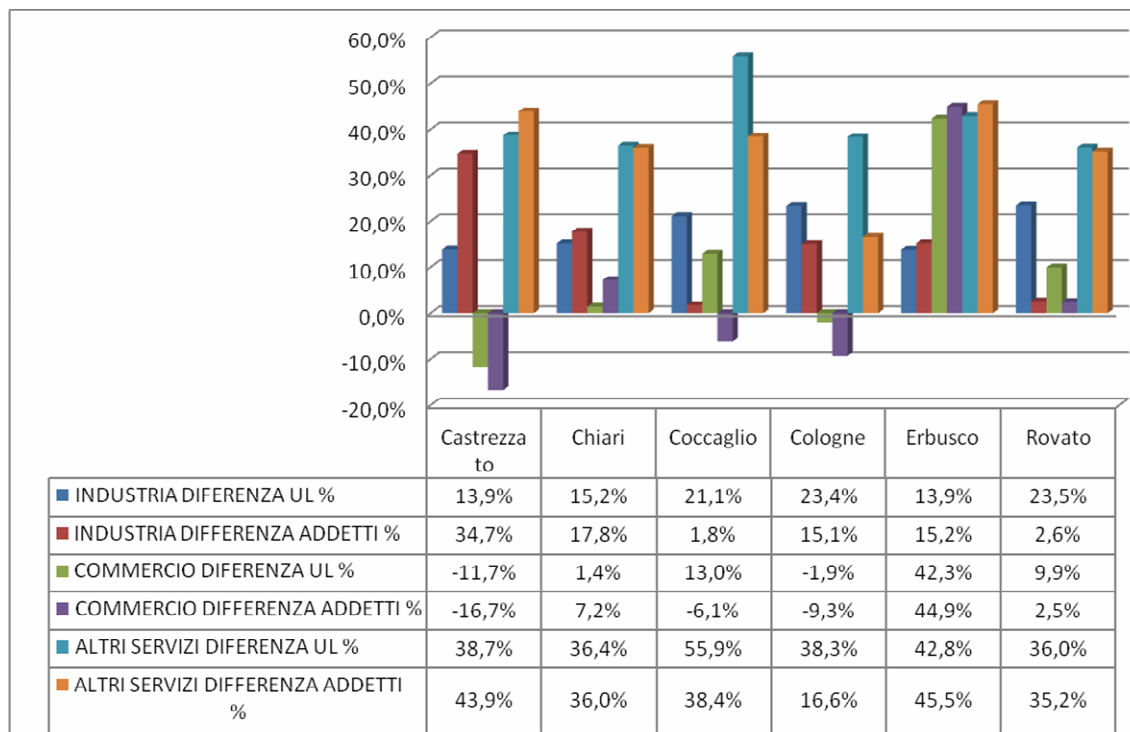


Figura 26 Unità Locali e Addetti 1991/2001 (ISTAT)

Come si vede l'andamento dei dati è grosso modo omogeneo in tutto l'ambito, con un incremento generalizzato di unità locali e addetti, tranne che nel settore commerciale dove, pur in presenza di un leggero aumento di unità locali, gli addetti calano nei comuni di Castrezzato, Coccaglio e Cologne.

	AGRICOLTURA	ESTRAZIONE MINERALI	MANIFATTURIERO	ACQUA E ENERGIA	COSTRUZIONI	COMMERCIO E TURISMO	TRASPORTI	SERVIZI FINANZIARI E IMMOBILIARI	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	ISTRUZIONE	SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	ALTRI SERVIZI PUBBLICI	TOTALE
Castrezzato	13	0	664	0	533	210	42	279	15	100	45	49	1.950
Chiari	51	2	2.156	17	1.372	1295	525	725	131	522	1.183	182	8.161
Coccaglio	19	0	1.217	56	249	436	81	187	34	104	89	45	2.517
Cologne	10	0	1.723	0	272	249	66	149	21	86	82	40	2.698
Erbusco	93	0	1.430	0	373	1294	122	206	33	102	35	122	3.810
Rovato	13	0	2.046	8	764	1415	227	843	92	273	302	396	6.379
TOTALE AMBITO	199	2	9236	81	3563	4899	1063	2389	326	1187	1736	834	25515

Figura 27 Tabella Addetti per sezione di attività (ISTAT 2001)

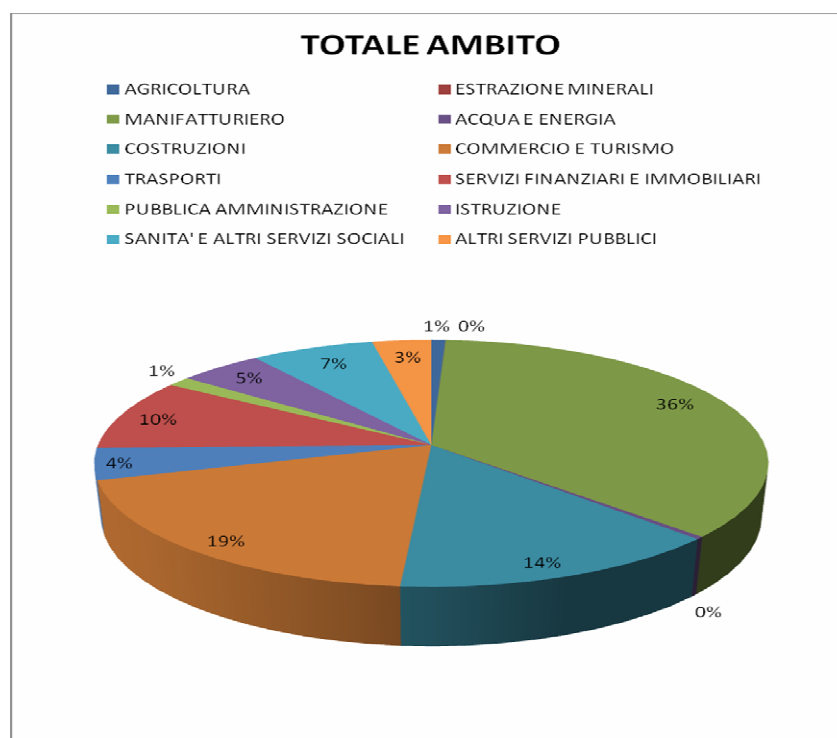


Figura 28 Grafico distribuzione degli addetti per sezione nell'ambito considerato (ISTAT 2001)

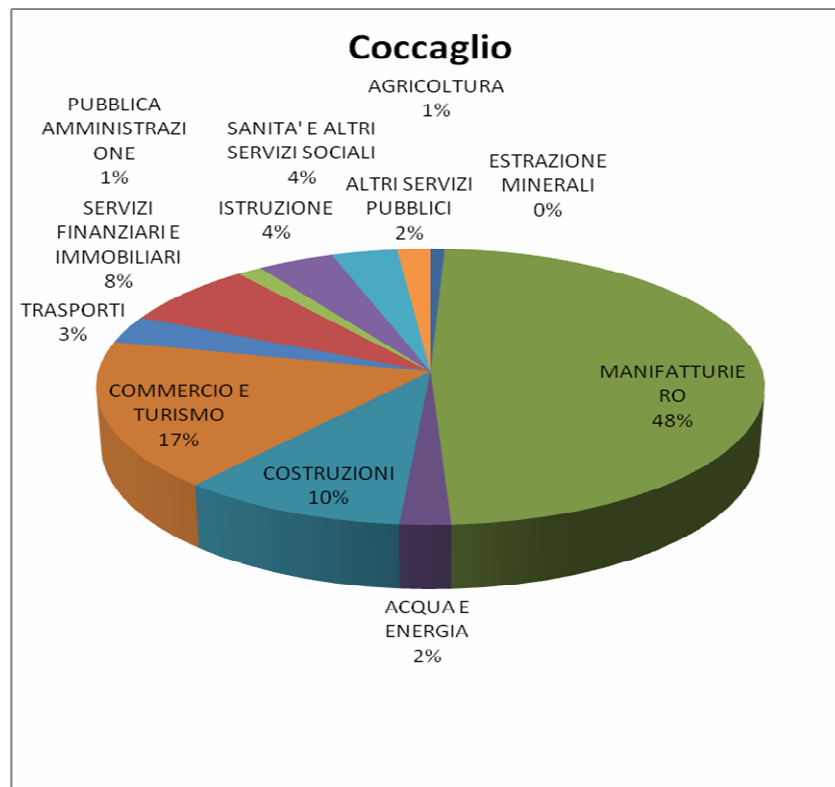


Figura 29 Grafico distribuzione degli addetti per sezione nel comune di Coccaglio (ISTAT 2001)

Come si vede fra il 50 e il 60% degli addetti è occupato nei settori manifatturiero e commerciale, seguito poi da quello delle costruzioni, confermando la matrice prevalentemente produttiva dell'area.

Va infine segnalata l'appartenenza del Comune di Coccaglio al Metadistretto del Design. Il 5 ottobre 2001 la Regione Lombardia ha infatti individuato i Distretti Tematici o Meta Distretti, aree tematiche d'intervento non limitate territorialmente e caratterizzate da una forte integrazione fra i diversi settori, collocando il Comune nell'area tematica del design.

METADISTRETTO DESIGN							
Codice	Comune	Unità locali	Addetti	Unità locali per Km ^q	Unità locali per 100 abitanti	Addetti per 100 abitanti	Addetti per unità locale
17056	COCCAGLIO	473	1.937	39,55	6,54	26,78	4,1

Figura 30 Unità locali, addetti e principali indicatori (Elaborazione UNIONCAMERE Fonte: ASPO-ISTAT)

Per quanto riguarda il settore commerciale vengono qui richiamate alcune considerazioni fondate sui dati dell'Osservatorio regionale per il Commercio e riferite ai Comuni dell'ambito definito per un raffronto.

Sotto questo profilo la situazione dell'ambito di comparazione è quella di seguito evidenziata.

Comune	Numero esercizi			Superficie esercizi		
	alimentari	non alimentari	misti	alimentari	non alimentari	misti
CASTREZZATO	10	59	1	404	3.334	40
CHIARI	42	193	26	1.831	12.541	1.777
COCCAGLIO	12	65	5	558	4.647	376
COLOGNE	13	51	1	490	2.590	70
ERBUSCO	11	47	9	487	2.670	375
ROVATO	25	161	23	1.236	12.784	1.498
Totale ambito	589	3.583	463	27.010	497.534	50.342

Figura 31 Tabella Esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

In termini di composizione percentuale delle superfici, la situazione sembra sostanzialmente omogenea nei casi della distribuzione di esercizi alimentari e non alimentari; varia invece molto da un comune all'altro quella degli esercizi misti.

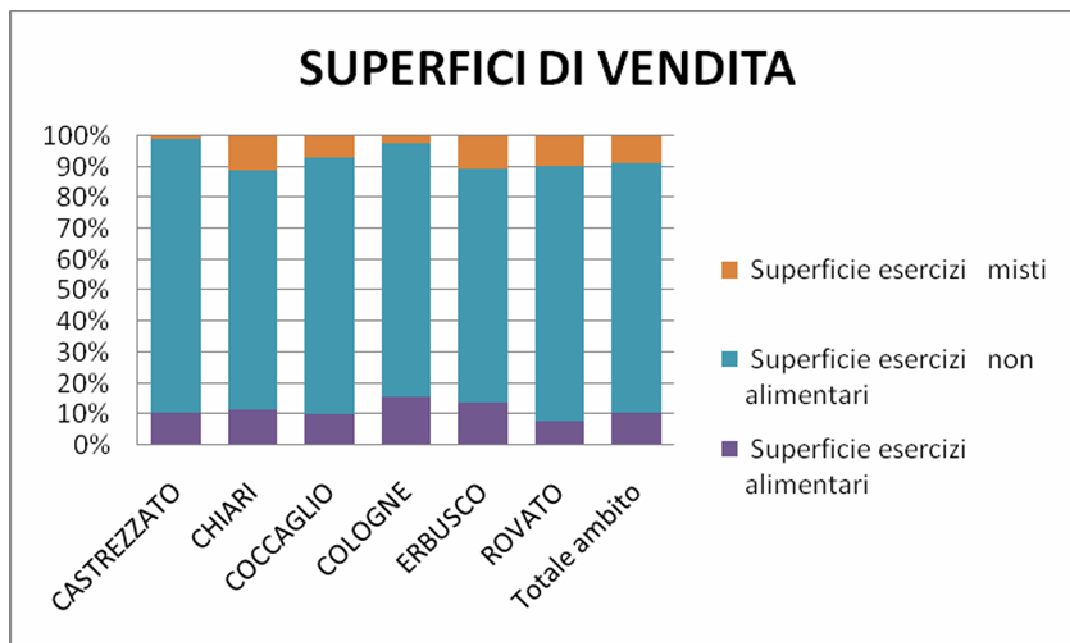


Figura 32 Suddivisione per settore merceologico delle superfici di vendita di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

La situazione rispetto alla presenza di medie superfici di vendita è la seguente

Comune	N° Pdv	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
ROVATO	11	1.466	5.377	6.843
CASTREZZATO	7	640	2.586	3.226
CHIARI	17	3.404	8.168	11.572
COCCAGLIO	10	1.167	3.093	4.260
COLOGNE	7	1.271	1.223	2.494
ERBUSCO	18	1.248	4.411	5.659
Totale ambito	70	9.196	24.858	34.054

Figura 33 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

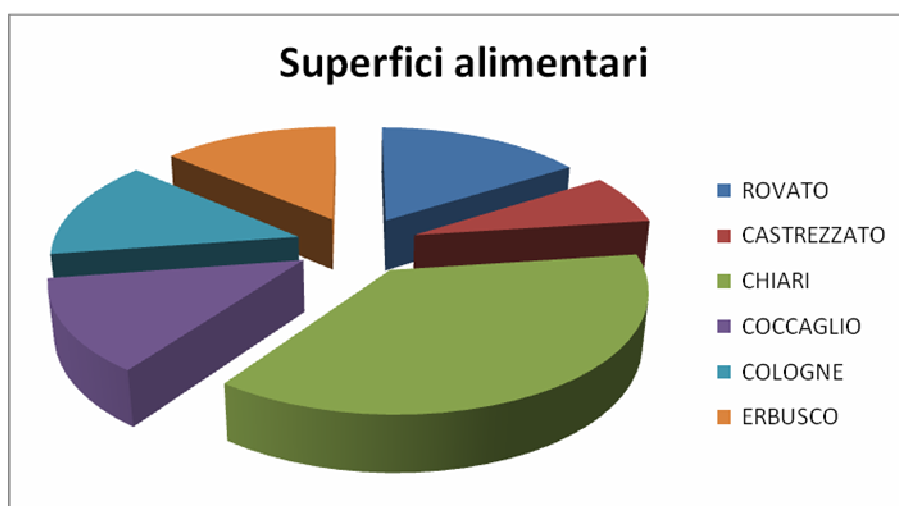


Figura 34 Ripartizione delle superfici di media dimensione alimentare (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

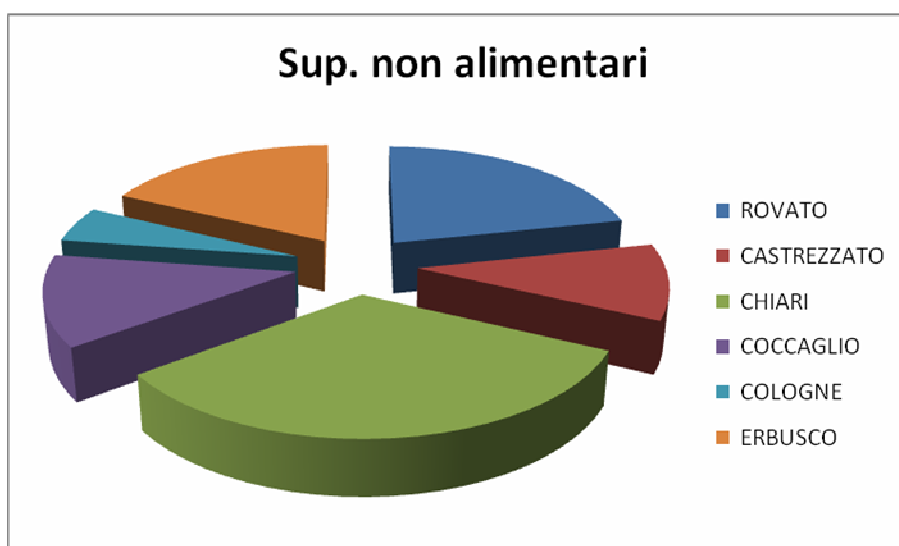


Figura 35 Ripartizione delle superfici di media non alimentare (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

La presenza delle superfici alimentari nell'ambito, al di là della punta di Chiari, che ha una dotazione decisamente più alta, e di Castrezzato, che è il meno dotato, è distribuita abbastanza uniformemente nell'area.

La situazione è decisamente più varia nel caso delle superfici non alimentari, dove Coccaglio si colloca in una situazione intermedia tra il 5% di Cologne e il 33% di Chiari.

L'esame dei dati relativi agli esercizi di grande superficie di vendita mostra l'assenza di grandi esercizi nel comune di Coccaglio, Castrezzato e Cologne.

COMUNE	N. esercizi	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
ROVATO	2	6.413	6.440	12.853
CASTREZZATO	-	-	-	-
CHIARI	4	10.008	15.101	25.809
COCCAGLIO	-	-	-	-
COLOGNE	-	-	-	-
ERBUSCO	3	2.794	21.612	29.760
TOTALE AMBITO				

Figura 36 Esercizi di grande superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

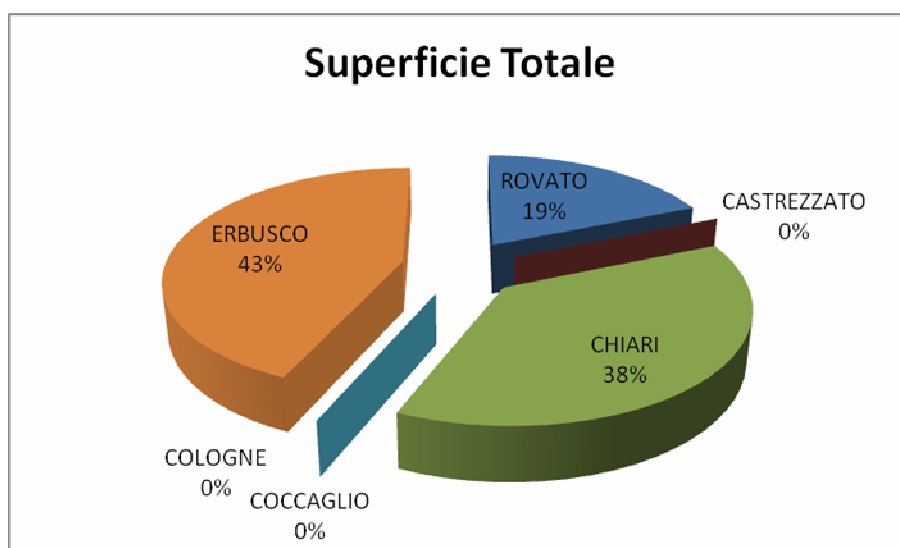


Figura 37 Ripartizione delle grandi superfici alimentare e non (Osservatorio Regionale del Commercio 30.06-2005)

3.2.3 IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

La dotazione di servizi esistenti e previsti dal vigente P.R.G. è analizzata all'interno del Piano dei Servizi, dove è sviluppata anche la proposta di sviluppo del settore. Qui si richiama la buona dotazione di servizi esistenti (ripartita come indicato nella tabella che segue) nonché alcune criticità che potrebbero manifestarsi con la piena attuazione del Piano, in assenza di altri interventi.

Sulla base di quanto evidenziato dal comune la dotazione di servizi scolastici è buona e idonea a rispondere alle esigenze delle espansioni preventivate dal PRG

vigente. Nel medio periodo potrebbe tuttavia porsi l'esigenza di un trasferimento della scuola media, con riconsiderazione della capienza e eventuale individuazione di nuovi spazi.

Per quanto riguarda i servizi culturali, sarà il nuovo centro civico a rappresentare l'occasione principale per le attività culturali, e per gli spazi di biblioteca.

Tale centro dovrà diventare non solo l'occasione per dare spazio alle attività delle tante associazioni presenti sul territorio e favorire l'esplicitarsi della relativa offerta culturale, ma anche luogo simbolico della vita della comunità stessa, delle sue relazioni, della sua identità e dei suoi valori. Lo stesso progetto proposto ne è l'emblema, anche nella sua dimensione architettonica, nel tentativo di accogliere i cittadini, consentire loro di incontrarsi e gestire attività e proposte, offrire il miglior servizio possibile.

Sul fronte delle attrezzature sportive sono segnalate criticità di prospettiva che imporranno nuove dotazioni, esigenza alla quale il Comune intende dare risposta con nuove palestre e una nuova piscina in accordo col Comune di Cologno.

La dotazione di edifici amministrativi pubblici è sufficiente, mentre, con riferimento alle politiche sociali, il Comune intende proseguire sulla strada finora percorsa valutando interventi nel settore dell'edilizia sociale e in quello del sostegno alle famiglie per l'infanzia.

DESTINAZIONE	AREA MQ	REGIME DI PROPRIETA'		
		PUBBLICO	PRIVATO A USO PUBBLICO	DA ACQUISIRE
TOTALE ATTREZZATURE CIVICHE	19.921	19.921		
TOTALE ISTRUZIONE	23.207	23.207	0	0
TOTALE VERDE ATTREZZATO	78.662	70.650	0	8.011
TOTALE ATTREZZATURE SPORTIVE	34.060	34.060	0	0
SERVIZI PUBBLICI NON UTILIZZATI	8.177	3.966	2.181	2.030
TOTALE ATTREZZATURE RELIGIOSE	16.829	187	16.643	0
TOTALE PARCHEGGI	69.544	63.980	0	5.564
TOTALE SERVIZI ALLA RESIDENZA	250.399	215.970	18.302	18.824
TOTALE SERVIZI TECNOLOGICI	92.582	13.942	78.640	0
TOTALE GENERALE	342.982	229.912	97.464	15.606

POPOLAZIONE FINE ANNO 2007	8.144	mq/ab
totale standard esistenti e previsti	250.399	31
totale standard esistenti pubblici o privati di uso pubblico	234.794	29

Da quanto evidenziato in tabella le aree ancora da acquisire per la realizzazione dei servizi pubblici corrispondono ad un totale di 18.824 mq, mentre le aree già acquisite pubbliche o di uso pubblico corrispondono a 250.399, con uno standard reale di 29 mq/ab.

3.2.4 Trasporti pubblici

Il Comune di Coccaglio è servito da una rete di collegamento composta da servizi FS (linea Lecco – Brescia) e da autobus in direzione Brescia e sulla linea Chiari-Iseo.

Il servizio svolto manifesta evidenti limiti, soprattutto se si considera che non esistono collegamenti diretti con Milano. La fermata ferroviaria sulla linea Milano Venezia è infatti collocata nel comune di Rovato.

L'attuale concessionario, la società Trasporti Brescia Sud gestisce il servizio di trasporto pubblico locale, che si articola su linee che effettuano fermate sul territorio comunale.

LINEE DI TRASPORTO			
	FS186	Lecco-Bergamo-Brescia	TRENITALIA
	L50	Brescia-Coccaglio-Palazzolo s/Oglio	Trasporti Brescia Sud
	L51	Brescia-Rovato-Chiari	Trasporti Brescia Sud
	L56	Chiari-Rovato-Iseo	Trasporti Brescia Sud
	L60	Iseo-Monterotondo-Rovato-Chiari	Trasporti Brescia Sud
	L91	Brescia-Coccaglio (diretta)	Trasporti Brescia Sud

Tabella 1 Linee di trasporto con fermate a Coccaglio - dati Regione Lombardia

3.3 PIANI DI SETTORE

3.3.1 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo

Gli studi per la redazione del P.U.G.S. sono in corso. I principali contenuti sono stati anticipati dall'Amministrazione per quanto indispensabile alla definizione degli scenari di Piano.

3.3.2 Carta di zonizzazione acustica

Il Comune di Coccaglio ha provveduto a dotarsi della carta di zonizzazione acustica del territorio, con deliberazione di C.C. n. 4.del 16.02.2004. E' in corso l'aggiornamento della zonizzazione sulla base dello scenario del Piano, da approvarsi contestualmente al PGT.

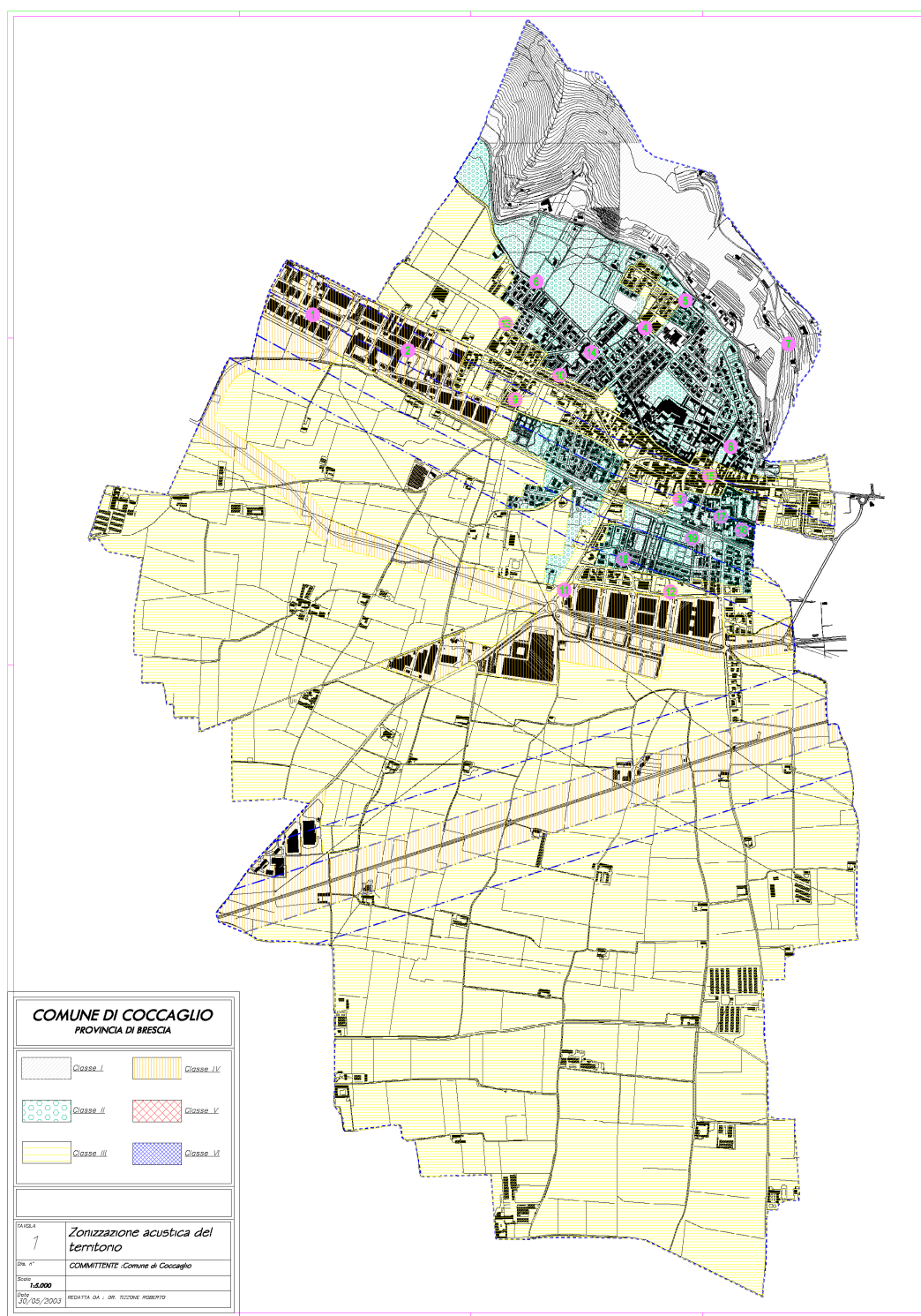


Figura 38 Zonizzazione acustica del territorio comunale

3.3.3 Relazione geologica

Il Comune di Coccaglio nel 2003 ha provveduto a dotarsi di uno studio geologico del territorio redatto ai sensi della legge regionale 41 del 1997. E' in corso

l'aggiornamento della relazione, con riferimento alla quale è stato verificato lo scenario del Piano, da approvarsi contestualmente al PGT.

Nello studio già approvato è disponibile una Carta di Sintesi all'interno della quale sono indicati i fenomeni naturali ed antropici potenzialmente in grado di costituire una limitazione alle scelte urbanistiche.

In particolare è segnalata la mancanza di fenomeni di dissesto (instabilità di versanti), di aree potenzialmente soggette ad esondazione, nonché la presenza di scarpate generalmente stabili.

Lo studio rivela inoltre la presenza di una ristretta porzione di territorio urbano, confinante con il Comune di Rovato con modeste proprietà geotecniche.

3.3.4 Reticolo Idrico Minore

Ai sensi della d.g.r. 25.01.02 n. 7/7868 e d.g.r. 01.08.03 n. 7/13950, l'11 febbraio 2008 l'Amministrazione ha approvato, con delibera di consiglio comunale n. 4, la determinazione del Reticolo Idrico Minore e il Regolamento di Polizia Idraulica, assumendosi con ciò le competenze di polizia idraulica specificatamente delegate dalla Regione con la l.r.1/2000 e le sopra citate d.g.r.

Gli elaborati predisposti sono costituiti da:

- La Relazione Tecnica che indica i criteri adottati per l'individuazione del reticolo idrico minore, le principali caratteristiche idrauliche di ciascun corso d'acqua, i riferimenti normativi e pianificatori di settore;
- Il Regolamento di Polizia Idraulica che disciplina le attività nelle aree perimetrali ai corsi d'acqua ricompresi nel reticolo idrico e assoggettati ai diversi gradi di tutela attraverso l'attribuzione delle fasce di rispetto;
- Gli Allegati cartografici, Tavola 1 e 2 contenenti l'individuazione del reticolo idrico compresi i canali secondari definiti "maestri" il cui utilizzo è esclusivamente irriguo e l'individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e relativi Enti competenti alla polizia idraulica che in particolare riguarda "sia il reticolo idrico principale, costituito dai corsi d'acqua inseriti nell'Allegato A della D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950, che per il Comune di Coccaglio non sono presenti, sia il reticolo idrico minore, definito secondo i criteri indicati nell'Allegato B della sopraccitata D.G.R., e costituito dai corsi d'acqua di competenza Comunale e da quelli di competenza del Consorzio n. 9 "Sinistra Oglio" (poichè inseriti nell'Allegato D della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868)⁶;

Per ciascuno dei corsi idrici lo studio riporta le fasce di tutela individuate sulla base delle valutazioni di carattere geologico, idrogeologico e ambientale dedotte dagli studi eseguiti sul territorio comunale.

E' infine precisato che non risulta la presenza di fasce di deflusso A, fasce di esondazione B e fasce di inondazione per piena catastrofica C, così come definite dal PSFF.

3.3.5 Piano di Protezione Civile

⁶ STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE DEL TERRITORIO COMUNALE (D.G.R. n° 7/7868 del 25/01/02) (D.G.R. n° 7/13950 del 01/08/03)

Il Piano di Protezione Civile è stato approvato il 17 maggio 2004 con D.G.C. n. 104 ed è attualmente in corso l'aggiornamento. Alcuni stralci sono riportati nella tavola A.5.1 del Documento di Piano.

3.3.6 Piano commerciale comunale

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 28 luglio 2003 il Comune ha approvato il proprio Piano commerciale.

Le disposizioni in esso contenute, nel rispetto dei criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (D.G.R. 18 dicembre 2003. N. VII/15716) sono state recepite dal PRG tramite variante al PRG stesso approvata .

Le disposizioni normative per quanto attiene la disciplina relativa alle funzioni commerciali, con particolare riguardo alle disposizioni di competenza comunale per il rilascio delle autorizzazioni alle medie superfici di vendita sono contenute nella normativa di attuazione del PGT.

3.3.7 Piano Agronomico

L'Amministrazione ha provveduto a dotarsi del Piano Agronomico con delibera di presa d'atto n. 62 del 20/6/2005.

4 IL TERRITORIO NON COSTRUITO

Come indicato dettagliatamente nel Piano delle Regole, grande parte del territorio comunale è caratterizzata dalla presenza di aziende agricole.

Come indicato dal Piano Paesistico comunale (non approvato), dal quale sono state desunte la gran parte delle informazioni contenute nel presente capitolo, in termini quantitativi esse occupano circa il 77% dell'intero territorio comunale, compresi i vigneti ai piedi del Monte Orfano.

I filari di alberi lungo il reticolo delle strade agricole, i canali ed i corsi d'acqua superficiali ad uso irriguo, normale complemento dei campi coltivati, costituiscono la trama essenziale e gli aspetti più evidenti del sistema ambientale di Coccaglio.

Le cascine diffuse, in uso o non più utilizzate sono l'altro elemento distintivo del territorio.

USO DEL SUOLO		
TERRITORIO COMUNALE:	aree Ha *	%
- URBANO	271,30	22,6%
- PERIURBANO	928,70	77,4%
TERRITORIO PERIURBANO:		
	aree Ha *	%
- seminativi	802,6	86,4%
- vigneti	41,9	4,5%
- aree boscate	55,4	6,0%
- prati stabili	2,7	0,3%
- terreni incolti	2,7	0,3%
- serre	1,3	0,1%
- campi allagati	9,2	0,99%
ALTRI ELEMENTI		
- rilievi isolati della pianura (M. Orfano)	0,94 Km ² *	

Figura 39 Tab. Uso del Suolo – Piano Paesistico comunale (*) misure indicative, ricavate da stime cartografiche degli elementi rilevati

Il seminativo è di gran lunga la coltivazione più diffusa mentre i boschi e i vigneti, che caratterizzano il Monte Orfano, non superano complessivamente il 10% delle zone non urbane.

4.1 IL TERRITORIO AGRICOLO

Nel territorio di Coccaglio la valenza agricola, con le trasformazioni indotte nel corso dei secoli, rappresenta la componente strutturale del paesaggio nonché elemento

che consente il mantenimento di forme di biodiversità, al di là della presenza del Mont'Orfano.

Il suo valore agroforestale va da “moderato” a “alto” (in base agli studi del Piano provinciale) ed è costituito essenzialmente dalle colture specializzate a vigneto della Franciacorta (in particolare quelle poste sul Monte Orfano) dai seminativi e prati di rotazione della pianura, dalle aree agricole di valenza ambientale nelle fasce che corrono lungo le viabilità storiche principali e secondarie oltre che lungo i corsi d'acqua principali.

In particolare l'uso del suolo agricolo vede la presenza di:

- seminativi
- prati stabili
- vigneti
- serre
- aree boscate
- aree venatorie allagate (campi allagati per l'attività di caccia presenti in misura limitata nel settore meridionale del comune)
- terreni incolti (presenti in misura marginale nel settore centro-occidentale del territorio comunale)

E' da segnalare poi la presenza di una azienda agricola biologica e di due aziende agrituristiche, oltre che l'identificazione di tutto il territorio come “produzione IGT Sebino”.

Il territorio comunale è caratterizzato da un paesaggio agrario erbaceo a seminativi (agroecosistema erbaceo); all'interno di questa forma generale si possono distinguere ambiti di paesaggio più vari per la presenza di formazioni lineari interpoderali (siepi arboreo arbustive, continue e discontinue) le quali, oltre che creare visuali più varie e di maggior interesse, costituiscono un evidente arricchimento ecologico degli agroecosistemi erbacei. L'insieme delle ripe boscate o siepi, dei filari e delle boschive costituisce infatti un elemento chiave che caratterizza il paesaggio agrario lombardo e la salvaguardia di tali elementi è oggi fondamentale al fine di conservare quell'identità delineatasi e consolidatasi attraverso secoli di interazioni tra l'uomo ed il suo ambiente.

Le rogge e i corsi d'acqua sono quelli che prendono origine dal fiume Oglio e vanno verso ovest ad irrigare la pianura; la loro presenza rappresenta una delle occasioni che favoriscono la presenza di filari e di vegetazione di ripa che rompono la continuità del paesaggio della monocultura, anche con continuità lineari e presenze di alto fusto.

Le numerose cascate identificano infine uno degli elementi di ricchezza del paesaggio agrario, con presenze anche rilevanti e integre o comunque significative anche se di recente costruzione.

Un elemento di produttività ma anche di criticità è rappresentato dagli allevamenti di avicoli e bovini intensivi che connotano il territorio soprattutto nella parte a Sud – Est e Sud – Ovest. Si vedano a riguardo le Tavole A8, A9, A11 del Documento di Piano.

4.2 L'AMBIENTE E LA BIODIVERSITA'

Come rilevato dal Piano paesistico Comunale (ai cui studi si rimanda per informazioni più di dettaglio) il territorio comunale di Coccaglio si colloca, dal punto di vista geomorfologico, a sud/sud-ovest dell'area morenica sebina che circonda la porzione meridionale del Lago d'Iseo; è suddiviso in tre zone: rilievo montuoso, fondovalle montano e piana fluvio-glaciale e fluviale.

Fra le componenti naturali emergono le colline moreniche della Franciacorta ed il Monte Orfano, con i suoi crinali e i suoi ambiti di tutela, isolato nella pianura occidentale della Provincia. Le principali componenti di tipo naturalistico 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.

Il bosco sul Monte Orfano rappresenta il connettivo vegetazionale che protegge dall'erosività delle acque e contribuisce alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione ambientale, all'equilibrio e alla compensazione biologica generale; consente inoltre a Coccaglio di disporre di una buona copertura boschiva, nettamente prevalente rispetto agli altri comuni della pianura bresciana, localizzata però quasi interamente sulle aree acclivi del rilievo isolato del Montorfano.

La rete idrografica superficiale è dominata dalla presenza di tre corsi d'acqua perenni quali: la Roggia Fusia, la Seriola Nuova Campagnola e la Seriola Castrina.

Questi corsi d'acqua, tutti di origine artificiale, sono alimentati dalle acque del fiume Oglio, dal quale si diramano numerose derivazioni importanti che si sviluppano in direzione ovest-est ed alimentano tutto il sistema irriguo dell'alta pianura bresciana occidentale.

I filari e le ripe boscate hanno, come si è già detto, un duplice ruolo paesistico ed ecologico 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, essi assumono 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 vapore acqueo. Ed infine vi è il contributo che questi offrono 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.

Filari e ripe rappresentano le formazioni vegetazionali lineari più diffuse nel territorio periurbano comunale; sono poi stati individuati un buon 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.

5 CRITICITA' E OPPORTUNITA' DEL TERRITORIO

5.1 SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ ED OPPORTUNITÀ

Una buona conservazione dei caratteri agricoli del territorio comunale, la presenza di una qualità paesistica e ambientale garantita anche dall'ambito di tutela del Mont'Orfano, un valore agroforestale che il PTCP indica fra il moderato e l'alto, una crescita contenuta dell'espansione residenziale nonché la presenza di una certa consistenza degli insediamenti produttivi sono le caratteristiche evidenti della situazione comunale.

Su questa situazione si innestano alcuni elementi che danno luogo ad alcune criticità, brevemente riassunte nelle considerazioni che seguono.

5.1.1 Appartenenza alla Franciacorta

L'identificazione del comune come luogo di prevalente interesse ambientale per la sua collocazione nella Franciacorta connota una appartenenza non solo geografica, e nemmeno solo storica, perché implica la presa di coscienza del valore della zona, delle caratteristiche agricole, naturalistiche ed architettoniche e si traduce in valenze culturali, eno-gastronomiche, turistiche e ambientali.

5.1.2 La qualità ambientale - Il Mont'Orfano

Il Monte Orfano è un rilievo collinare situato al margine sud-occidentale della Franciacorta ed è considerato il più antico affioramento della pianura Padana, di origine morenica. Sul monte sorge il convento dei frati servi di Maria meta di percorsi e luogo di interesse per le attività gestite da una associazione culturale cui i frati hanno dato in gestione parte degli spazi. E' classificato nel PTCP come ambiente naturale da proteggere ed è considerato importante risorsa da rendere più fruibile. Il nuovo sentiero di risalita, appena realizzato, è da considerare come la prima di molte iniziative (sistemazione area presso la croce, realizzazione di sentieri didattici, ecc.) da praticare. I vigneti e le rogge possono essere elementi attorno ai quali costruire percorsi protetti ed iniziative per la loro conoscenza e salvaguardia, in modo che vengano riconosciuti come distintivi e peculiari per la qualificazione ed il riconoscimento del territorio.

5.1.3 Il patrimonio storico e la qualità urbana

Il centro storico (ricco di edifici storici e di pregio), l'abitato (ricco di verde, di parchi, di piazze) e la campagna (ricca di cascine e ville padronali, oltre che di fossi e rogge), opportunamente recuperati e attrezzati, anche a seguito della realizzazione della tangenziale, possono diventare elemento armonico di continuità ambientale con il Monte stesso, per una vivibilità ed una fruibilità migliore e più sicura e completa.

Va però rilevato che, nel centro storico, i percorsi di attraversamento veloce, realizzati in tempi relativamente recenti, determinano alcune criticità in aree che rappresentano il punto di maggior passaggio del paese. E' il caso della via Marconi, la cui creazione ha dato luogo a "tagli" nel tessuto urbano grazie ai quali i fronti sulla strada sono sfrangiati, non conclusi e, spesso originati da "retri"; ma è anche il caso della via centrale del Comune, Via Vittorio Emanuele, il cui traffico intenso e la dimensione limitata dei percorsi pedonali non consente di vitalizzare la strada come

luogo di sosta e incontro, anche favorendo lo sviluppo di attività commerciali e di servizio. Intervenire su questi aspetti contribuirà ad innalzare la qualità del contesto e a rendere di maggior interesse i relativi percorsi.

5.1.4 La ricchezza del mondo associativo, una comunità coesa e solidale

Le oltre 70 associazioni presenti sul territorio rappresentano una ricchezza da mettere in rete per potenziarne l'azione. Creare progetti comuni e mettere a disposizione spazi idonei contribuirà infatti a consolidare la coesione sociale e a dare concretezza alle iniziative di prevenzione e di solidarietà. Tale patrimonio è inoltre da considerare anche con riferimento a temi come la gestione del verde o del centro civico culturale, prevedendo forme di agevolazione, anche in termini di spazi, per iniziative che possono vedere impegnate direttamente e concretamente associazioni o cooperative.

5.1.5 Appartenenza ad una delle zone a più alta intensità produttiva della Lombardia

La presenza sul territorio di realtà produttive importanti, a volte anche leader nel proprio settore (Bialetti, Scab, ecc.) potrebbe essere una potenzialità in termini occupazionali ma anche di qualità produttiva, favorendo la certificazione ambientale.

5.1.6 La viabilità di attraversamento

Il territorio comunale è attraversato in senso Est Ovest da una infrastruttura ferroviaria che determina una cesura fra le aree urbane consolidate e quelle di nuova formazione, e che interferisce con lo snodarsi della rete ecologica provinciale e dei percorsi di rilievo urbano pedonali e ciclabili; è inoltre percorso dalle strade di attraversamento che incidono in taluni casi sulla qualità dell'abitare delle zone residenziali.

Il territorio comunale è nel contempo ricco di percorsi e itinerari, prevalentemente in senso Nord-Sud che, se adeguatamente sostenuti, possono favorire una migliore fruizione del centro urbano e del territorio, portando i sentieri delle campagne a Sud fino ai sentieri vecchi e nuovi sul Monte Orfano, o favorendo collegamenti verso Chiari, Cologne, Rovato attraverso le strade campestri asfaltate e no.

6 IL PROGETTO DEL PGT

Nei paragrafi che seguono si richiamano gli obiettivi dell'Amministrazione, esposti al cap. 1.2 correlando ad essi strategie ed azioni che il PGT propone per il loro conseguimento.

Per la tutela e la promozione del paesaggio e la promozione di un'agricoltura di qualità

- si definiscono interventi di rimboschimento sul territorio comunale in aree che presentano caratteristiche di vulnerabilità o di potenziale degrado;
- vengono definiti interventi sulle aree agricole per la ricostruzione o il completamento degli equipaggiamenti vegetali (siepi, filari di alberi) lungo i perimetri dei campi, le strade campestri, i corsi d'acqua naturali ed artificiali;
- vengono individuate aree agricole di salvaguardia ambientale per la valorizzazione del Mont'Orfano mitigando il rapporto fra l'edificato e l'area di pregio ambientale;
- vengono confermati ed integrati i percorsi ciclopedonali che permettano la fruizione dei valori ambientali e, conseguentemente, una loro quotidiana tutela, ma che assumano anche la funzione di "corridoi ecologici" locali, definendo percorsi di facile utilizzazione da parte della fauna locale;
- vengono previste azioni che, oltre a mantenere la specificità ambientale del Mont'Orfano, ne favoriscano una fruizione a basso impatto, completando la sentieristica e valorizzando le strutture esistenti come momento di incontro per la collettività;
- vengono incentivate azioni per il mantenimento di una buona qualità ambientale delle rogge, sia favorendo la qualità delle acque e sia garantendo il ruolo di veicolo di biodiversità;
- viene attuata la salvaguardia della destinazione agricola dei suoli e delle strutture edificate connesse alla loro conduzione;
- viene associata la possibilità di creare funzioni di ospitalità (agriturismo) e commerciali nelle cascine o nelle parti di esse da riqualificare (quelle non più direttamente funzionali alla produzione agricola) alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali (in senso lato e non evidentemente solo quelli del territorio di Coccaglio);

Obiettivo 1 Valorizzazione paesaggistica

Strategia: Tutela e valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e del paesaggio agrario

- 1.1. *Definizione di interventi di rimboschimento in aree vulnerabili o di possibile degrado*
- 1.2. *Definizione di interventi sulle aree agricole per la ricostruzione o il completamento degli equipaggiamenti vegetali (siepi, filari di alberi);*
- 1.3. *Qualificazione delle aree a margine della nuova tangenziale attraverso la piantumazione della fascia dei 30 mt. adiacente per la produzione di biomassa;*
- 1.4. *Completamento dei sentieri lungo il Mont'Orfano e i vigneti pedecollinari per lo sviluppo di un turismo ecocompatibile e la caratterizzazione dei luoghi e realizzazione di percorsi didattici;*
- 1.5. *Mantenimento dei filari lungo le rogge e incentivazione ad un loro completamento*
- 1.6. *Mantenimento dei coni ottici verso la collina e ripristino delle visuali all' interno del Centro Storico*

Strategia: Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e storico-culturale e promozione dell'identità e della cultura del territorio

- 1.7. *Valorizzazione delle iniziative associative e private di promozione della cultura e dell'ambiente per lo sviluppo di un turismo ecocompatibile*
- 1.8. *Promozione di iniziative, manifestazioni, rassegne volte alla valorizzazione della cultura e dell'identità territoriale*

- 1.9. *Promozione di azioni per incrementare la caratterizzazione del territorio della Franciacorta anche in funzione della produzione di prodotti IGP.*

Strategia: valorizzazione del centro storico per una sua migliore fruizione

- 1.10. *Individuazione di norme, all'interno del Piano delle regole, per la riqualificazione del contesto interessato dalla viabilità di attraversamento atta a favorire l'insediamento di nuove funzioni commerciali e di servizio*
- 1.11. *Individuazione di norme, all'interno del Piano delle regole, per la riqualificazione degli edifici e degli spazi annessi in affaccio sulle strade principali*

Obiettivo 2 Promozione dell'Agricoltura

Strategia: Salvaguardia della destinazione agricola dei suoli e delle cascine e valorizzazione del territorio rurale

- 2.1. *Definizione di interventi di riqualificazione delle cascine di valore storico e/o parzialmente in disuso atti a favorire il mantenimento della funzione agricola;*
- 2.2. *Riequipaggiamento della campagna, dei filari e dei sistemi verdi*
- 2.3. *Riqualificazione del sistema idrico minore (rogge e canali)*
- 2.4. *Monitoraggio degli allevamenti intensivi e verifica del loro impatto ambientale*

Strategia: Promozione della multifunzionalità e di nuove funzioni delle cascine

- 2.5. *Promozione delle funzioni Agrituristiche*
- 2.6. *Sviluppo della fruizione diffusa del territorio*
- 2.7. *Definizione di interventi di rimboschimento destinati alla produzione di biomassa*

Strategia: Valorizzazione della produzione agricola di qualità e promozione della filiera corta

- 2.8. *Promozione e valorizzazione di produzioni agricole tipiche e di un marchio di qualità territoriale*
- 2.9. *Promozione dell'Agricoltura biologica e incentivazione alla formazione di "Gruppi di Acquisto"*

Per migliorare la qualità del patrimonio residenziale e contenere il consumo di suolo

- si individuano le potenzialità espansive esclusivamente in funzione della crescita della popolazione e delle esigenze abitative delle famiglie per contenere il consumo di suolo;
- viene programmata la crescita del paese in forma compatta e in continuità con il nucleo abitato esistente;
- vengono evitate le espansioni in aree di pregio ambientale e paesaggistico;
- vengono individuati ambiti di espansione residenziale di iniziativa comunale;
- viene favorito il recupero e la riqualificazione del patrimonio storico e abitativo;
- vengono introdotte nelle norme del Piano delle Regole norme di intervento sulla città esistente volte a promuovere la qualità degli edifici e del loro rapporto col contesto di riferimento;
- si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente;
- si prevede il controllo del tessuto edilizio esistente attraverso norme adeguate per le zone B
- si promuove l'integrazione sociale e culturale attraverso interventi mirati sul patrimonio edilizio;
- vengono favorite iniziative di recupero delle cascine che non snaturino la prioritaria funzione agricola e non favoriscano fenomeni di dispersione insediativa
- si individua la necessità di controllare le trasformazioni del tessuto urbano recente
- nelle norme viene introdotta una griglia di contenuti qualitativi dei nuovi interventi che promuove la concorsualità e la competizione verso obiettivi qualitativi e di confort degli interventi;

Obiettivo 3 Contenimento del consumo di suolo nel rispondere al fabbisogno abitativo

Strategia: contenere le espansioni residenziali

- 3.1 Previsione di nuove aree di espansione con una attenzione al consumo di territorio
- 3.2 Individuazione delle nuove aree in ambiti contigui al tessuto urbano esistente
- 3.3 Preclusione all'utilizzo di aree di valore paesistico e ambientale

Strategia: favorire la qualità degli interventi

- 3.4 Identificazione di nuove aree di trasformazione per l'espansione residenziale legate a servizi ed opere, con introduzione di una griglia di selezione su nuova edificazione, per concorsualità e competizione verso obiettivi qualitativi e di confort;
- 3.5 Identificazione di aree di espansione di iniziativa comunale volte a promuovere e incentivare interventi edilizi e abitativi di qualità e rispondere alle esigenze abitative del comune;

Strategia: completare le aree esistenti contenendo un eccessivo aumento di nuovi volumi

- 3.6 Completamento delle zone B con una attenzione alla forma urbana da definirsi con il dimensionamento dell'intervento;
- 3.7 Completamento delle zone B secondo una normativa da definirsi all'interno del Piano delle regole, favorendo tipologie edilizie coerenti con le tradizioni del luogo;

Obiettivo 4 Valorizzazione del patrimonio storico abitativo esistente**Strategia: Tutela e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei nuclei storici e degli edifici rurali**

- 4.1 Definizione di interventi di qualificazione del nucleo storico e di norme di intervento sul tessuto esistente per la qualità degli edifici;
- 4.2 Promozione degli interventi di recupero di edifici degradati in zone a rischio di emarginazione sociale;
- 4.3 Individuazione di norme all'interno del Piano delle regole per la realizzazione di interventi di recupero e valorizzazione delle cascine mantenendo la loro funzione agricola

Per riqualificare il sistema delle connessioni

- si prevede di liberare le vie centrali del paese dal traffico di attraversamento con nuove opere infrastrutturali;
- vengono disciplinate modalità perequative per consentire una piena realizzazione dell'opera insieme agli interventi di mitigazione e riqualificazione territoriale;
- viene riconsiderato il sistema dei sensi unici nell'area centrale per diminuire l'impatto del traffico e favorire la fruizione pedonale;
- vengono realizzati/completati i percorsi pedonali in senso Nord-Sud per superare le barriere fisiche esistenti (ferrovia) e collegare le aree a Sud con quelle di pregio ambientale a Nord del paese per le utenze deboli;
- si prevede la realizzazione di uno studio approfondito della circolazione nel centro urbano per favorire la fruizione dei luoghi, collegare i servizi e migliorare la percezione delle visuali di interesse.

Obiettivo 5 Diminuzione dell'impatto del traffico**Strategia: Adeguare la viabilità di rilievo sovracomunale per il miglioramento dei percorsi di attraversamento extraurbano, il miglioramento del rapporto con il tessuto urbano e l'integrazione della viabilità comunale**

- 5.1 Realizzazione della nuova tangenziale verso Cologne
- 5.2 Riorganizzazione dei sensi di marcia per l'attraversamento del traffico extraurbano

Strategia: diminuire l'impatto della nuova infrastruttura con interventi di mitigazione

5.3 Realizzazione di una fascia boscata lungo il sedime stradale utilizzando il sistema della perequazione e concordando con gli agricoltori la produzione di biomasse

Obiettivo 6 Mobilità sostenibile

Strategia: Promozione della mobilità ciclopedonale

- 6.1 Potenziamento della rete di piste ciclabili e realizzazione di un nuovo sottopasso per il superamento della ferrovia
- 6.2 Individuazione di tratti stradali a senso unico per consentire il restringimento della carreggiata e il conseguente ampliamento dei marciapiedi
- 6.3 Realizzazione di uno studio approfondito dei percorsi urbani per favorire la fruizione dei luoghi, collegare i servizi e migliorare la percezione delle visuali di interesse

Per rispondere alla domanda di qualità del sistema dei servizi pubblici

- è confermata la dotazione di servizi esistenti all'interno del Piano dei Servizi;
- nel Piano sono indicate le integrazioni necessarie ai servizi esistenti, sulla base delle risultanze dell'analisi quantitativa e qualitativa che definisce la risposta alle esigenze dei cittadini in termini di soddisfazione della domanda e di qualità della risposta;
- è indicata la possibilità di completare la dotazione dei servizi con localizzazioni di nuovi servizi, secondo la nuova concezione introdotta dalla l.r. 12/05;
- è prevista una rete di collegamenti tra i servizi esistenti per consentirne la fruibilità ed il facile accesso ai cittadini.

Obiettivo 7 Servizi

Strategia: Conferma e integrazione dei servizi esistenti

- 7.1 Trasferimento della scuola media esistente nel medio periodo, per garantire le eventuali future esigenze di sviluppo
- 7.2 Integrazioni ai servizi sportivi ed alle aree per il verde, il gioco e il tempo libero
- 7.3 Integrazione ai servizi sociali e assistenziali
- 7.4 Integrazione ai servizi tecnici ed alle reti tecnologiche
- 7.5 Integrazione al sistema dei parcheggi ad uso pubblico

Strategia: Completamento della dotazione dei servizi con localizzazione di nuovi servizi

- 7.6 Integrazioni alla rete commerciale

Strategia: Previsione di una rete di collegamenti tra i servizi esistenti

- 7.7 Potenziamento e messa in rete dei servizi per sport e tempo libero e accordi con i comuni limitrofi per la gestione condivisa di spazi per lo sport e il tempo libero;

Per favorire le attività economiche presenti sul territorio e controllare lo sviluppo

- sono confermate le destinazioni produttive esistenti con una verifica dei livelli di disturbo ai residenti di alcune attività produttive
- sono individuate aree di trasformazione con destinazione produttiva adiacenti a quelle esistenti;
- sono esclusi nuovi insediamenti produttivi ad alto consumo di suolo e verranno valutati eventuali completamenti delle strutture esistenti
- è incentivato l'insediamento di nuove attività commerciali di vicinato per la rivitalizzazione del centro storico
- è escluso l'insediamento di nuove attività commerciali di grosse o medie dimensioni o comunque ad alta attrazione di traffico.

Obiettivo 8 Produzione/fruizione/innovazione**Strategia: Consolidamento delle attività produttive e della rete commerciale**

8.1 Conferma delle aree di trasformazione con destinazione produttiva e terziaria e contestuale riqualificazione;

8.2 Incentivazione all'integrazione della rete commerciale attraverso interventi di riordino della viabilità e degli spazi nel centro storico

Strategia: Ricerca di nuove attività ad alto valore aggiunto

8.3 Promozione delle attività di fruizione turistica

8.4 Promozione delle attività agrituristiche

8.5 Incentivazione allo sviluppo della filiera corta in agricoltura per la vendita diretta dei prodotti

Per costruire il piano a partire dagli aspetti ambientali

- è tutelato il Monte Orfano nella sua specificità ecologica paesaggistica e culturale, per le sue aree boscate e per il valore dei terrazzamenti e dei vigneti;
- vengono attuati interventi diffusi per la realizzazione della rete ecologica comunale e sovra comunale e favorire l'aumento della biodiversità;
- sono individuate aree verdi allo scopo di mitigare l'impatto dell'edificato ed evitare fenomeni di sprawl urbano;
- si propongono interventi di rimboschimento, in aree specificamente definite, e destinate alla creazione di biomassa;
- si prevede la verifica e eventuale miglioramento dell'indice biotico delle acque;
- sono promosse le colture biologiche;
- la griglia di selezione rispetto ai contenuti qualitativi dei nuovi interventi prevede elementi di valutazione legati al risparmio energetico degli edifici ed alla riduzione delle loro emissioni;
- si prevede la realizzazione del Piano ecologico comunale;

Obiettivo 9 Qualità ambientale diffusa**Strategia: Valorizzazione del Monte Orfano**

9.1 Tutela della collina dei boschi e dei suoi terrazzamenti

9.2 Promozione di attività di turismo ecocompatibile che non compromettano la natura dei luoghi e il valore ecologico

Strategia: Ricostruzione della rete ecologica e incremento della biodiversità

9.3 Valorizzazione degli habitat idonei a favorire la biodiversità

9.4 Mantenimento e realizzazione di aree verdi strategiche per la creazione di corridoi verdi di attraversamento in senso Nord-Sud del paese.

9.5 Conferma e integrazione dei percorsi ciclopedonali anche con funzione di "corridoi ecologici" locali

Obiettivo 10 Energia**Strategia: Promozione del risparmio energetico**

10.1 Creazione di un catasto energetico degli edifici pubblici, promozione dell'audit energetico e valutazione dei possibili interventi per l'adeguamento degli edifici

10.2 Introduzione di una griglia di selezione su nuova edificazione, con valutazione di elementi legati al risparmio energetico degli edifici ed alla riduzione delle loro emissioni

10.3 Introduzione di considerazioni relative al risparmio energetico negli strumenti di regolamentazione e pianificazione urbanistica, in relazione alle nuove costruzioni

10.4. *Promozione di interventi di riqualificazione energetica nel campo dell'illuminazione pubblica*

Strategia: Promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili

10.5. *Definizione di interventi di rimboschimento destinati alla produzione di biomassa*

Evitare scelte urbanistiche discriminatorie

- Sono promosse le tecniche di compensazione, incentivazione, perequazione per la localizzazione delle scelte sul territorio distribuendo i vantaggi e gli svantaggi;
- si indicano nuove aree di trasformazione, correlando ad esse meccanismi perequativi che consentono la realizzazione di servizi ed opere che contribuiscono alla qualità complessiva dell'abitare;
- sono incentivate con diritti volumetrici le realizzazioni di edifici che ricorrono all'edilizia bioclimatica

Obiettivo 11 Perequazione

Strategia: diritti volumetrici

11.1. *Definizione delle modalità per la attribuzione/distribuzione/cessione dei diritti volumetrici*

Obiettivo 12 Premi volumetrici

Strategia: attribuzione di premi volumetrici

11.2. *Definizione delle modalità per la concessione di premi volumetrici sulla base delle caratteristiche dell'edificio*

APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

Per raggiungere gli obiettivi indicati nel documento di piano il PGT si avvale di alcuni strumenti innovativi:

- La perequazione, come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi;
- Il sistema degli incentivi e l'integrazione tra politiche settoriali (politiche agricole e qualità urbana /territoriale) come strumenti per raggiungere obiettivi di riqualificazione ambientale, di aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi e di condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano;

Perequazione

Il meccanismo della perequazione è applicato nel Comune di Coccaglio in diversi contesti e con diverse finalità, sulla base degli obiettivi del Piano e delle sue peculiarità.

Il caso più semplice è la perequazione all'interno di un comparto: all'interno di ogni comparto tutte le aree sono soggette allo stesso indice territoriale e i diritti edificatori sono equamente distribuiti all'interno dello stesso piano attuativo. L'indicazione sulla specifica localizzazione delle aree a servizi nei Piani Attuativi ha il solo scopo di fornire indicazioni qualitative per la formulazione del piano attuativo, ma non ha esiti sull'assetto volumetrico che è considerato omogeneo per ogni singolo metro quadro di area inserita nel comparto.

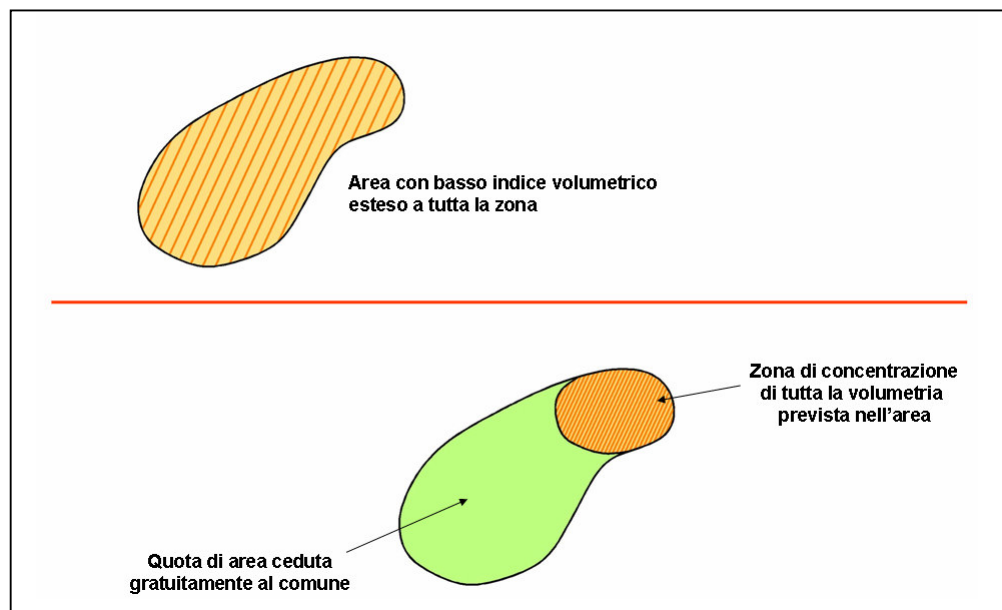


Figura 40 Applicazione della Perequazione nel comparto

Vi è poi un'ulteriore forma di applicazione della perequazione, ed è quella diffusa: la perequazione diffusa è una modalità che si può applicare per la realizzazione di servizi esterni ai comparti e alle aree destinate alla viabilità; ad esse si attribuisce una capacità volumetrica che, nel momento in cui l'area viene ceduta al Comune per la realizzazione di

servizi pubblici, si traduce in diritti volumetrici. I diritti volumetrici che tali aree generano possono essere utilizzati solo al fine di consentire la realizzazione degli interventi all'interno delle aree di trasformazione e secondo ripartizioni funzionali definite.

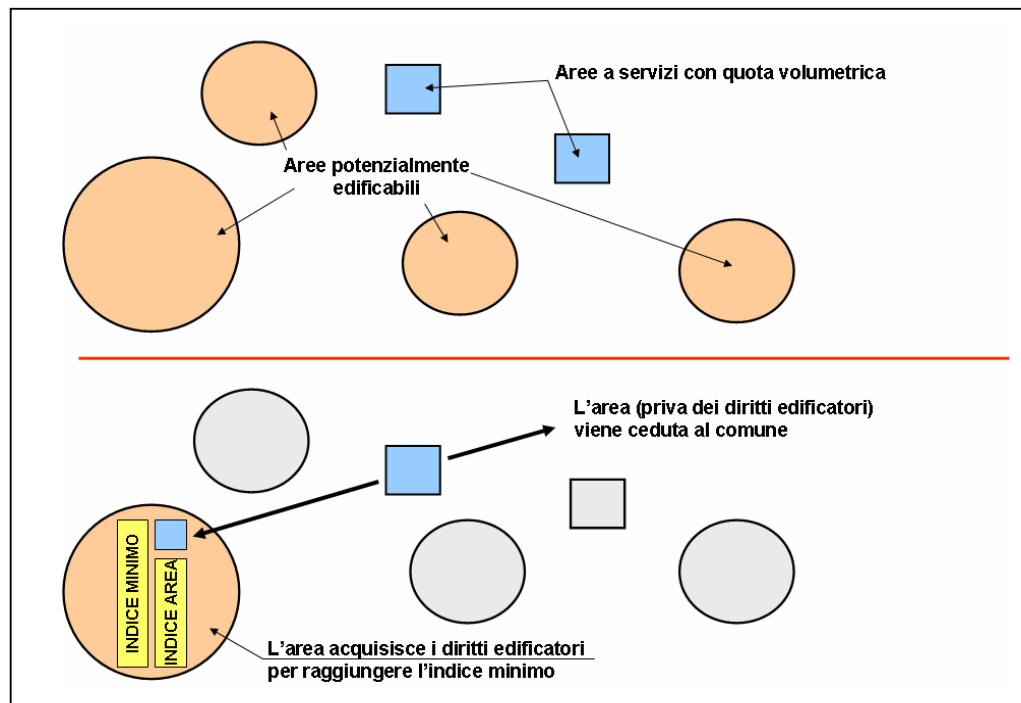


Figura 41 Diritti volumetrici nella Perequazione diffusa

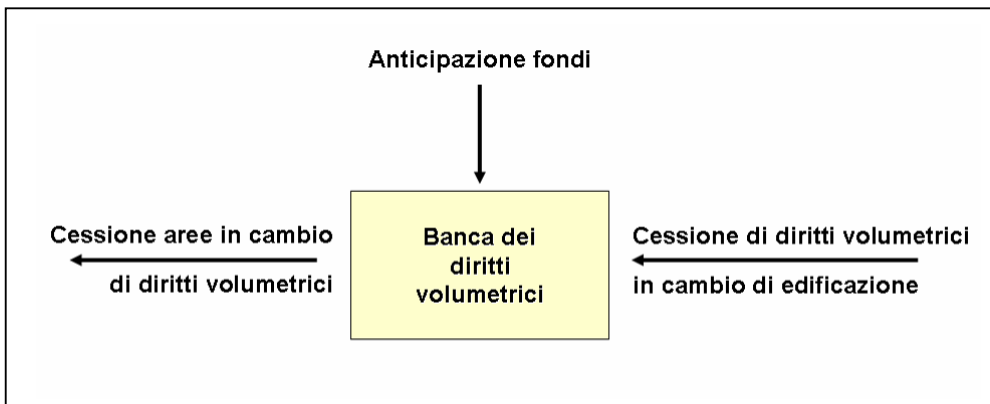
Più dettagliatamente il ricorso al sistema perequativo, garanzia di equità di trattamento fra tutti i cittadini coinvolti, si produce attraverso l'applicazione di alcune regole qui di seguito riportate:

- le aree edificabili individuate sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice di edificazione:
 - **l'indice di zona (It)** rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (**Ivp**);
 - **Indice di edificazione (Ite)** definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso come specificato al successivo comma 9.
- la differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve

essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità.

- il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici può avere a disposizione, in relazione alla sua effettiva proprietà di aree già destinate a servizi, una quota di diritti volumetrici.
- tali diritti volumetrici possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
- Il meccanismo della compensazione è finalizzato a consentire l'eventuale demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT.

Quest'ultimo schema mostra il meccanismo dello scambio dei diritti volumetrici il quale, applicato alla realizzazione di una infrastruttura, può consentire la realizzazione certa e di qualità di opere di compensazione, senza produrre un aggravio di costi per l'Amministrazione.



L'Amministrazione comunale ha previsto di applicare la perequazione sia per la realizzazione delle aree residenziali che per quelle di interesse produttivo, con un indice volumetrico di 0,7 mc/mq.

Allo stesso modo è prevista l'applicazione di un indice volumetrico sulle aree destinate alla realizzazione dei servizi, per i quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione, indicato in 0,3 mc/mq. Nel caso delle aree di rispetto della nuova strada, per le quali non è prevista acquisizione, l'indice volumetrico sarà di 0,1 mc/mq.

Per tali aree verrà sottoscritto un contratto di affitto in cambio delle opere di mitigazione e della loro manutenzione.

6.1 L'ARTICOLAZIONE IN PROGETTI ED AZIONI

L'ARTICOLAZIONE IN PROGETTI ED AZIONI

Il PGT per svolgere le singole azioni e per rimuovere o ridurre le criticità evidenziate, formula politiche di intervento sul territorio che impiegano una o più delle azioni come sopra definite per l'attuazione di un progetto.

I progetti non esauriscono evidentemente tutte le azioni e le politiche di PGT, ma ne costituiscono il riferimento principale: possono essere indicati come gli interventi essenziali che, se attuati realizzano il disegno strategico del Documento di Piano del PGT.

Di seguito alcune proposte di progetto del Piano

Progetto abitare a Coccaglio

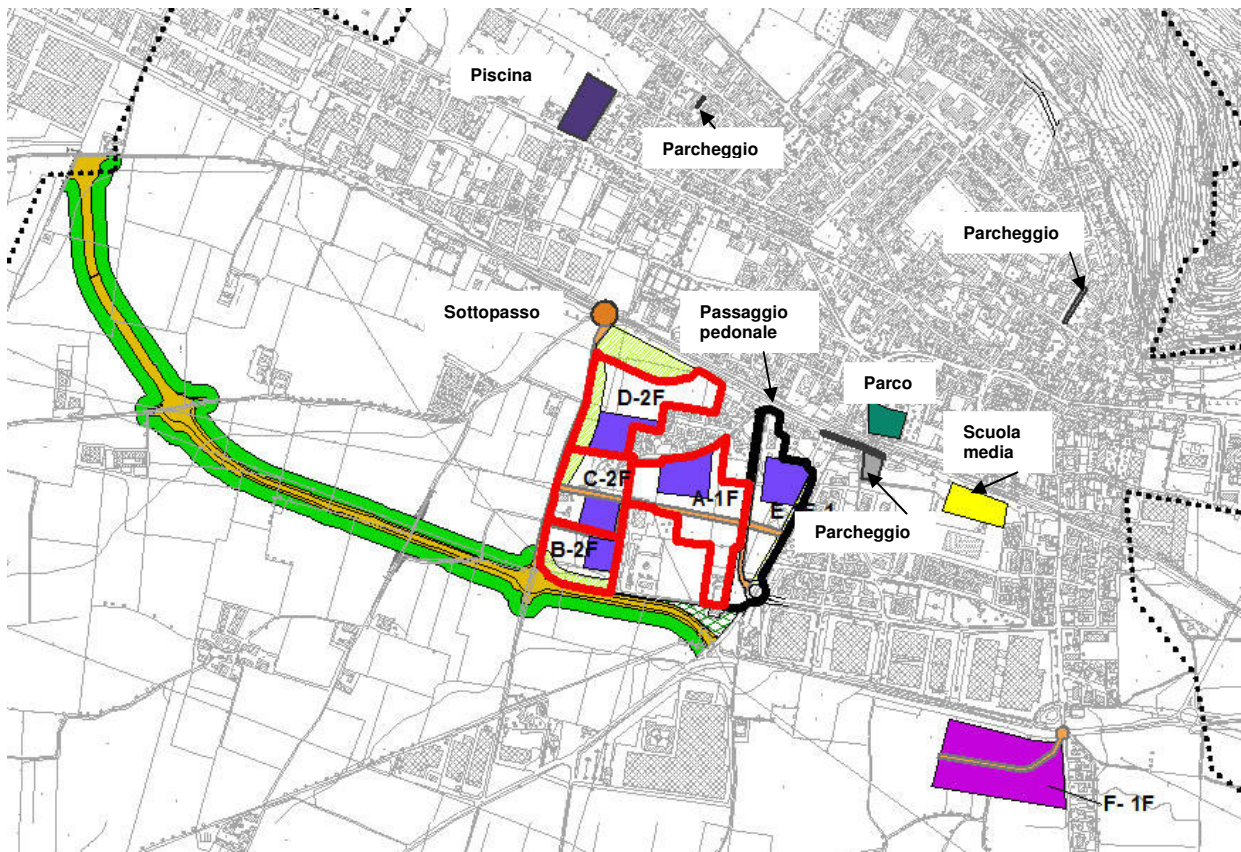


Figura 42 Sintesi delle proposte di Piano

Il PGT conferma l'assetto insediativo del Comune, integrandolo con alcune nuove aree alle quali sono applicati meccanismi perequativi che consentono, da una parte la contestuale realizzazione di opere e l'acquisizione di aree per la realizzazione dei servizi, e dall'altro meccanismi normativi che promuovano iniziative edificatorie di qualità per ottenere migliori livelli di comfort.

Le aree individuate sono state scelte sulla base di due principi fondamentali: compromettere meno suolo possibile; riqualificare contesti paesaggisticamente critici in quanto esito di processi di trasformazione incompleti e frammistione di funzioni urbane.

Le aree di frangia delle recenti lottizzazioni, la presenza della cabina elettrica e delle funzioni produttive adiacenti, la presenza di qualche baracca o tettoia per gli orti, rendono questo paesaggio compatibile con un intervento di trasformazione, mirato anche ad un miglioramento generale del contesto. Fa in parte eccezione l'area E, in quanto già conformata e strettamente adiacente all'edificato esistente.

Le aree incontrano però anche una serie di problematiche per la loro trasformazione residenziale: la presenza di alcuni elettrodotti, che determina la necessità del mantenimento di aree di rispetto variabili a seconda della potenza dei cavi, nonché l'area di rispetto di un allevamento, che può essere eventualmente in parte derogata in determinate condizioni e

con il consenso della ASL. In quest'ultimo caso, in particolare, dovranno essere realizzate delle fasce di mitigazione per evitare eventuali effetti generabili sulla residenza dalla presenza dell'allevamento stesso.

All'interno delle aree di espansione residenziale sono individuate aree per l'edilizia convenzionata (come indicato in forma indicativa nelle tabelle che seguono). Tali aree rappresentano un momento fondamentale della politica abitativa e sociale dell'Amministrazione, in quanto consentono di rispondere alle diverse esigenze della popolazione, comprese quelle delle sue fasce più deboli. La volontà di non creare ghetti o ambienti isolati per singole categorie sociali ha poi guidato la scelta di inserire le diverse aree all'interno dei comparti di trasformazione, invece che individuare un'unica area equivalente, contemperando anche all'eventualità di una diversa collocazione in sede di pianificazione attuativa, distribuendo la volumetria in tutta l'area e consentendo la realizzazione dei volumi in forma integrata con l'edilizia residenziale privata.

Il PGT individua inoltre una processualità delle possibilità di trasformazione, legando l'attuazione dei piani attuativi a due fasi temporali:

- alla Fase 1) è connessa la possibilità di intervenire nelle aree A e E;
- alla Fase 2) è connessa la possibilità di intervenire nelle aree B, C e D.

Il passaggio dalla 1° alla 2° fase potrà avvenire solo dopo verifica, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire per gli interventi previsti all'interno di uno dei due piani attuativi indicati in fase 1, e a seguito dell'avvenuta adozione del secondo.

L'area produttiva F può essere attuata a prescindere dalle fasi temporali sopra indicate, in quanto rispondente ad esigenze di sviluppo di carattere produttivo non assimilabili a quelle residenziali.

Accanto alle previsioni delle aree di espansione, il PGT prevede il completamento della rete dei servizi, da realizzarsi come già detto in relazione all'applicazione dell'indice perequativo, e il miglioramento dell'accessibilità, per consentirne la fruizione a tutti i cittadini.

Sotto il profilo quantitativo le aree di espansione residenziale sono indicate nella tabella che segue.

AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	AREA MQ	INDICE TERRITORIALE DI EDIFICAZIONE (lte) 1 mc/mq	INDICE DI ZONA (lt) 0,5 mc/mq	INDICE PREMIALE (lvt) 0,2 mc/mq	DIRITTO EDIFICATORIO IN PEREQUAZIONE (k) 0,3 mc/mq
AREA A	47.822	47.822	23.911	9564	14.347
AREA B	22.121	22.121	11.061	4424	6.636
AREA C	28.204	28.204	14.102	5641	8.461
AREA D	40.141	40.141	20.071	8028	12.042
AREA E (da PRG vigente)	41.700	41.700	20.850	8.340	12.510
TOTALE AREE RESIDENZIALI	179.988	179.988	89.994	35.998	53.996

Figura 43 Tabella aree di trasformazione residenziale

AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	QUOTA AREA PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA MQ
AREA A	10.600
AREA B	4.900
AREA C	6.300
AREA D	8.900
TOTALE	30.700
AREA E	9.300
TOTALE AREE RESIDENZIALI	40.000

Figura 44 Aree per l'edilizia convenzionata (quota indicativa)

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA DI NUOVA PREVISIONE	AREA MQ	DIRITTI VOLUMETRICI IN PEREQUAZIONE (k) 0,3 mc/mq
PISCINA	10.000	3.000
SCUOLA MEDIA*	8.491	
PARCHEGGI	4.000	1.200
PARCO	5.200	1.560
AREA VERDE FILTRO	5.179	1.554
TOTALE AREE A SERVIZI	32.870	7.314

Figura 45 Tabella aree di trasformazione per servizi – (*) L'area è già di proprietà comunale

Come si vede dalla tabella di figura 43 è previsto anche un indice premiale pari a 0,2 mc/mq, che integra la volumetria prevista per la zona. Tale indice è da considerare una quota premiante nei confronti di comportamenti virtuosi, mirati a modalità costruttive attente alla qualità degli edifici e dell'abitare ma in particolare attente al tema dell'energia e del risparmio energetico. Il tema dell'energia, infatti, può contribuire al benessere degli abitanti, alla diminuzione dell'inquinamento, ma anche al risparmio degli utenti, che con accorgimento costruttivi e tecnologici possono risparmiare in termini di bollette di luce e gas.

Descrizione intervento	Percentuale di aumento It
Previsione di impianti per la produzione di energia e/o di calore con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura) o solari, con impianti a condensazione o geotermici	25%
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10%
Realizzazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, in condivisione fra più edifici	10%
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10%
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	10%
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio almeno del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento.	15%
Realizzazione di impianti idrici duali con la separazione dell'acqua potabile da quella non potabile.	10%

Gli incrementi volumetrici applicabili ai Piani attuativi sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione, utilizzando alcuni dei parametri previsti in tabella alla concorrenza massima del 40% di aumento dell'It di zona, corrispondente all'indice di perequazione pari a 0,2 mc/mq.

Si riporta infine anche il dato delle trasformazioni produttive, che prevedono una nuova area a Sud dell'abitato a integrazione della zona produttiva esistente.

Anche in questo caso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 1 è vincolato all'ottenimento dell'indice incrementale di 0,2 attraverso modalità costruttive virtuose, nonché all'acquisto di diritti volumetrici localizzati sulle aree a servizi, perequando così i vantaggi con i relativi proprietari delle aree e facilitando la realizzazione delle opere a servizi da parte dell'Amministrazione.

AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	AREA MQ	INDICE EDIFICATORIO DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE 1mq/mq	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE DI ZONA (Ut) 0,5 mq/mq	INDICE PREMIALE 0,2 mq/mq	DIRITTO EDIFICATORIO IN PEREQUAZIONE (k) 0,3 mq/mq
ZONA F	42.187	42.187	21.094	8.437	12.656

Come si vede l'attuazione delle scelte di piano avviene sulla base del perseguimento degli obiettivi e quindi delle azioni precedentemente indicate. Di seguito sono indicate le azioni che interagiscono direttamente con il progetti di Piano.

Azioni utilizzate nel progetto:

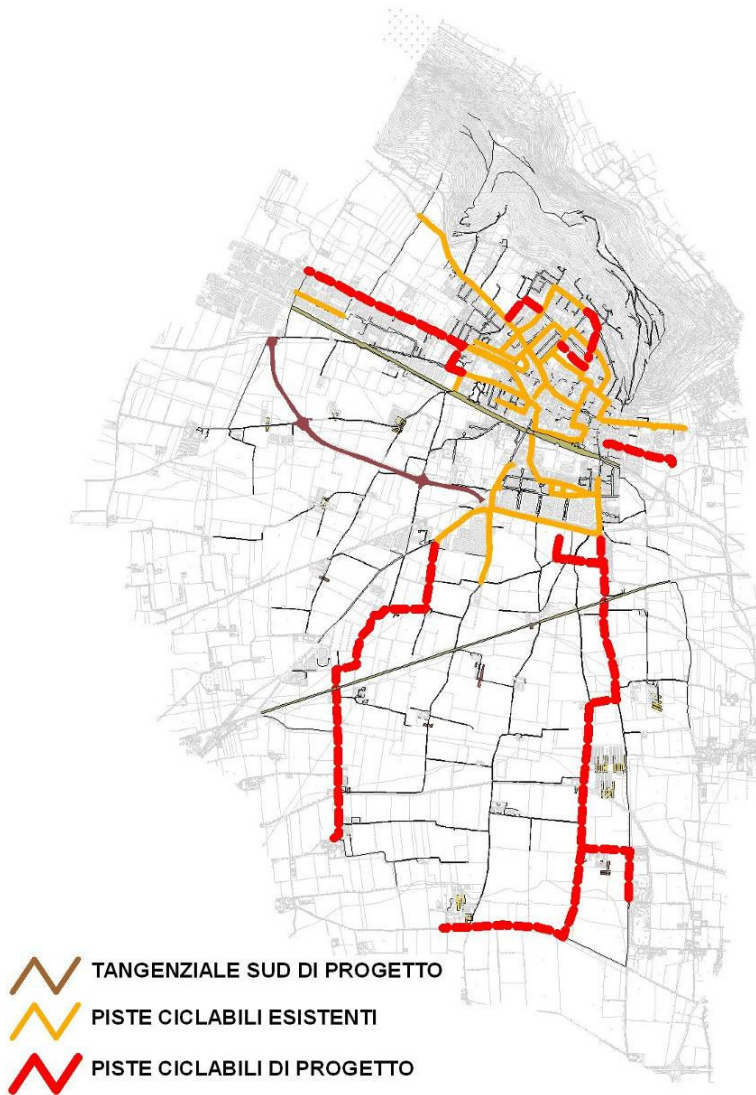
- 3.1 *Previsione di nuove aree di espansione con una attenzione al consumo di territorio*
- 3.2 *Preclusione all'utilizzo di aree di valore paesistico e ambientale*
- 3.3 *Identificazione di nuove aree di trasformazione per l'espansione residenziale legate a servizi ed opere, con introduzione di una griglia di selezione su nuova edificazione, per concorsualità e competizione verso obiettivi qualitativi e di confort;*
- 3.4 *Identificazione di aree di espansione di iniziativa comunale volte a promuovere e incentivare interventi edilizi e abitativi di qualità e rispondere alle esigenze abitative del comune;*
- 3.5 *Completamento delle zone B con una attenzione alla forma urbana da definirsi con il dimensionamento dell'intervento;*
- 3.6 *Completamento delle zone B secondo una normativa da definirsi all'interno del Piano delle regole, favorendo tipologie edilizie coerenti con le tradizioni del luogo;*

- 4.1 *Definizione di interventi di qualificazione del nucleo storico e di norme di intervento sul tessuto esistente per la qualità degli edifici;*
- 4.2 *Promozione degli interventi di recupero di edifici degradati in zone a rischio di emarginazione sociale;*
- 4.3 *Individuazione di norme all'interno del Piano delle regole per la realizzazione di interventi di recupero e valorizzazione delle cascine mantenendo la loro funzione agricola*

- 7.1 *Trasferimento della scuola media esistente nel medio periodo, per garantire le eventuali future esigenze di sviluppo*
- 7.2 *Integrazioni alla rete commerciale*
- 7.3 *Integrazioni ai servizi sportivi ed alle aree per il verde, il gioco e il tempo libero*
- 7.4 *Integrazione ai servizi sociali e assistenziali*
- 7.5 *Integrazione ai servizi tecnici ed alle reti tecnologiche*
- 7.6 *Integrazione al sistema dei parcheggi ad uso pubblico*
- 7.7 *Potenziamento e messa in rete dei servizi per sport e tempo libero e accordi con I comuni limitrofi per la gestione condivisa di spazi per lo sport e il tempo libero;*

- 10.1 *Creazione di un catasto energetico degli edifici pubblici, promozione dell'audit energetico e valutazione dei possibili interventi per l'adeguamento degli edifici*
- 10.2 *Introduzione di una griglia di selezione su nuova edificazione, con valutazione di elementi legati al risparmio energetico degli edifici ed alla riduzione delle loro emissioni*

- 11.1 *Definizione di modalità per la attribuzione/distribuzione/cessione dei diritti volumetrici di comparto, fra comparti e diffusa*
- 11.2 *Definizione delle modalità per la concessione di premi volumetrici sulla base delle caratteristiche dell'edificio*

Progetto muoversi a Coccaglio**Sintesi delle previsioni in materia di mobilità veicolare e ciclabile**

La viabilità di attraversamento del Comune produce importanti criticità che si traducono in fenomeni di inquinamento dell'aria ed acustici nonché in una diminuzione dell'abitabilità nel centro storico in corrispondenza della sua via centrale per lo scarso spazio riservato alla percorribilità delle utenze più deboli.

La realizzazione di una strada tangenziale all'abitato ha lo scopo di consentire una migliore distribuzione del traffico di attraversamento e nello stesso tempo di riqualificare i percorsi e le soste nelle aree centrali.

Essa stessa però, se non efficacemente gestita, potrebbe rischiare di riprodurre fenomeni negativi come il trasferimento di fenomeni di inquinamento nelle aree più esterne, nonché di dare vita ad un consumo di suolo indotto dall'aumento di valore nelle aree prossime alla strada stessa e ad una compromissione della qualità paesistica della campagna attraversata.

I suoli collocati in una fascia di 30 metri per parte, dal sedime dell'infrastruttura, sono di fatto inutilizzabili per qualunque destinazione, compresa quella agricola, che vedrebbe una produzione comunque contaminata dagli inquinanti legati al traffico veicolare che su di essa si svolge.

Il PGT indica tale fascia (con apposita campitura nelle Tavole di Piano), nelle zone non ancora edificate, come ambito da assoggettare a piantumazione per la produzione di biomassa. Essa rappresenta prima di tutto un provvedimento finalizzato alla salvaguardia della salute pubblica e, come tale gode di priorità rispetto ad altri interventi di interesse pubblico.

Le modalità di intervento, specificate nella normativa del Documento di Piano, prevedono comunque la salvaguardia della vegetazione arbustiva ed arborea esistente.

La sottrazione di tali terreni all'attività produttiva agricola viene compensata ai proprietari degli stessi dall'attribuzione di diritti volumetrici da spendere all'interno delle aree di espansione.

	AREA MQ	SLP DI PROGETTO 0,1 mc/mq
NUOVA TANGENZIALE SUD DI PROGETTO		
Tracciato stradale e ambito di pertinenza	60.000	-
Fasce di rispetto (30 METRI)	110.600	11.060
TOTALE	170.600	11.060

Figura 46 Tabella aree di rispetto tangenziale

Come si vede l'indice è applicato esclusivamente alle fasce di rispetto di 30 metri e non al sedime stradale, essendo quest'ultimo sottoposto al normale regime di acquisizione da parte dell'Amministrazione tramite esproprio o accordo bonario.

La fascia di rispetto della tangenziale ha la finalità di costituire una barriera verde per contenere l'impatto della strada, rispondendo alle esigenze di attenuazione dei volumi inquinanti, ma anche alla volontà di mitigare da un punto di vista paesistico, l'effetto del tracciato sul territorio. La realizzazione di tali ambiti, in questo caso preclusi alla normale coltivazione agricola, avverrà tramite accordi volontari con i proprietari conduttori dei terreni agricoli, i quali, per mezzo della sottoscrizione di una convenzione almeno ventennale con l'Amministrazione, si impegnano a impiantare una fascia boscata destinata alla creazione di biomassa per la produzione di energia, in cambio della possibilità di incamerare i proventi dei diritti edificatori fissati sull'area pari a 1mc/mq, oltre a quelli derivanti dalla vendita della biomassa. Le modalità di coltivazione del materiale legnoso dovrà essere tale da consentire il taglio annuale o pluriennale del materiale stesso a fasi alterne, in modo tale da consentire la presenza costante di alberature di alto fusto lungo la strada.

Azioni utilizzate nel progetto

- 5.1 *Realizzazione della nuova tangenziale verso Cologne*
- 5.2 *Riorganizzazione dei sensi di marcia per l'attraversamento del traffico extraurbano*
- 5.3 *Realizzazione di una fascia boscata lungo il sedime stradale utilizzando il sistema della perequazione e concordando con gli agricoltori la produzione di biomasse*
- 5.4 *Potenziamento della rete di piste ciclabili e realizzazione di un nuovo sottopasso per il superamento della ferrovia*
- 5.5 *Individuazione di tratti stradali a senso unico per consentire il restringimento della carreggiata e il conseguente ampliamento dei marciapiedi*
- 5.6 *Realizzazione di uno studio approfondito dei percorsi urbani per favorire la fruizione dei luoghi, collegare i servizi e migliorare la percezione delle visuali di interesse*

Progetto vivere il Territorio di Coccaglio

Il territorio comunale è caratterizzato da una buona qualità ambientale legata a vari fattori:

- ambiente e biodiversità
- agricoltura con i suoi prodotti
- aree di fruizione
- patrimonio storico ed architettonico e monumenti della storia agraria
- iniziative culturali e di valorizzazione delle cultura del territorio

La realizzazione dei progetti del PGT può diventare l'occasione per dare avvio ad una fruizione del territorio agricolo e culturale, in prima istanza da parte degli abitanti della zona, che possono godere del paesaggio che li circonda nel proprio tempo libero, ma anche da parte di nuovi visitatori e fruitori, attratti dalla qualità dei luoghi e da una offerta di paesaggi, testimonianze storiche, prodotti tipici e/o biologici e qualità ambientale, che può essere incentivata e migliorata.

Il PGT individua alcune linee di intervento, basate sul principio della compensazione e degli incentivi, per una riqualificazione e mantenimento di piccoli ambienti lungo rogge e sentieri, oltre che sull'incentivo al recupero di ambienti rurali non più utilizzati con mantenimento della funzione agricola e realizzazione di spazi per l'agriturismo (ospitalità, ristorazione, vendita di prodotti).

Queste individuazioni e le relative possibilità di trasformazione sono collegate alla realizzazione di opere di riqualificazione e di incremento dell'equipaggiamento vegetale, in linea con il quadro delineato dalPpiano, oltre che all'intervento di forestazione lungo la nuova tangenziale.

Azioni utilizzate nel progetto:

- 1.1 *Definizione di interventi di rimboschimento in aree vulnerabili o di possibile degrado*
- 1.2 *Definizione di interventi sulle aree agricole per la ricostruzione o il completamento degli equipaggiamenti vegetali (siepi, filari di alberi);*
- 1.3 *Qualificazione delle aree a margine della nuova tangenziale attraverso la piantumazione della fascia dei 30 mt. adiacente per la produzione di biomassa;*
- 1.4 *Completamento dei sentieri lungo il Mont'Orfano e i vigneti pedecollinari per lo sviluppo di un turismo ecocompatibile e la caratterizzazione dei luoghi e realizzazione di percorsi didattici;*
- 1.5 *Mantenimento dei filari lungo le rogge e incentivazione ad un loro completamento*
- 1.6 *Mantenimento dei coni ottici verso la collina e ripristino delle visuali all' interno del Centro Storico*
- 1.7 *Valorizzazione delle iniziative associative e private di promozione della cultura e dell'ambiente per lo sviluppo di un turismo ecocompatibile*
- 1.8 *Promozione di iniziative, manifestazioni, rassegne volti alla valorizzazione della cultura e dell'identità territoriale*
- 1.9 *Promozione di azioni per incrementare la caratterizzazione del territorio della Franciacorta anche in funzione della produzione di prodotti IGP.*

1.10 Individuazione di norme, all'interno del Piano delle regole, per la riqualificazione del contesto interessato dalla viabilità di attraversamento atta a favorire l'insediamento di nuove funzioni commerciali e di servizio

1.11 Individuazione di norme, all'interno del Piano delle regole, per la riqualificazione degli edifici e degli spazi annessi in affaccio sulle strade principali

2.1. Definizione di interventi di riqualificazione delle cascine di valore storico e/o parzialmente in disuso atti a favorire la vocazione agricola;

2.2. Riequipaggiamento della campagna, dei filari e dei sistemi verdi

2.3. Riqualificazione del sistema idrico minore (rogge e canali)

2.4. Monitoraggio degli allevamenti intensivi e verifica del loro impatto ambientale

2.5. Promozione delle funzioni Agrituristiche

2.6. Sviluppo della fruizione diffusa del territorio

2.7. Definizione di interventi di rimboschimento destinati alla produzione di biomassa

2.8. Promozione e valorizzazione di produzioni agricole tipiche e di un marchio di qualità territoriale

2.9. Promozione dell'Agricoltura biologica e incentivazione alla formazione di "Gruppi di Acquisto"