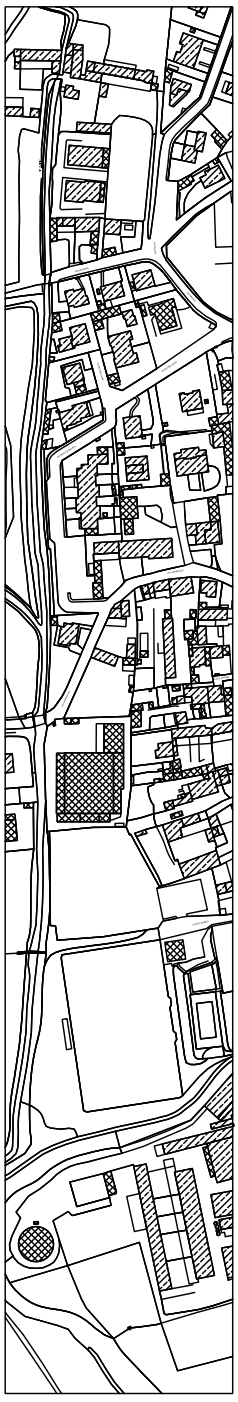
Comune di Chieve

Provincia di Cremona



Variante Puntuale al PGT

RELAZIONE DI VARIANTE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

arch. Guglielmo Zilioli

IL SINDACO

sig. Davide Bettinelli

LUGLIO 2015

Allegato alla

Delibera n° .....

del .....

Il PROGETTISTA

ing. Franco Lezzo

LA PIAN. URB.

arch. Roberta Arrigoni

SOMMARIO

1. PREMESSA 3
2. INQUADRAMENTO 4
2.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE 4
2.2. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 10
CARTA DELLE TUTELE E SALVAGUARDIE (prescrittivo) 12
2.3. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 18
3. OBIETTIVI E FINALITÀ 23
4. ELENCO DOCUMENTI DELLA VARIANTE PUNTUALE DI INIZIATIVA PRIVATA DEL P.G.T 26

1. PREMESSA

Il comune di Chieve è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 35 del 05.07.2010 e successivamente pubblicato il 31 agosto 2011 sul numero 35 del Bollettino ufficiale della Regione Lombardia.

L'amministrazione comunale su richiesta dell'azienda agricola Lupo-Stanghellini, pervenuta agli uffici comunali di Chieve in data 13 ottobre 2014 avente protocollo n. 6566, ha inteso dare avvio alla procedura di variante puntuale di iniziativa privata al Piano di Governo del Territorio vigente con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 20.01.2015.

Nel procedere alla redazione della variante al PGT, la Giunta Comunale intende, innanzitutto attenersi ai principi indicati all'art. 2, comma 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che cosi dispone:

"Il governo del territorio si caratterizza per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati".

A tal fine si è proceduto, in data 18.02.2015, alla pubblicazione del relativo avviso pubblico per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, al riguardo non sono pervenute proposte.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nella LR. 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., in attuazione degli indirizzi generali riportati nella D.G.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e DGR VIII/6420 del 27/12/2007, con D.G.C. n. 2 del 20/01/2015 è stato avviato il procedimento ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante puntuale di iniziativa privata relativa al Piano di Governo del Territorio (PGT), in quanto ricorrono le condizioni stabilite dal punto 2.1 della DGR VIII/6420 del 27/12/2007 nonché DGR 761/2010.

La D.G.C. n. 2 del 20/01/2015 costituisce atto formale per l'individuazione di tutti soggetti coinvolti nella procedura di Verifica di assoggettabilità come individuati nell'elenco allegato alla determina stessa.

Autorità proponente

Azienda agricola Lupo stanghellini Angelo ed Elia S.S. nella persona del Legale Rappresentante, Lupo Stanghellini Angelo

Autorità procedente

il Comune di CHIEVE nella persona del Sindaco Bettinelli Davide

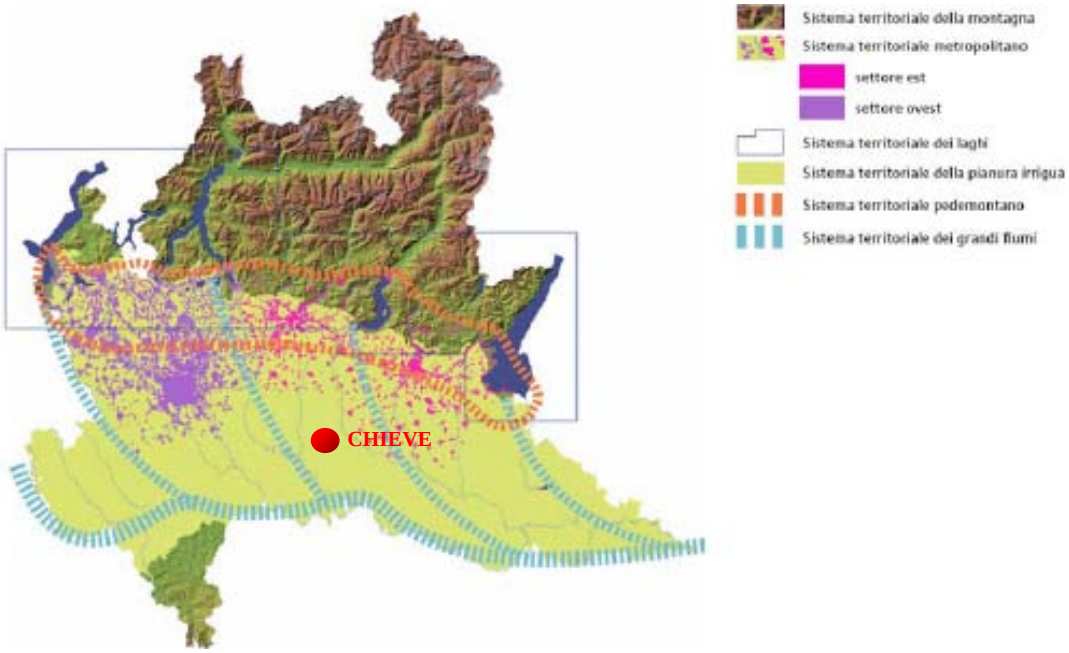
Autorità competente per la VAS

Responsabile del Servizio Tecnico, Zilioli Arch. Guglielmo

2. INQUADRAMENTO

2.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il comune di Chieve si trova all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Irrigua, una regione ricca grazie all'agricoltura fiorente, permessa dalla presenza di terreni fertili e di acque, utilizzate sapientemente dall'uomo (ad esempio le risaie e le marcite).



I Sistemi Territoriali della lombardia (fonte: PTR 2010)

La Pianura Irrigua è identificata come la parte di pianura a sud dell'area metropolitana, tra la Lomellina e il Mantovano a sud della linea delle risorgive. E' compresa nel sistema più ampio interregionale del nord Italia che si caratterizza per la morfologia piatta, per la presenza di suoli molto fertili e per l'abbondanza di acque sia superficiali sia di falda.

Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una ricca economia, basata sull'agricoltura e sull'allevamento intensivo, di grande valore che presenta una produttività elevata, tra le maggiori in Europa.

Escludendo la parte periurbana, in cui l'attività agricola ha un ruolo marginale in termini socio-economici e in termini di disponibilità di suolo e risulta compressa dallo sviluppo urbanistico, infrastrutturale e produttivo, il territorio in questione presenta una bassa densità abitativa, con prevalente destinazione agricola della superficie (82%).

La campagna in queste zone si caratterizza per un'elevata qualità paesistica che corona la qualità storico artistica dei centri maggiori. Sebbene le tecniche colturali moderne abbiano inevitabilmente modificato il paesaggio, la struttura originaria, frutto di secolari bonifiche e sistemazioni idrauliche, è ancora nettamente percepibile. Inoltre non poche delle grandi cascine che furono il centro della attività e della vita rurale presentano un rilevante valore storico architettonico.

I centri dell'area di dimensioni medio piccole sono di grande valore storico-artistico e quindi meta di turismo, attirato anche da eventi culturali di grande qualità e da una cultura enogastronomica di fama internazionale.

Negli ultimi anni sono state aperte sedi di Università milanesi finalizzate a decentrare alcune funzioni dal capoluogo regionale, creando un legame tra Università e territorio: il Politecnico a Mantova e a Cremona, l'Università degli studi di Milano ha dato avvio a Lodi alla facoltà di Medicina veterinaria, promuovendo quindi un legame molto stretto con l'attività zootecnica praticata sul territorio. Tali sedi universitarie estendono, tra l'altro, il loro bacino d'influenza sulle province limitrofe appartenenti ad altre Regioni.

La posizione geografica di questi territori, che ne ha influenzato fortemente la storia, e la vicinanza a realtà provinciali simili sia dal punto di vista morfologico che socio-economico, li ha condotti ad intrattenere stretti rapporti funzionali e di relazione con i territori limitrofi appartenenti ad altre regioni, dei quali risentono l'influenza e sui quali, a loro volta, esercitano la loro forza di gravitazione.

Un elemento fortemente caratterizzante l'area, o parte dell'area, è l'asta del Po che, costituendo di massima il confine meridionale della Pianura Irrigua lombarda e quindi della regione, ha influenzato la storia della Pianura Irrigua e accomuna i territori di regioni differenti che si affacciano sulle sue sponde. Il Po non può fungere da confine delle problematiche e delle politiche territoriali tra le due sponde del fiume, ma deve essere un fattore di coordinamento, e di sviluppo poiché numerosi problemi, ma anche numerose opportunità, sono comuni ai territori attraversati.

Il sistema agroalimentare lombardo rappresenta uno dei punti di forza dell'economia lombarda e del sistema nazionale: l'agricoltura lombarda presenta indici molto elevati di produttività economica per unità di superficie e per addetto e, nel complesso, il contributo al valore aggiunto nazionale per l'agroalimentare fornito dalla regione è il maggiore del Paese. La maggior parte della produzione agricola lombarda proviene dalla Pianura Irrigua, dove la pratica agricola ha forti connotati di intensività.

Le colture più praticate sono i seminativi, l'orticoltura, la vitivinicoltura, cui si aggiungono le attività zootecniche (allevamento di bovini e, soprattutto, di suini). In particolare, per quanto riguarda l'orientamento produttivo, si possono individuare due tipologie: una ad elevata specializzazione vegetale nella zona della Pianura Irrigua pavese (risicoltura), nel Casalasco-Viadanese (pomodoro, orticoltura) e nell'Oltrepò mantovano orientale (orticoltura, bieticoltura); l'altra, con prevalenza della zootecnia, si ritrova invece in una fascia ininterrotta di territorio che a partire dalla pianura lodigiana attraversa la provincia di Cremona, la bassa

Bergamasca e quella Bresciana, per arrivare fino alla pianura mantovana.

Il tessuto sociale ed economico è ancora marcatamente rurale; l'agricoltura partecipa alla formazione del reddito disponibile per circa il 6%, rispetto ad una media regionale di poco superiore all'1%.

Caratteristica negativa di questo sistema è l'invecchiamento degli attivi agricoli con il conseguente ridotto ricambio generazionale: si sta assistendo, infatti, all'abbandono delle aree rurali da parte della popolazione giovane che si sposta nei centri urbani in cerca di alternative occupazionali, cosa che comporta la necessità di adattamento organizzativo del modello basato sulle grandi famiglie direttamente coltivatrici. Per sopperire a questa carenza di manodopera giovanile e all'invecchiamento degli addetti in agricoltura è sempre più frequente il ricorso a mano d'opera extracomunitaria che ben si adatta alle difficili condizioni del lavoro agricolo ma che rischia processi di marginalizzazione.

Per mantenere e incentivare l'occupazione locale nel settore agricolo in queste aree è necessario sviluppare condizioni socioeconomiche tali da garantire livelli di benessere, soprattutto in termini di presenza di servizi e di occasioni di svago, assimilabili a quelli urbani.

L'industria, pur non essendo l'attività principale di caratterizzazione dell'area, costituisce un'importante base occupazionale. Essa mostra segni di debolezza nel settore occidentale della Pianura Irrigua (in particolare nel Pavese), mentre nelle aree orientali è di grande importanza e sta crescendo l'industria agroalimentare, che si appoggia alle produzioni agricolelocali. La struttura industriale attuale non è però ancora in grado di offrire una varietà di occupazioni sufficiente a trattenere in loco la popolazione giovane, che cerca alternative fuori dell'area.

La sempre più diffusa presenza di grandi insediamenti commerciali comporta una minore diffusione di piccoli punti vendita sul territorio e una progressiva tendenza alla desertificazione commerciale con evidenti disagi per gli abitanti, in particolare per le fasce più anziane.

Ciononostante, una delle caratteristiche principali del sistema della pianura irrigua riguarda l'elevato livello di qualità della vita delle città, ai primi posti in Italia nelle recenti classifiche stilate da quotidiani italiani.

I capoluoghi provinciali costituiscono il punto di riferimento per quanto riguarda i servizi per la campagna circostante, dove le dimensioni dei centri urbani non permettono la capillarità di tutti i servizi perché non si raggiungono i livelli minimi di utenza per il loro funzionamento.

Questa organizzazione, seppur comprensibile, comporta difficoltà per i residenti nelle aree più lontane dai centri urbani ad accedere in tempi ragionevoli ai servizi localizzati nei centri maggiori, fattore che disincentiva la popolazione a rimanere sul territorio rurale.

Dal punto di vista delle trasformazioni territoriali sono particolarmente importanti le recenti dinamiche legate alla progressiva diminuzione delle aziende agricole attive, anche se marcatamente inferiore rispetto alla riduzione dell'intero sistema agricolo lombardo, e all'aumento della superficie media delle aziende, accanto ad un corrispondente aumento della superficie agricola utile (SAU).

L'aumento della dimensione delle imprese agricole può contribuire alla protezione della produttività ed al raggiungimento di un valore aggiunto sufficiente a favorire la permanenza delle attività e la possibilità di mantenerle anche a fronte di un aumento molto consistente delle rendite urbane, che minacciano la continuità degli usi agricoli dei suoli.

Le aziende agricole della Pianura Irrigua sono prevalentemente di dimensioni medio/grandi, adatte ad un'agricoltura moderna e meccanizzata. Nonostante l'elevato livello di produttività raggiunto sia nelle produzioni vegetali che in quelle zootecniche il sistema non appare però ancora in grado di garantire la competitività sui mercati internazionali ed appare esposto ai condizionamenti imposti dallo scenario internazionale (PAC, WTO, ecc.).

Le forme intensive che caratterizzano questo tipo di sfruttamento agricolo stanno evidenziando alcuni problemi di sostenibilità del sistema. In particolare, si possono evidenziare problemi legati all'inquinamento prodotto dalle aziende agricole e dovuto alle sostanze chimiche utilizzate in agricoltura (pesticidi, fertilizzanti chimici, ecc.) che penetrano nel terreno e nella falda diventando una importante fonte di inquinamento dei suoli; inoltre, gli allevamenti intensivi di bestiame generano problemi ambientali in relazione, soprattutto, allo smaltimento dei reflui zootecnici, che ora sono fonte di attenzione per il recupero e l'utilizzo come fonte energetica ma che, se mal gestiti, possono essere fonte di inquinamento per aria (cattivi odori ed ammoniaca), suolo (accumulo nel terreno di elementi minerali poco solubili, metalli pesanti, fosforo), acque di superficie e di falda (rilascio di nutrienti solubili in eccesso, in particolare nitrati, con possibile compromissione della potabilità e aumento del grado di eutrofizzazione).

L'attività agricola è inoltre una primaria fonte di consumo di risorse idriche per l'irrigazione: la ricchezza di acque della Pianura Irrigua non ha saputo reggere a tale utilizzo indiscriminato di acqua e negli ultimi anni durante la stagione estiva la richiesta di acqua ha superato la disponibilità provocando contese tra gli agricoltori e i gestori delle centrali idroelettriche che trattengono a monte parte dell'acqua dei fiumi.

L'utilizzo delle acque per l'irrigazione è infatti nettamente più consistente degli altri usi: in Lombardia si impiega per l'irrigazione l'81% delle riserve idriche contro una media mondiale pari al 70%. Per questo motivo la crisi idrica manifestatasi negli ultimi anni si è riversata in modo particolare sulla scarsa disponibilità delle acque per l'irrigazione.

L'esercizio dell'attività agricola, inoltre, si pone talvolta in conflitto con le aree protette presenti nel territorio in particolare rispetto alle aste fluviali, lungo le maggiori delle quali sono stati istituiti parchi regionali.

Nonostante le esternalità negative evidenziate, alle quali occorre far fronte con precise politiche di tutela del territorio e di salvaguardia dell'ambiente agendo sul sistema delle imprese, l'area della Pianura Irrigua riveste dal punto di vista ambientale un'importanza che va ben oltre i suoi limiti. La presenza dei parchi fluviali, di cui si è detto sopra, oltre che di riserve regionali e Siti di Importanza Comunitaria (SIC), costituisce una risorsa ambientale, naturalistica, turistica e fruitiva per tutta la regione, da salvaguardare

anche a fronte della pressione dell'agricoltura. In particolare, è necessario evitare l'occupazione delle aree di naturale esondazione dei fiumi, indispensabili per il contenimento e la laminazione delle acque di piena, a salvaguardia del territorio. Il suolo agricolo, inoltre, soprattutto nelle aree periurbane, ha la grande funzione ambientale di area di cintura verde per contenere l'espansione urbana (esemplare, da questo punto di vista, è il Parco Agricolo Sud Milano).

Le trasformazioni avvenute negli ultimi anni sul territorio vedono una riduzione delle coperture vegetali naturali, con l'aumento delle aree destinate all'uso antropico e all'agricoltura in particolare, una diminuzione delle colture arborate ed una prevalenza dei seminativi monoculturali, la riduzione delle superfici coperte dall'acqua, con abbassamento dell'alveo dei fiumi; tranne che nelle aree a risaia, il mais è la coltura più importante. Ciò costituisce una banalizzazione del paesaggio planiziale, e contribuisce all'impoverimento naturalistico e della biodiversità. L'accorpamento di diverse proprietà ha inoltre determinato l'abbandono di molti centri aziendali, a cui non è seguito l'abbattimento dei manufatti di scarso pregio che pertanto rimangono a deturpare il paesaggio. Sii evidenzia anche l'abbandono di manufatti e cascine di interesse e di centri rurali di pregio.

La competitività di questi territori, basata sull'equilibrio tra produttività agricola, qualità dell'ambiente e fruizione antropica, dipende direttamente dalla disponibilità della risorsa idrica e dalla tutela dal rischio di esondazioni.

Nel corso degli anni si è passati da un'idea di realizzazione di opere di difesa dalle esondazioni dei fiumi, all'idea di interventi che restituiscano al fiume spazio e respiro, consentendo la laminazione delle acque e l'accumulo temporaneo dell'onda di piena, mentre sono sempre più frequentemente impiegate tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di contenimento.

Il mantenimento e il recupero di uno standard di naturalità per gli ambiti fluviali anche in territori coltivati non interessati da aree protette è da perseguire non solo per la conservazione delle emergenze naturalistiche residue, ma anche per un'armoniosa integrazione tra gli elementi del paesaggio fluviale, per la sua fruizione, per il coinvolgimento diretto degli agricoltori ed il riconoscimento del loro ruolo sociale, e si pone come obiettivo il mantenimento di una identità collettiva del territorio fluviale.

La pressione per l'insediamento di attività industriali, e per l'espansione delle aree urbane, provocata proprio dalle caratteristiche morfologiche dell'area e dalla ricchezza di acqua, ha determinato un conflitto con il tradizionale uso dei suoli a scopo agricolo, in particolare nei pressi dei grandi centri e nelle aree a sud di Milano, ma diffuso su tutto il territorio di pianura.

Il territorio agricolo viene oggi troppo spesso ancora considerato come uno spazio di riserva per i futuri sviluppi urbani. In aree così ricche dal punto di vista produttivo, naturalistico ed ambientale è invece fondamentale mantenere la capacità produttiva dei suoli, in termini di qualità, estensione e localizzazione delle aree destinate alla produzione agricola, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'area.

Risulta fondamentale anche conservare l'organizzazione spaziale degli insediamenti e l'infrastrutturazione del territorio, tenendo presenti le esigenze dell'economia agricola, evitando ad esempio frazionamenti di aree agricole "compatte": quest'area possiede ancora, infatti, un'unitarietà territoriale che nella regione Lombardia, tranne per le aree montane per evidenti ragioni morfologiche, è ormai una rarità da preservare. Un problema, che non è esclusivo di questa zona, ma che qui acquista particolare rilevanza per l'elevata qualità dei suoli, è costituito dai nuovi insediamenti che sorgono accanto ai nuclei preesistenti e vengono realizzati con modelli insediativi a bassa densità e con forte consumo di suolo. Per evitare la frantumazione delle aree agricole, è necessario che i nuovi insediamenti residenziali e industriali si sviluppino in modo compatto. Questo problema non è risolvibile alla scala comunale, per cui risultano indispensabili accordi e intese di area vasta.

D'altra parte la realizzazione di grandi opere di attraversamento, quali i corridoi europei, costituisce un costo per l'area per il grande impatto ambientale che comportano, senza accompagnarsi con benefici economici e sociali perché servirebbero solo relativamente il territorio stesso.

Una risorsa che può essere ulteriormente valorizzata è la presenza a Mantova e a Cremona dei porti fluviali; la previsione regionale di potenziare il sistema portuale garantirebbero la possibilità di utilizzo dei porti come punto di appoggio per impianti logistici e industriali che richiedono il potenziamento di infrastrutture ferroviarie esistenti a loro servizio, con beneficio complessivo per l'area.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004) . Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

2.2. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

A livello provinciale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (approvato con CDP n. 66 del 8/04/2009 e pubblicato sul BURL n. 20 del 20/05/2009) definisce gli obiettivi generali di tutela e assetto del territorio aventi carattere sovra comunale; esso definisce gli ambiti paesistico-territoriali omogenei (APTO) allo scopo di rappresentare delle porzioni di territorio che risultano omogenee rispetto ai caratteri paesistici, ambientali e insediativi e costituiscono il riferimento territoriale più adeguato per gli indirizzi che non possono essere ricondotti al solo contesto comunale.

Gli APTO individuati nel territorio provinciale sono 8 e sono: il terrazzo alluvionale dell'Adda, il Moso di Crema, il soresinese-soncinasco, la valle dell'Adda, Cremona, la valle dell'Oglio, la valle del Po, il Casalasco.

Il territorio di Chieve rientra nell'APTO dell' Ambito della Valle dell'Adda, l'intera superficie di questo ambito è interessata da componenti di interesse paesaggistico primario e secondario.

Ciò che caratterizza questo ambito è la stretta relazione esistente tra la valle fluviale dell'Adda e il sistema dei centri storici, i quali si collocano a cavallo della valle fluviale e del paesaggio agricolo cremasco. La parte settentrionale dell'ambito è interessata da una porzione del terrazzo alluvionale di Pandino mentre a meridione si ha la confluenza del Serio nell'Adda.

La valle dell'Adda e quella del Serio sono componenti di interesse paesaggistico primario, il terrazzo di Pandino è una componente di interesse paesaggistico secondario. Nella porzione meridionale della valle, che è interamente compresa nel Parco regionale dell'Adda sud, l'Adda assume un andamento

marcatamente tortuoso, che ha portato alla formazione di numerose lanche e morte a cui si associa la presenza di aree boscate ed ecosistemi umidi di grandissimo pregio.

I principali elementi di degrado ambientale sono costituiti dalle aree industriali, di media e di elevata criticità, localizzate nelle aree di maggior pregio paesistico e caratterizzate da una più alta vulnerabilità naturale. In particolare sono presenti quattro aree industriali ad elevata criticità concentrate in prossimità della confluenza del Serio nell'Adda a Montodine, mentre sul terrazzo alluvionale dell'Adda a Monte Cremasco vi è un polo estrattivo. Infine, alcune parti dei centri urbani di Credera Rubbiano, Montodine, Ripalta Cremasca e Formigara sono soggette a rischio alluvionale.

Le espansioni insediative non devono interessare i territori compresi nelle valli fluviali dell'Adda e del Serio, specialmente in prossimità delle aree umide e boscate e nelle zone che ne garantiscono la tutela; deve essere soprattutto evitato l'insediamento di aree industriali a medio e alto impatto e le infrastrutture della viabilità su gomma. Le espansioni insediative dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree del paesaggio agricolo cremasco, evitando che avvenga la saldatura tra i centri abitati di Vaiano Cremasco, Bagnolo Cremasco e Chieve. Infine, si dovranno tutelare e dove possibile potenziare gli ambiti naturali presenti nelle valli fluviali e valorizzare i centri storici della zona.

Gli interventi di carattere compensativo dovranno prioritariamente riguardare la riduzione del rischio di alluvione per le aree dei centri urbani di Montodine, Credera Rubbiano, Formigara e Ripalta Cremasca soggette a inondazione, il recupero ambientale dei poli estrattivi non previsti dal Piano provinciale delle cave, la valorizzazione delle aree umide e boscate ed eventualmente la realizzazione di nuove aree di pregio paesistico-ambientale da localizzare preferibilmente nelle zone di elevato interesse naturalistico e nelle relative aree di transizione dei parchi dell'Adda Sud e del Serio.

La variante puntuale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Chieve dovrà recepire gli aspetti di carattere prevalente del PTCP individuati nella tavola delle "Tutele e delle salvaguardie" e considerare gli aspetti di carattere orientativo presenti nelle tavole del "sistema paesistico ambientale", del "sistema insediativo e infrastrutturale" e delle opportunità insediative, nonché le tavole della "Gestione degli ambiti agricoli" e degli "usi del suolo".

Di seguito si richiamano i vari estratti che costituiscono la cartografia di Piano Provinciale, rispetto al territorio oggetto di analisi. Per una maggiore lettura, in particolare della legenda relativa, si rimanda all'allegato alla presente relazione contenente l'insieme delle cartografie del PTCP.

La cartografia del PTCP si suddivide in cartografia di carattere prescrittivo e di carattere orientativo come di seguito individuate:

CARTOGRAFIA PRESCRITTIVA:

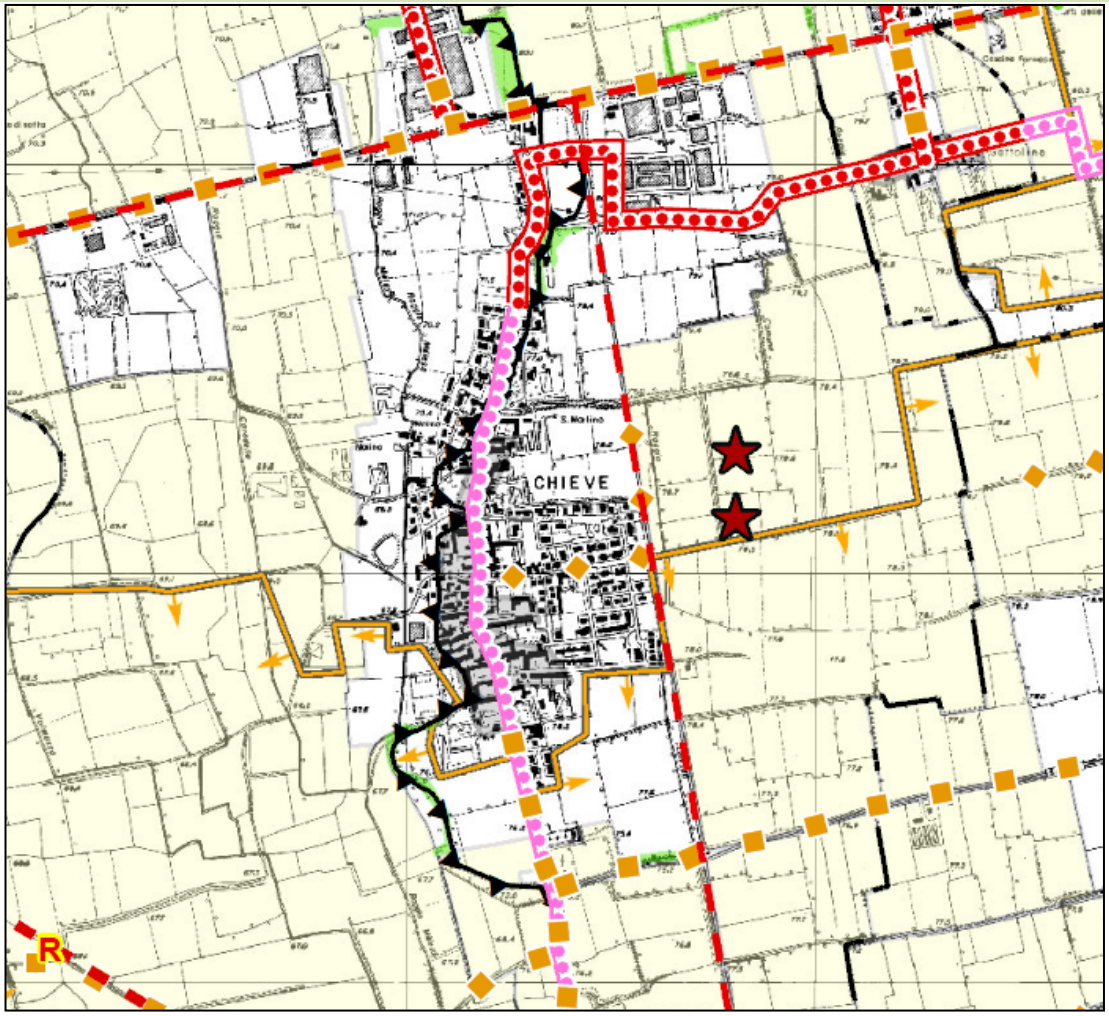
- Carta delle tutele e salvaguardie;

CARTOGRAFIA ORIENTATIVA:

- Sistema insediativo e infrastrutturale;

- Opportunità insediative;
- Degrado paesistico ambientale;
- Gestione degli ambiti agricoli;
- Usi del suolo.

CARTA DELLE TUTELE E SALVAGUARDIE (prescrittivo)

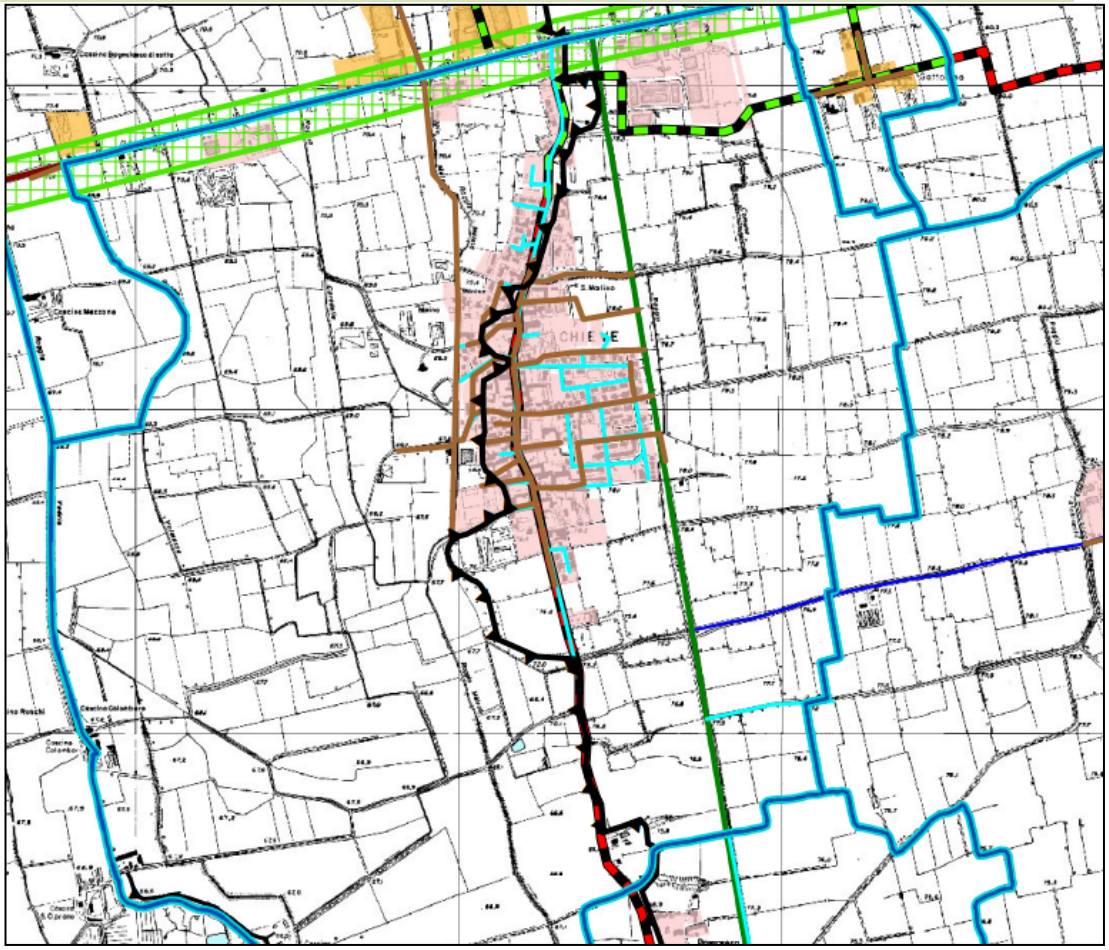


La maggior parte del territorio comunale, così come indicato in cartografia, è soggetto all'art. 19 bis c.1 di cui agli ambiti agricoli strategici. In evidenza, inoltre, i tracciati riferiti alla mobilità e il sistema degli orli di scarpata che coinvolgono gran parte del territorio e si ritrovano anche nelle adiacenze dell'azienda agricola Lupo Stanghellini, oggetto della pratica di variante puntuale al PGT.

L'azienda confina con un elemento di secondo livello della Rete ecologica Regionale e l'area in espansione della creazione della nuova stalla dedicata ai bovini di tipo giovane è situata all'interno di questi elementi.

L'area oggetto dell'intervento confina inoltre con un elemento della rete ecologica provinciale.

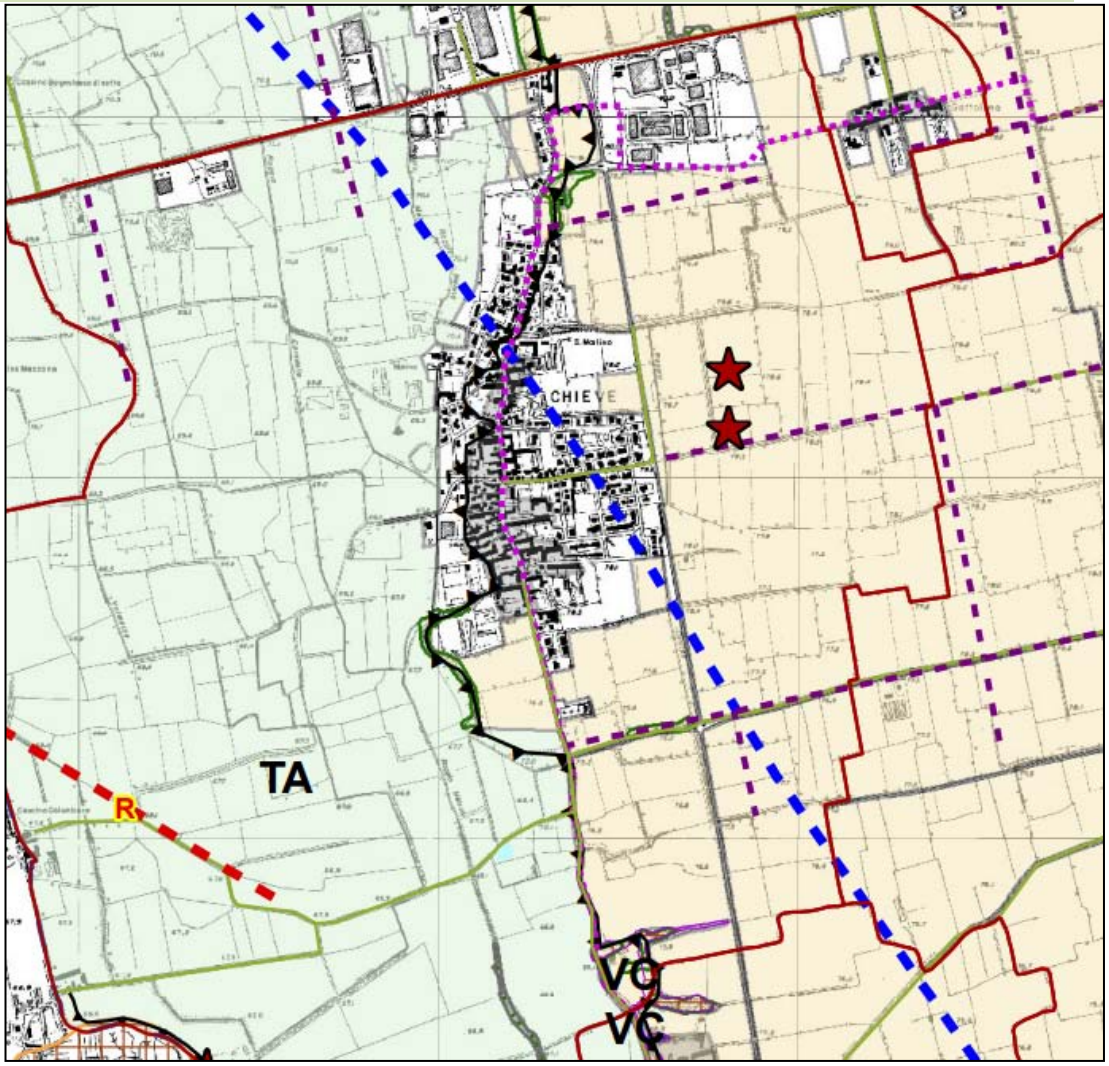
CARTA DEL SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE (orientativo)



Per la suddetta tavola, si evidenza come il livello di polarità urbana per il centro abitato sia di quarto livello, e come tale caratterizzazione, escluda l'area interessata dalla variante in quanto non considerata all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato ma bensì individuata come area agricola.

Anche qui il sistema delle scarpate caratterizza la parte oggetto dell'intervento.

CARTA DEL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE (orientativo)

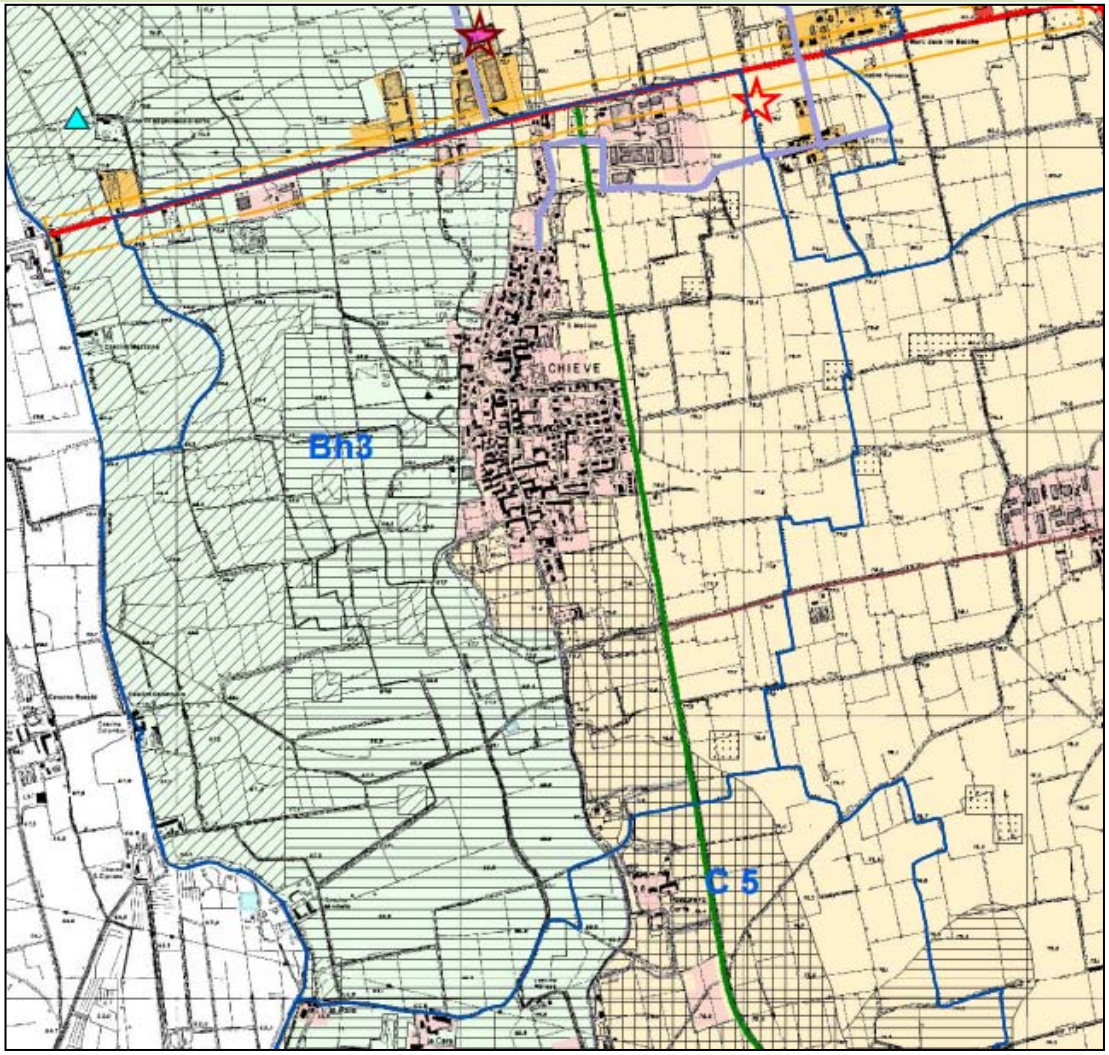


La carta del sistema paesistico ambientale restituisce principalmente in quale paesaggio del territorio si colloca il territorio in esame. Il comune di Chieve è situato parte all'interno della Componente paesaggistica di interesse secondario caratterizzata da una significativa sensibilità ambientale (valli relitte e terrazzi), da un rilevante pregio morfologico (dossi) e da un'elevata antropizzazione, e parte dai paesaggi agricoli del livello fondamentale della pianura.

L'area oggetto di variante ricade nella componente del paesaggio agricolo della pianura cremasca, caratterizzato dall'andamento nord-sud degli elementi morfologici e idraulici e si presenta ricco di acqua.

Su parte di esso, ed in adiacenza dell'area d'intervento si collocano le scarpate morfologiche di tipo principale con dislivelli superiori a 3 metri.

CARTA DELLE OPPORTUNITA' INSEDIATIVE (orientativo)

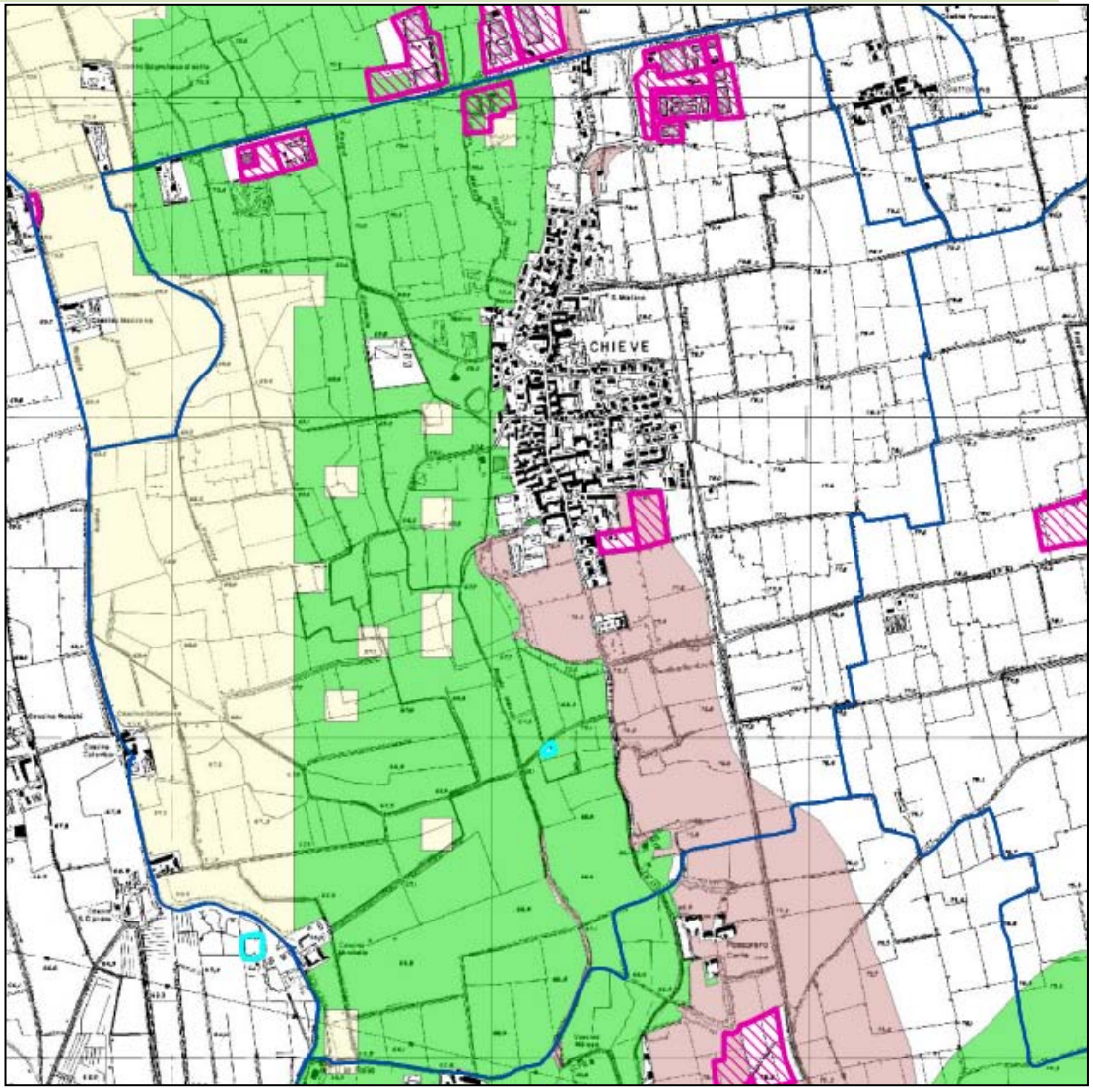


L'area oggetto dell'intervento è situata parte all'interno nella componente strutturale del paesaggio della Valle del Po esterna agli argini maestri e parte nel Paesaggio Agricolo della Pianura Cremasca.

L'area oggetto della presente variante si colloca nel Paesaggio agricolo della Pianura Cremasca e presenta un livello di compatibilità insediativa inaccettabile.

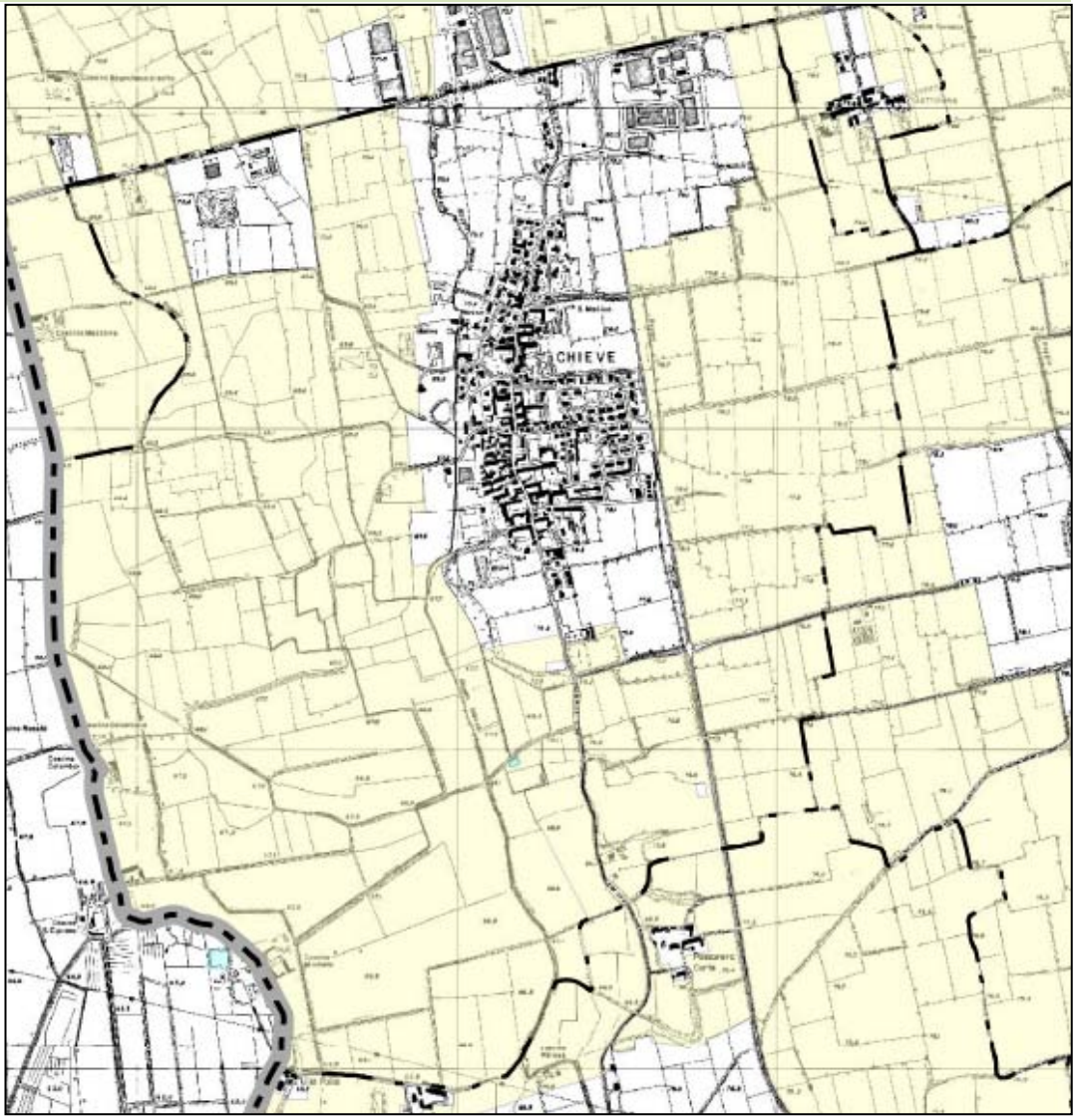
Ciò significa che l'area presenta caratteristiche di elevato pregio naturalistico e paesaggistico tanto da negare qualsiasi intervento di tipo insediativo.

CARTA DEL DEGRADO PAESISTICO AMBIENTALE (orientativo)



La suddetta cartografia si presuppone l'obiettivo di individuare le diverse "unità tipologiche di paesaggio provinciale". Per L'area oggetto dell'intervento con un color violetto si segnala la presenza di unità tipologica 8 ovvero "Aree di elevato pregio naturalistico e paesaggistico tanto da negare qualsiasi intervento di tipo insediativo.

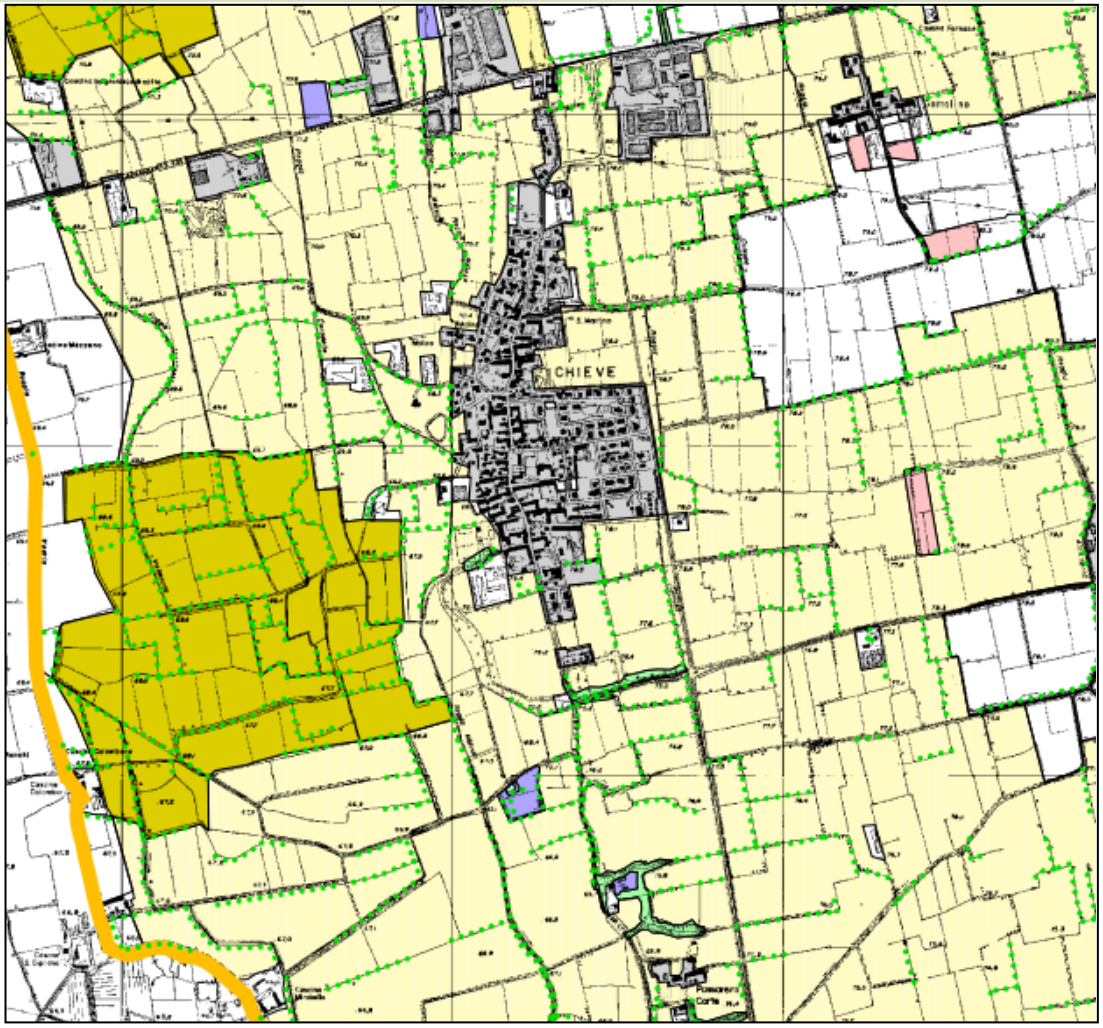
GESTIONE DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (orientativo)



La presente base informativa ha l'obiettivo di individuare le aree assoggettate alla modalità di gestione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, di cui al c. 1 art. 19 bis della L.R. 12/2005 art. 15 cc. 4 e 5; art. 18 c.2).

L'area oggetto della presente variante è esclusa attualmente dagli ambiti agricoli strategici.

USI DEL SUOLO (orientativo)



L'area in oggetto è situata all'interno di aree destinate a culture di seminativo con presenza rada di filari.

2.3. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Comune di Chieve è munito di Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 35 del 05.07.2010 e successivamente pubblicato il 31 agosto 2011 sul numero 35 del Bollettino ufficiale della Regione Lombardia.

Il PGT del Comune di Chieve recepisce gli obiettivi dei piani sovra locali quali il PTR regione Lombardia e il PTCP della Provincia di Cremona.

All'interno dell'elaborato PR 29 del Piano delle Regole "Tessuto urbano consolidato", ritroviamo che l'area caratterizzante la proprietà della Cascina Lupo-Stanghellini è situata in Ambito consolidato residenziale con sovrapposizione del PA 11 "Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa".

Come definito in precedenza l'oggetto del SUAP è rappresentato dall'ampliamento delle stalle della Cascina Lupo-Stanghellini.

Tale ampliamento risulta quindi non conforme con l'attuale classificazione del P.G.T. vigente in quanto prevede solo interventi di tipo residenziale precludendo all'attività gia in essere ai tempi dell'approvazione del P.G.T. qualsiasi tipo di intervento atto ad implementare l'attività agricola in essere.

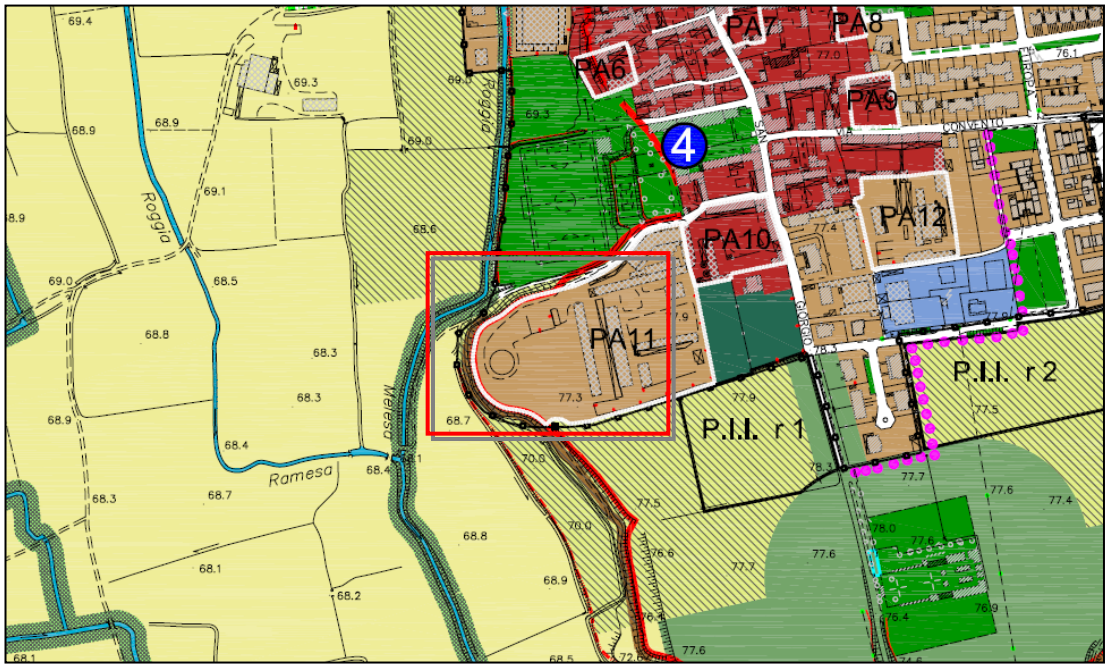


Tavola PR29 "Tessuto Urbano Consolidato" Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve

La stessa area oggetto dell'intervento della Variante puntuale proposta di iniziativa privata dall'azienda agricola Lupo-Stanghellini, risuta riconosciuta come sede dell'attività agricola nella tavola DP28 "Vincoli distanze aziende agricole" in cui vengono evidenziate anche le distanze da rispettare per le nuove previsioni.

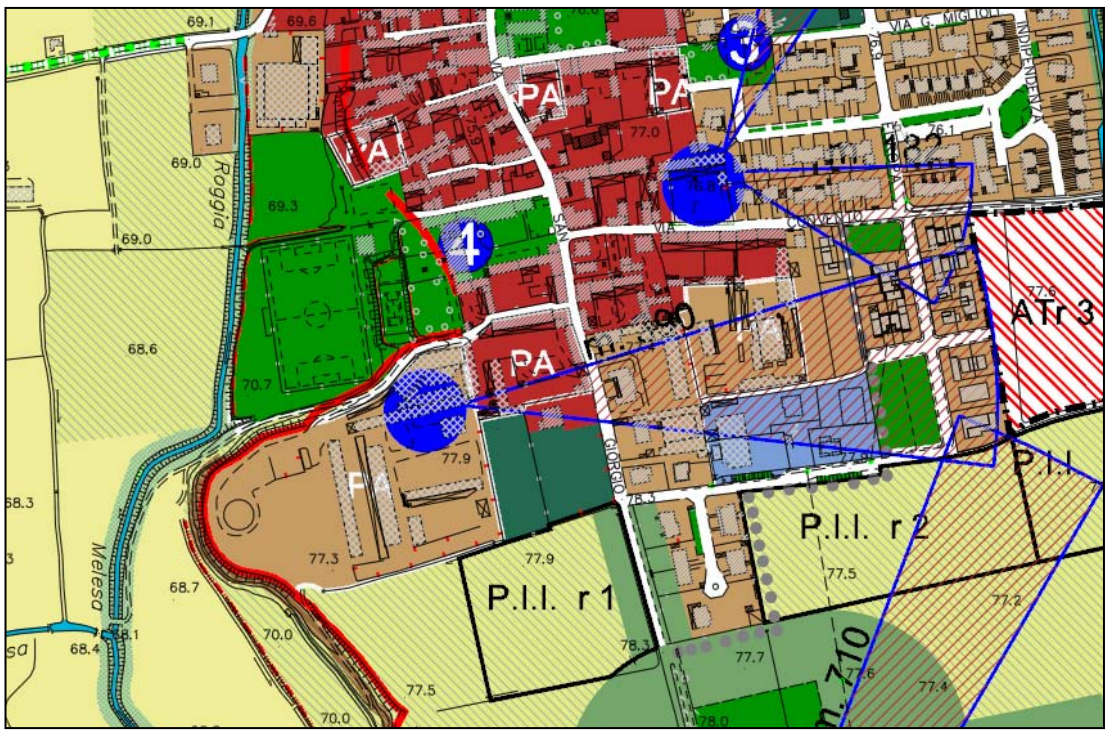


Tavola DP28 "Vincoli distanze aziende agricole" Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve

A confermare la funzione agricola dell'area oggetto di variante è lo strumento urbanistico previgente, il P.R.G. che la individuava come area agricola.

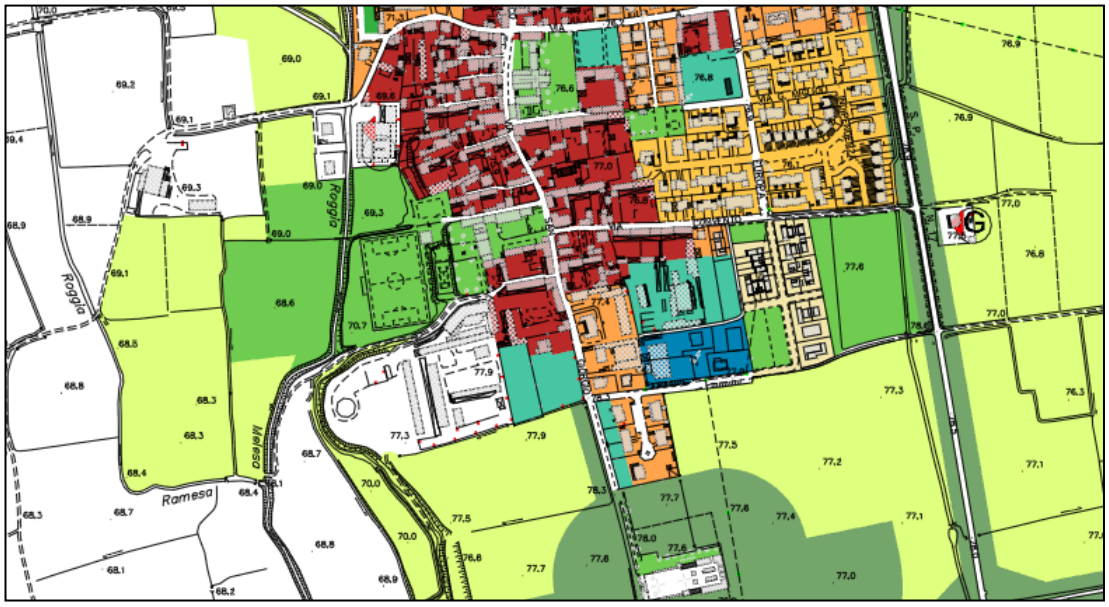


Tavola DP7 "P.R.G." Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve

La Tavola DP 10 del Documento di Piano riporta l'uso del suolo del territorio comunale di Chieve tratto dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona, tuttavia presenta discordanze con la tavola del Piano Proviciale aggiornato alla Variante 2013.

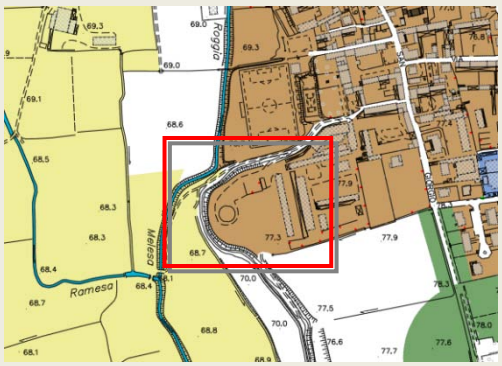
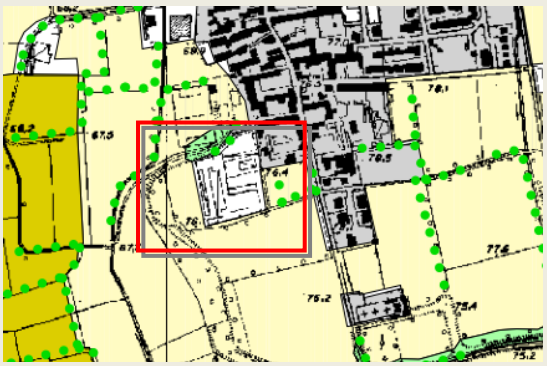


Tavola DP10 "Uso del Suolo Provinciale." *Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve*



Carta E "Uso del Suolo" Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Come si evince dal confronto delle tavole degli usi del suolo non si trova corrispondenza tra quelle appartenenti al Piano Urbanistico Comunale con quelle del Piano Provinciale, pertanto verrà fatta una verifica all'interno della componente "SUOLO" trattata nel Capitolo 5 del presente documento.

La variante modifica l'area in oggetto rappresentata sulla tavola prescrittiva del Piano delle Regole PR29 "Tessuto Urbano Consolidato" nel seguente modo:

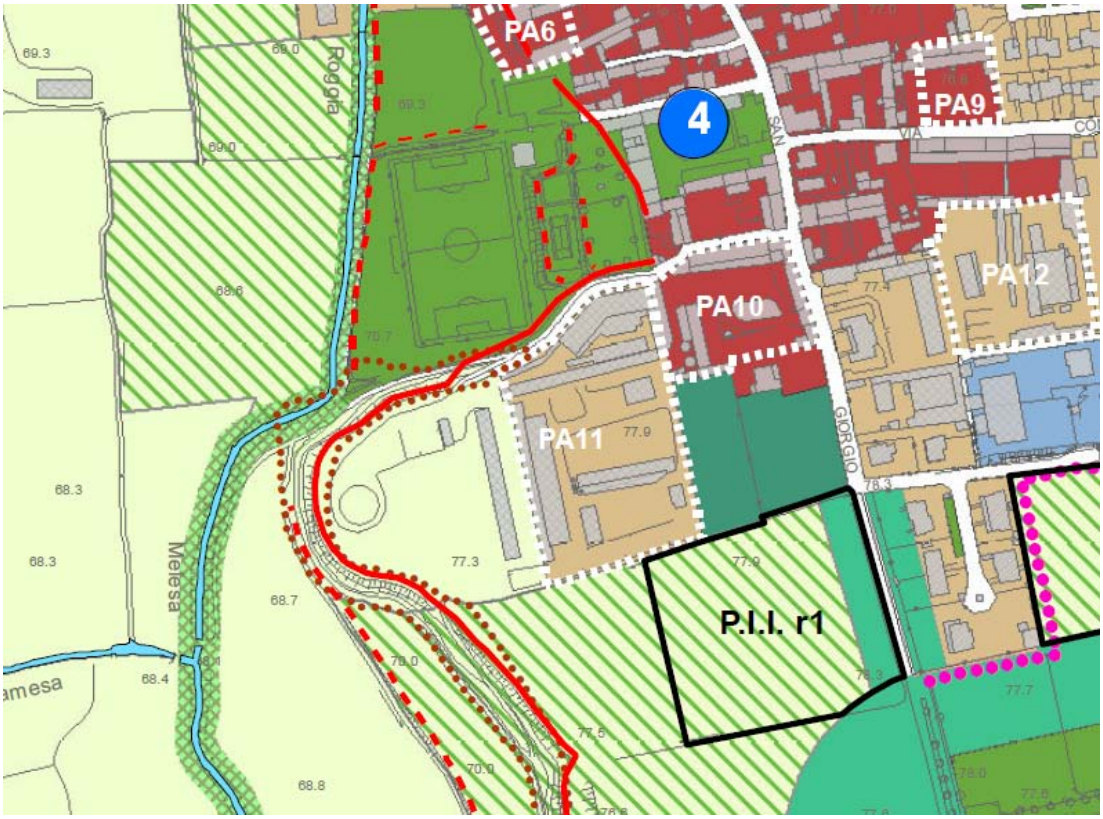
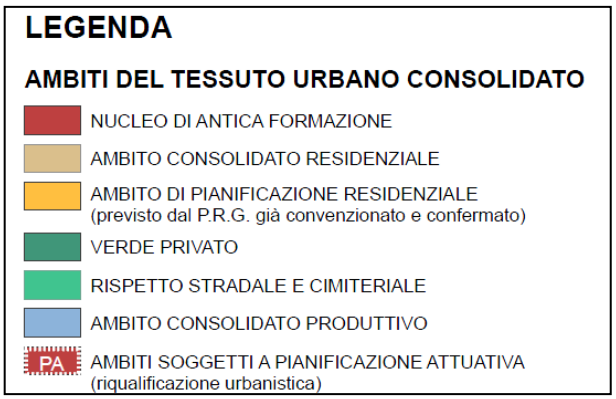


Tavola PR29 "Tessuto Urbano Consolidato" Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve

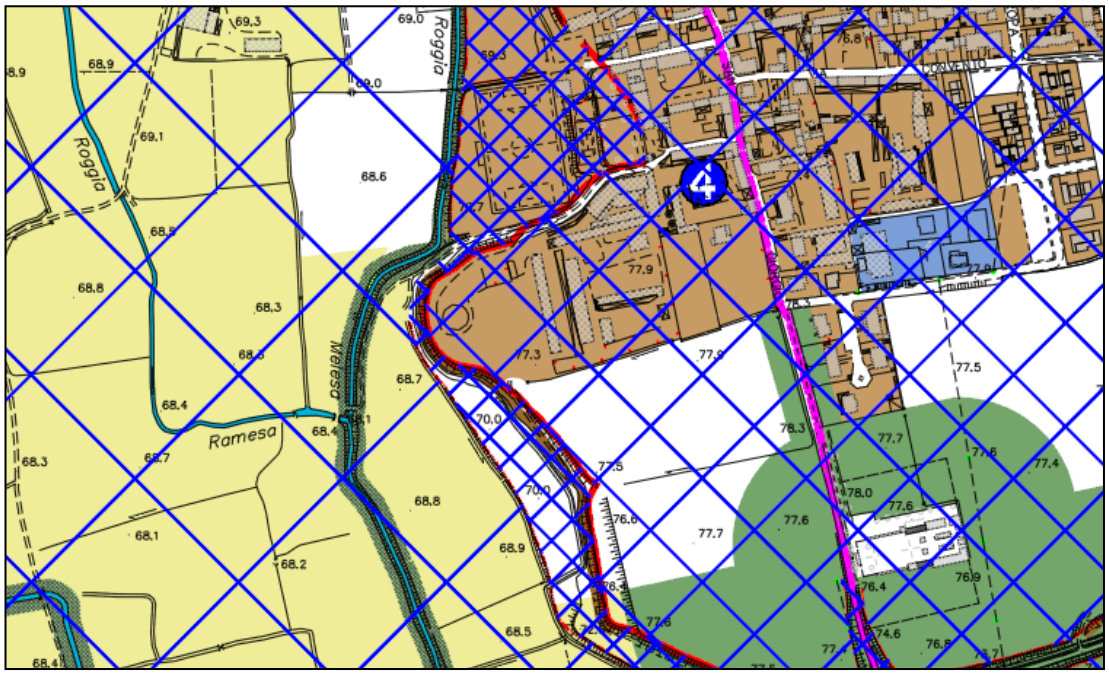


La carta dei vincoli del Piano delle regole individua due tipi di vincolo recepiti dal PTCP provinciale e riconfermati dallo studio geologico vigenti.

Uno dei vincoli presenti è rappresentato dalle scarpate e dagli elementi della rete ecologica provinciale che delimitano il perimetro dell'area oggetto dell'intervento.

Le scarpate morfologiche costituiscono un elemento caratterizzante del paesaggio locale ed è quindi soggetta a tutela. È istituita una fascia di rispetto di metri 10 a monte e a valle dal ciglio della scarpata stessa. Entro la fascia di rispetto sono vietate tutte le costruzioni, anche destinate all'attività agricola.

Sono inoltre vietate tutte le attività di movimento terra e livellamento dei terreni e di accorpamento di appezzamenti che possano comportare la modifica dello stato attuale dei luoghi.



È ammesso il rimboschimento purché venga effettuato con essenze autoctone.

Non si denotano vincoli particolari nei confronti della vulnerabilità idrogeologica.

3. OBIETTIVI E FINALITÀ

La presente variante al P.G.T. intende modificare puntualmente la classificazione del territorio comunale nell'area di proprietà dell'azienda agricola Lupo-Stanghellini in seguito alla richiesta effettuata in data in data 13 ottobre 2014 avente protocollo n. 6566, dove veniva espressa la volontà di riconoscere l'effettiva funzione agricola in essere presente sulle aree di proprietà, modificando la destinazione dei suoli da "Ambito residenziale consolidato" ad "Ambito agricolo strategico".

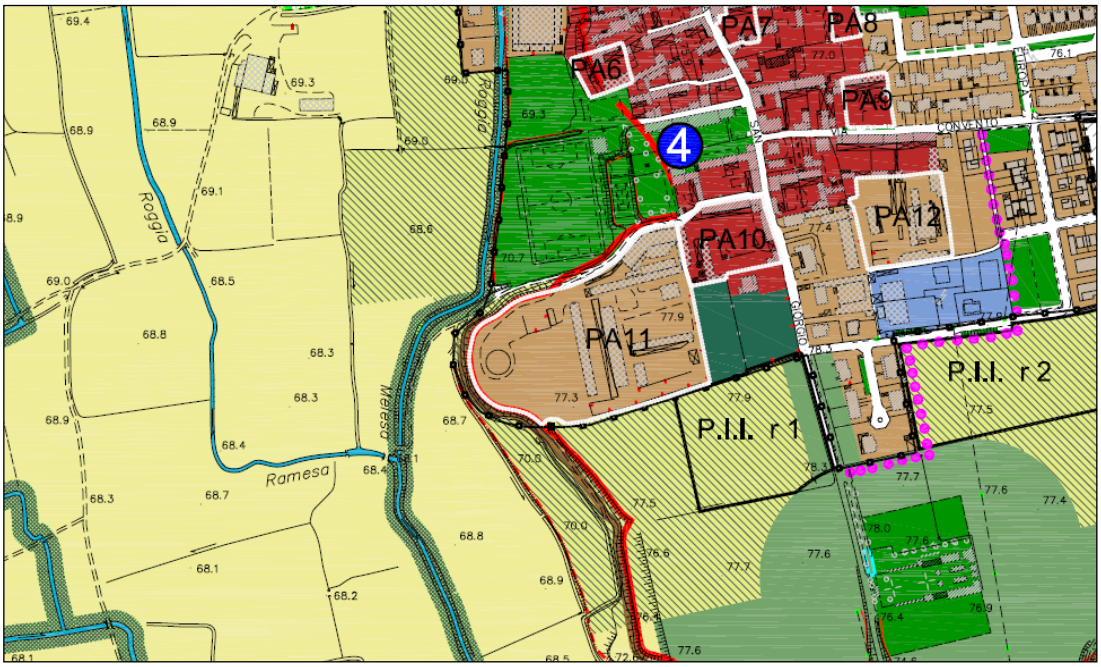


Tavola PR29 "Tessuto Urbano Consolidato" Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve

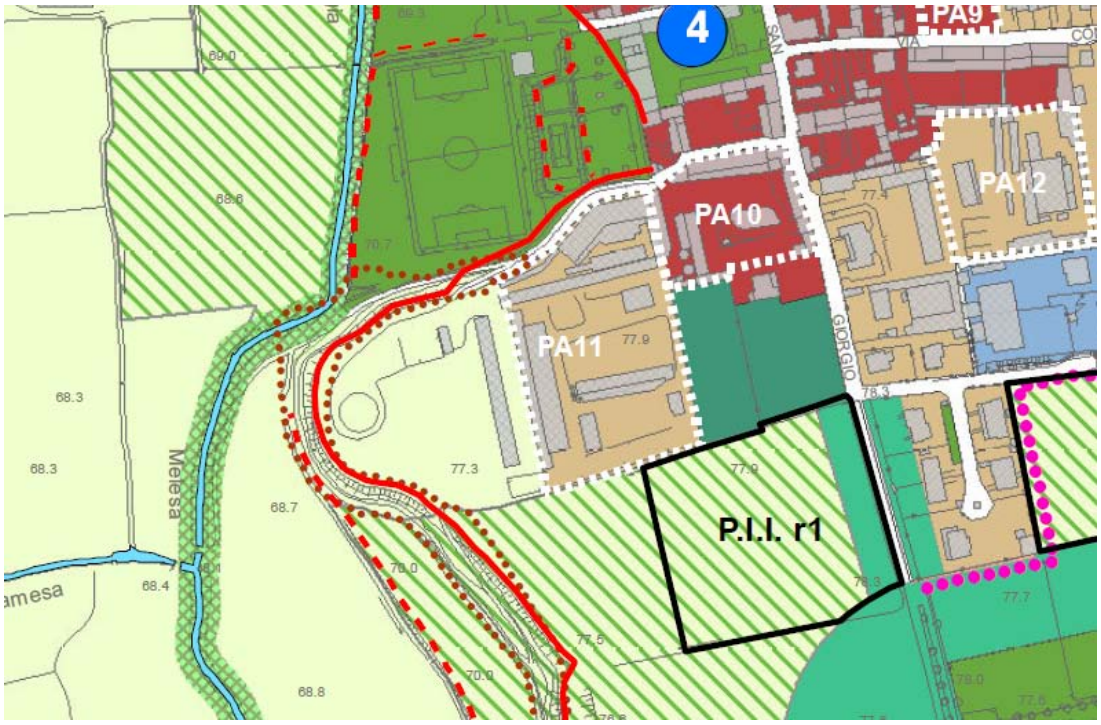


Tavola di sintesi della Variante Puntuale al Piano di Governo del Territorio Comune di Chieve

La modifica introdotta dalla Variante prevede un cambio di destinazione d'uso da ambito residenziale ad agricolo di circa 12.415 mq permettendo all'azienda agricola Lupo-Stanghellini di ampliare il numero degli edifici destinati a ricovero bovini da allevamento allontanando tale funzione incompatibile con quella residenziale contermine al comparto.

Tale Variante è in linea con quanto previsto dal recente disposto normativo in termini di consumo di suolo rappresentato dalla L.R. n. 31 approvata il 28 novembre 2014 ed in vigore dalla sua pubblicazione avvenuta il 1 dicembre 2014 sul BURL - Supplemento n° 49, divenendo così immediatamente operativo.

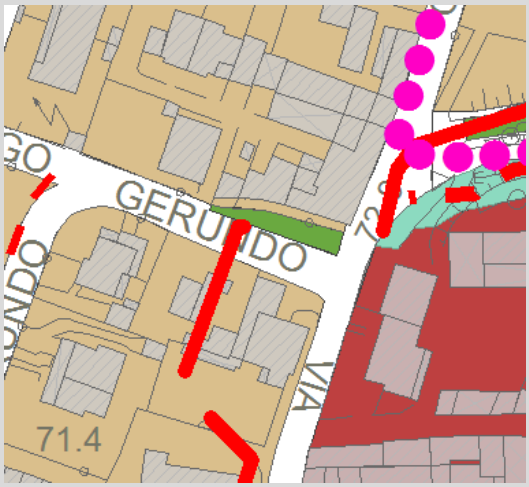
Inoltre su indicazione dell'amministrazione comunale, la variante tende a correggere alcuni errori materiali presenti all'interno dell'azzonamento e aggiorna lo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Tali modifiche secondarie vengono di seguito descritte.

MODIFICA N. 1 AREA PER STRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI E PREVISTI (Via Lago Gerundo)

Correzione errore cartografico di identificazione da area per servizi a strada

P.G.T. VIGENTE

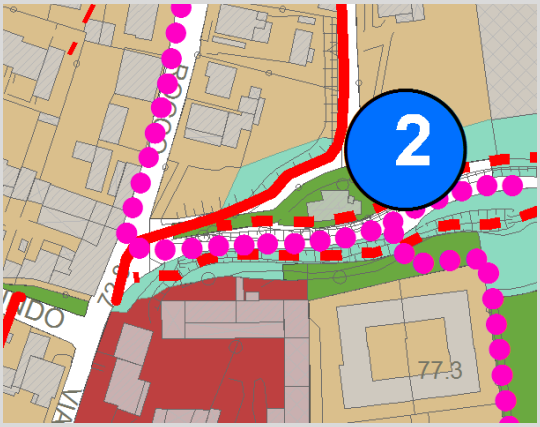


VARIANTE PUNTUALE AL P.G.T.

MODIFICA N. 2 AREA DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE (Via S.Rocco)

Correzione errore cartografico di identificazione da area di rispetto a area per servizi

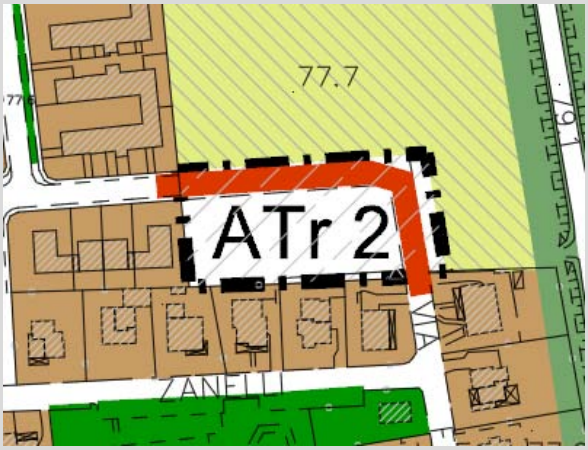
P.G.T. VIGENTE



VARIANTE PUNTUALE AL P.G.T.

MODIFICA N. 3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATr 2 (Via Bacchetta/Zanelli)

Aggiornamento stato d'attuazione



P.G.T. VIGENTE

VARIANTE PUNTUALE AL P.G.T.

4. ELENCO DOCUMENTI DELLA VARIANTE PUNTUALE DI INIZIATIVA PRIVATA DEL P.G.T

Oltre alla presente Relazione, formano parte integrante della presente variante urbanistica i seguenti documenti:

DOCUMENTO DI PIANO	
DP 26	Previsioni di Piano_5000
DP 27	Previsioni di Piano_2000
DP 28	Vincoli distanze aziende agricole_5000
PIANO DELLE REGOLE	
PR 29	Tessuto urbano consolidato_5000
PR 30	Tessuto urbano consolidato_2000
PIANO DEI SERVIZI	
PS36	Previsione dei servizi_5000
PS37	Previsione dei servizi _2000

5. FONTI DI RIFERIMENTO

L'attività di analisi si è basata ed è stata svolta utilizzando le banche dati del SIT (sistema informativo territoriale) della Regione Lombardia e i dati raccolti e informatizzati del PTCP dall'Amministrazione Provinciale, già rese disponibili in rete o su cd-rom .

Inoltre è stata considerato il PGT vigente e lo studio geologico approvato.

P.T.C.P. Provincia di Cremona

P.I.F. Provincia di Cremona

Basi ambientali della Pianura fornite dal Geoportale della Regione Lombardia.

Studio Geologico Comunale.

P.G.T. del Comune di Chieve.