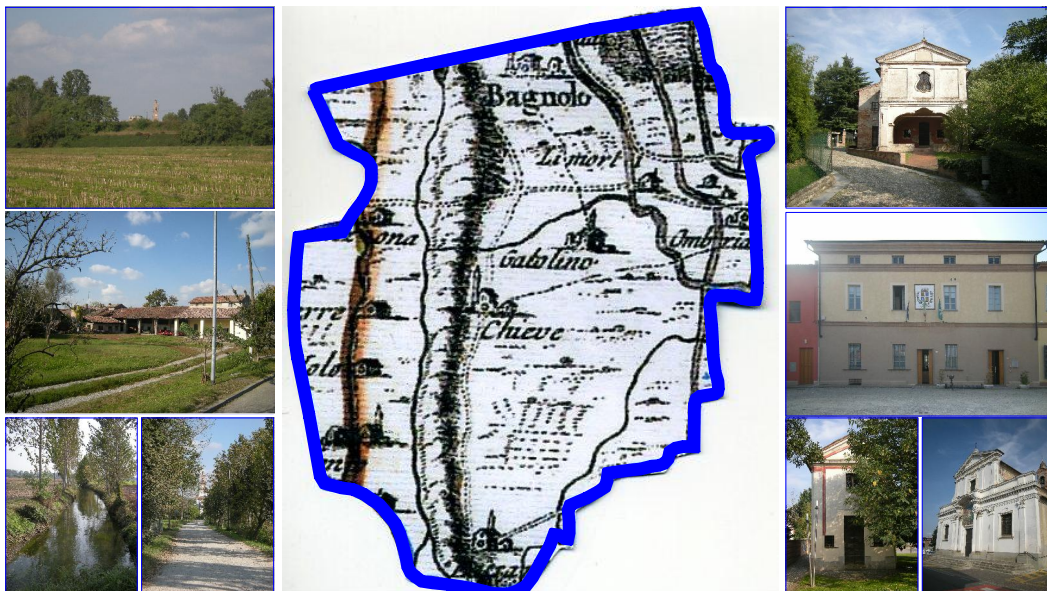




COMUNE DI CHIEVE



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

(modificata a seguito recepimento prescrizioni e accoglimento osservazioni)
PROGETTISTA arch. Carlo Gipponi

STUDI DI SETTORE

RETICOLO IDRICO

Studio Agriter - Dottori Agronomi Associati

STUDIO GEOLOGICO

Studio Geologico Dott. Alberto Soregaroli

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ing. Elisa Di Dio

PIANO ILLUMINAZIONE

Studio Omega s.r.l.

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

S.C.R.P. s.p.a.

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA**

arch. Guglielmo Zilioli

IL SINDACO

Sig. Luigi Zaboia

Adottato con Delibera Consiglio Comunale n° .6 del 27 gennaio 2010

Publicato in data 10 febbraio 2010 -- 12 aprile 2010

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 35 del 5 luglio 2010



N O R M A T I V A

G E N E R A L E



1.1 INTRODUZIONE ALLA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Con l'emanazione da parte della Regione Lombardia della Legge Regionale 11 marzo 2005 , n° 12 "Legge per il governo del territorio", la pianificazione territoriale in Lombardia è radicalmente cambiata.

Questa legge ha introdotto un nuovo modello di pianificazione, si è passati dal P.R.G. Piano Regolatore Generale, che disciplinava l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo in generale del territorio comunale, basato su regole di zonizzazione, indici di edificabilità e di standard calcolati in modo ragionieristico, al concetto più ampio di "Governo del Territorio" con l'introduzione dello strumento del P.G.T. "Piano per il Governo del Territorio", che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, ampliando le funzioni e le finalità pianificatorie, cercando di rispondere nel modo più adeguato e aderente alla complessa natura delle trasformazioni urbane nel loro insieme; l'innovativo strumento ha una nuova struttura articolata in 3 atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole.

Il legislatore lombardo sottolinea che il sistema complessivo di governo del territorio "*si attua mediante una pluralità di piani fra loro coordinati e differenziati*".

Due nuovi principi sono stati introdotti: quello della differenziazione e quello del coordinamento, che prendono il posto del principio della gerarchia tra i piani.

Viene a cadere il concetto di gerarchia cioè il piano comunale si deve conformare alla indicazioni e direttive sovracomunali, la verifica amministrativa viene fatta sulla *coerenza* e non più sulla *conformità*.

L'idea che sottostà alla nuova pianificazione è quella che soltanto nel Piano di Governo del Territorio, nelle sue diverse articolazioni, dà efficacia giuridica alle indicazioni dei piani sovracomunali, a volte anche modificandole e/o puntualizzandole, trasformandole in comandi prescrittivi.

I nuovi Piani dovranno ispirarsi al criterio di sostenibilità, cioè dovranno essere orientati secondo i principi di *crescita del benessere dei cittadini* e *salvaguardia dei diritti delle future generazioni*.

Altri principi su cui ispiratrici del nuovo strumento sono:

- pubblicità e trasparenza dei procedimenti pianificatori, che si concretizza nell'obbligo di pubblicazione di un avviso sino prima della fase che precede l'attribuzione di incarico di redazione del P.G.T. oltre a forme di consultazione con la cittadinanza e associazioni;



- partecipazione diffusa dei cittadini e di associazioni, mediante incontri con i cittadini e le associazioni a mezzo di assemblea pubblica;
- possibile integrazione della pianificazione dei contenuti da parte dei privati cittadini, mediante l'invio di proposte e/o contributi con note scritte o in forma grafica scritta o altro mezzo utile allo scopo. Va ricordato che l'A. C. non ha alcun obbligo di risposta, anche se dovrà rendere conto dell'effettiva considerazione di questi contributi.

L'art. 4 della L. R. 12/05 e s.m.i. introduce il concetto di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

I programmi e piani urbanistici sia sovracomunali che comunali (Piano Territoriale Regionale, Piani Regionali d'Area, Piani territoriali di Coordinamento Provinciale, e Il Documento di Piano a livello locale) devono essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica.

Il modello di valutazione è quello dettato dalla comunità europea mediante la Direttiva CE 42 del 2001, ossia valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

La V.A.S. è lo strumento principale per dare attuazione pratica al criterio della sostenibilità. E' un processo continuo che segue l'intero ciclo di vita del Piano, compresa la fase di gestione, allo scopo di *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente. ...”*.

La V.A.S. si concretizza in un'analisi ex ante degli effetti indotti sull'ambiente a seguito dell'attuazione delle previsioni contenute nei documenti di pianificazione e programmazione.

1.2 IL NUOVO STRUMENTO P.G.T., LA SUA STRUTTURA E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'art. 7 della L.R. 12/05 e s.m.i. contiene l'elenco degli atti che compongono il nuovo strumento pianificatorio comunale che costituiscono nella loro unità lo strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale esplica le funzioni di *governo del territorio*.



Con l'introduzione del principio di specializzazione, alle diverse funzioni pianificatorie urbanistiche attribuite all' A.C. devono corrispondere specifici e distinti documenti pianificatori.

Per ottenere le finalità sopra enunciate, l'innovativo strumento ha una nuova struttura articolata in 3 atti ben distinti fra loro, ma che si integrano e si distinguono in orizzontale secondo un principio di specializzazione.

I tre atti che costituiscono il P. G. T. sono:

- il **Documento di Piano** è l'atto che contiene caratteri prevalentemente strategici e di regia della politica complessiva del territorio ed ha durata quinquennale;
- il **Piano dei Servizi** che deve valutare per ogni parte del territorio l'esistenza e la sufficienza dei servizi insediati ed eventualmente definire le modalità e i costi per l'adeguamento degli stessi, ha durata indeterminata ed è sempre modificabile;
- il **Piano delle Regole** ha il compito di dettare le norme per i nuclei del patrimonio edilizio esistente e per le aree edificate e per tutti quegli ambiti sottratti alla trasformazione, ha durata indeterminata ed è sempre modificabile.

Uno dei fondamenti cardine della Legge Regionale di Governo del Territorio e della direttiva V.A.S. è la partecipazione pubblica, attraverso la quale si vogliono coinvolgere nel processo decisionale i cittadini, le associazioni e le categorie di settore.

Tale scelta risponde alla precisa volontà di raccogliere idee e proposte, da parte di coloro che fruiscono e conoscono il territorio e l'ambiente del territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale di Chieve, aderendo alla via partecipativa del Piano, in collaborazione con i professionisti incaricati per la redazione del P.G.T. e della V.A.S., ha organizzato un'assemblea pubblica con la cittadinanza.

Durante l'incontro sono stati illustrati le nuove forme, i contenuti, e l'impostazione dello strumento V.A.S., nonché il nuovo risalto dato alla dimensione ambientale del Piano.

Si è dato successivamente ascolto alle indicazioni dei partecipanti volte ad esplicitare la loro idea per l'assetto futuro del territorio comunale.

Nel corso della riunione sono stati inoltre raccolte domande, chiarimenti, suggerimenti e richieste su temi e scelte che interessano il territorio.



L'atto di partecipazione specifico della V.A.S. consiste nella convocazione della *Conferenza di Valutazione*, alla quale vengono invitati gli enti territorialmente interessati e le autorità con specifiche competenze in materia ambientale, articolata in una seduta introduttiva, dove vengono presentate le proposte di Piano che l'autorità precedente intende proporre, e una seduta finale nella quale vengono presentati il Documento di Piano nella forma prevista per l'adozione, gli esiti del processo di valutazione ed il rapporto ambientale.

E' prevista la partecipazione ed il coinvolgimento dei diversi soggetti durante tutte le fasi della V.A.S., con diverse finalità a seconda dello stato di riferimento del processo di valutazione.



P G T

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(modificata a seguito di recepimento prescrizioni ed
accoglimento osservazioni)



DOCUMENTO

DI

PIANO



2.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, previsto dall'art. 8 della L.R. 12/05, è l'atto attraverso il quale si definisce un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo del territorio e deve raffigurare i processi in atto ed indicare il quadro mediante il quale le linee di sviluppo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire troveranno definizione. In questo documento, verranno individuati gli ambiti di trasformazione, fissati in linea di massima gli indici edificatori, i diritti edificatori, verranno sostanzialmente, in base ad un'analisi ricognitiva - conoscitiva, dettati gli obiettivi e fissate delle grandezze insediabili/attuabili in modo quantitativo; non conterrà previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli (art 8 comma 3). Il documento non potrà contenere indicazioni prescrittive e vincolanti sul regime dei suoli, ma soltanto previsioni strategiche e vincolanti per gli altri due atti componenti il P.G.T. , Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Il Documento di Piano pone gli obiettivi generali di sviluppo, determina obiettivi finalizzati alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo del suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico, individua gli ambiti di trasformazione assoggettati a Piano Attuativo, definisce i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il territorio sarà suddiviso in: "Ambiti del tessuto urbano consolidato" , "Ambiti di trasformazione", "Ambiti destinati all'attività agricola" e "Ambiti di non trasformazione"

Il Documento di Piano sarà suddiviso in tre parti e conterrà:

- nella prima (art. 8 comma 1 lett .a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune. Troveranno posto i "desiderata" della comunità locale, cioè le istanze pervenute e presentate dai cittadini singoli o associati, al fine di soddisfare i bisogni di crescita espressi dalla collettività sia sotto l'aspetto residenziale che quello produttivo;
- nella seconda parte (art 8 comma 1 lett. b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, in relazione alle trasformazioni avvenute, agli elementi strutturali, ai profili altimetrici, al tessuto in cui si riparte l'assetto urbano consolidato, alle aree destinate alla trasformazione, al sistema idrico, al sistema della mobilità, alle presenze boschive, alle caratteristiche del paesaggio agrario, ai vincoli di carattere idrologico, geologico e sismico. La funzione conoscitiva sfocia nell'identificazione dei grandi sistemi territoriali che costituiscono le fondamentali analisi geografiche del territorio comunale che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.



- nella terza parte (art. 8 comma 2) il quadro prescrittivo che è poi la parte strategica del documento; questa parte ha una funzione programmatica, contiene le grandezze insediabili, indica i limiti e gli obiettivi di sviluppo, di crescita dell'edificato, gli ambiti di trasformazione, definisce i relativi criteri d'intervento ambientalmente sostenibili che si propone nel medio periodo; indica e motiva la sostenibilità e la coerenza, il recepimento delle previsioni contenute nei documenti e nei piani di livello sovracomunale; definisce i criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.

Come già affermato in precedenza le previsioni contenute nel Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime dei suoli. Questo vuol dire che le previsioni del Documento di Piano non possono essere prescrittive e direttamente vincolanti sul regime dei suoli, ma devono essere considerate soltanto strategiche e vincolanti solo per gli altri due atti costituenti il P.G.T. , il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Documento di Piano è l'unico dei tre atti di cui si compone il P.G.T. che ha una scadenza temporale, ha cioè una durata quinquennale, mentre gli altri due atti Piani, dei Servizi e delle Regole, non hanno scadenza.

La durata di cinque anni fa sì che in questo documento, un'Amministrazione Comunale (la cui permanenza in carica per legge è di 5 anni) esprima le proprie strategie complessive per il territorio comunale, ponendo le premesse che andranno ad incidere sull'intera area urbana, su fattori che spesso si attivano con il consenso e la partecipazione di soggetti sia pubblici che privati.



2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Chieve è ubicato geograficamente al confine nord-occidentale della provincia di Cremona; confina con i comuni di Bagnolo Cremasco, Crema, Capergnanica e Abbadia Cerreto (quest'ultimo comune fa parte della provincia di Lodi), dista sia dal capoluogo di Provincia (Cremona) che dal capoluogo di Regione (Milano) circa 40 Km, sono invece circa 6 Km che lo distanziano da Crema e circa 10 Km che lo separano da Lodi.



I comuni della Provincia di Cremona

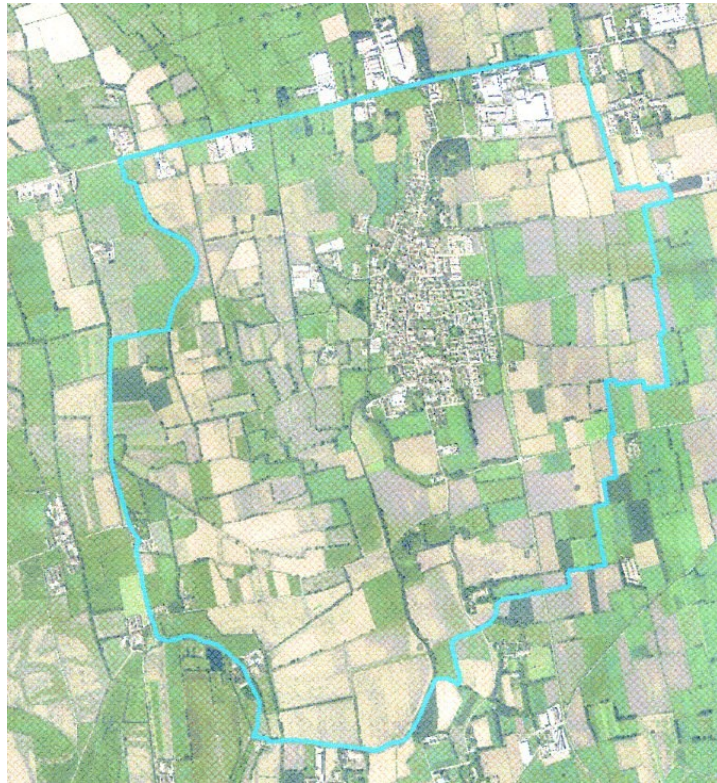
La conformazione del territorio, che sviluppa una superficie di circa 6,3 Km², è prevalentemente pianeggiante, anche se da un punto di vista geomorfologico è caratterizzata dalla presenza di un orlo di scarpata significativo, che attraversa il centro abitato del comune in direzione nord-sud, qualificandone il territorio ed il paesaggio.

Il territorio è percorso da due arterie stradali di rilievo: la prima è la ex SS 235 (Brescia-Crema-Lodi-Pavia) che lo lambisce nella parte nord con direzione est- ovest, la seconda è la S.p. n° 17 (Chieve-Montodine) che partendo dalla SS 235 taglia il territorio in direzione nord-sud creando una barriera per l'espansione dell'abitato.

Il territorio è inoltre solcato da numerose rogge tra cui le più importanti sono la roggia Melesa che attraversa il territorio in direzione nord-sud lambendo nella parte ovest il centro abitato e la roggia Benzona che attraversa nella stessa direzione nord-sud il



territorio, ma sul lato occidentale del confine; gli altri corsi d'acqua hanno un'importanza minore.



Il nucleo abitato di Chieve appare compatto e organico. Una caratteristica del territorio di Chieve è la centralità dell'abitato rispetto alla campagna. Oltre al capoluogo non vi sono frazioni, si segnala però, al di fuori del capoluogo, la presenza di pochissime aggregazioni di edifici che danno origine a piccoli nuclei che prendono nome dalla località (San Cipriano, Colombare, Mirabello).

L'antico nucleo abitato di Chieve, situato sull'orlo del terrazzo che segna il limite della valle fluviale dell'Adda a sud della ex S.S. 235, arteria che ne segna il confine nord, si dispone in modo ordinato, a doppio pettine. Il percorso viario di antica formazione che si sviluppa in direzione nord-sud, ne diviene l'asse centrale, ed elemento storico-geografico lungo il quale il comune ha scritto la sua storia.

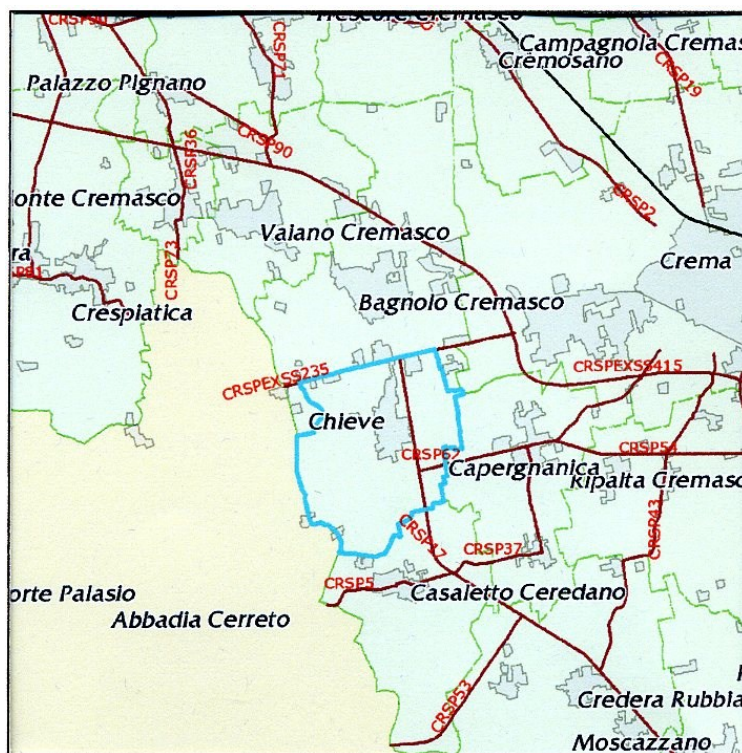
La presenza di "barriere", alcune create dall'uomo, come la Strada Statale ex 235 posta al confine nord, la Strada provinciale 17 posta ad est dell'abitato, il cimitero ubicato a sud dell'edificato, ed altre invece naturali, quali la roggia Melesa che solca il territorio in direzione nord-sud e lambisce l'abitato ad ovest e l'orlo di scarpata posto anch'esso in lato ovest, condizionano l'espansione della zona urbana. La presenza di tali elementi barriera hanno sicuramente influenzato le dinamiche urbanistiche,



impedendo una crescita residenziale diffusa del nucleo urbano ed hanno di fatto favorito il mantenimento delle peculiarità storico-territoriali e l'organica integrità del tessuto urbano. La "barriera" costituita dalla S.P. 17 è stata superata solo per quanto riguarda la collocazione dell'ambito produttivo a nord-est del nucleo abitato.

2.3 INDIRIZZI PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA

Il territorio del comune di Chieve è situato a nord-ovest della provincia di Cremona nell'area cremasca e confina con il territorio della provincia di Lodi. Confine con i territori comunali di Bagnolo Cremasco, Capergnanica, Casaletto Ceredano, Corte Palasio (Lo).

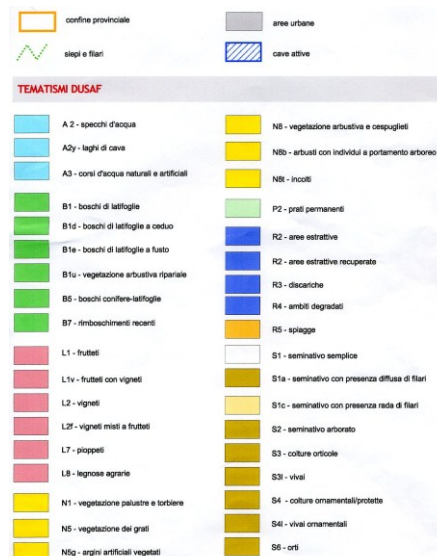
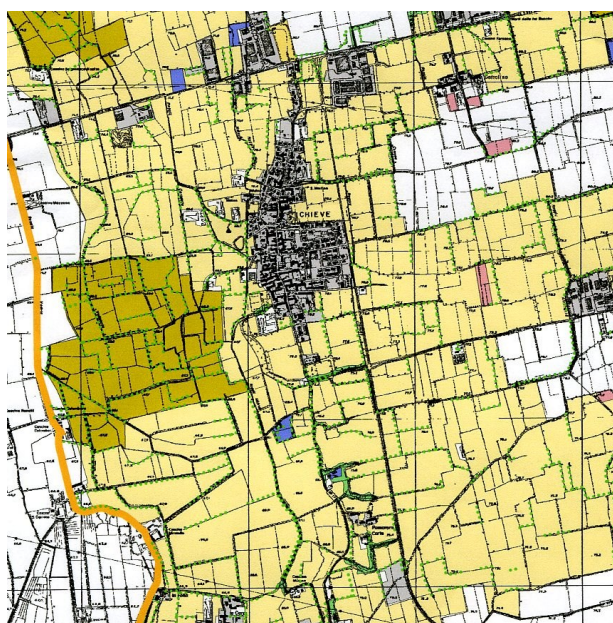


La carta degli usi del suolo mette in evidenza gli elementi che compongono il territorio comunale dal punto di vista della composizione dei suoli, secondo i tematismi della cartografia D.U.S.A.F.

La superficie complessiva del comune è di circa 6,3 km², la superficie agricola utilizzata è pari all'86,6 % del territorio comunale, il nucleo abitato si sviluppa in direzione nord-



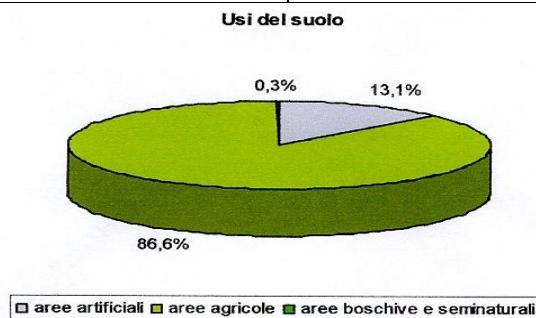
sud, nella parte ovest é delimitato dalla presenza della roggia Melesa, ad est dalla S.P. 17, a sud del cimitero, mentre a nord l'ex S.S. 235 fa da confine.



Carta degli usi del suolo (fonte PTCP Provincia di Cremona) – estratto –

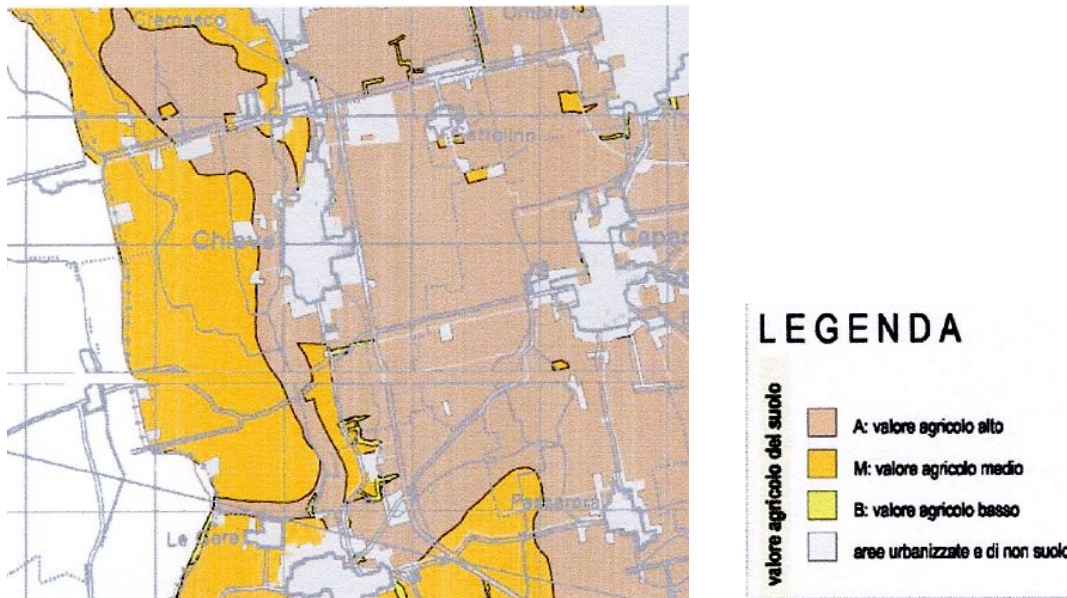
Nella parte nord-est del territorio comunale é insediata un'area produttiva industriale di una certa consistenza. La copertura dell'intero territorio comunale di Chieve, secondo quanto indicato dall'A.R.P.A. Lombardia e dall'analisi cartografica del territorio é ripartita nel seguente modo:

Usi del suolo	Superficie (ha)
Aree artificiali	83
Aree agricole	549
Aree boschive e seminaturali	2
Aree umide	0
Corpi idrici	0
TOTALE	634



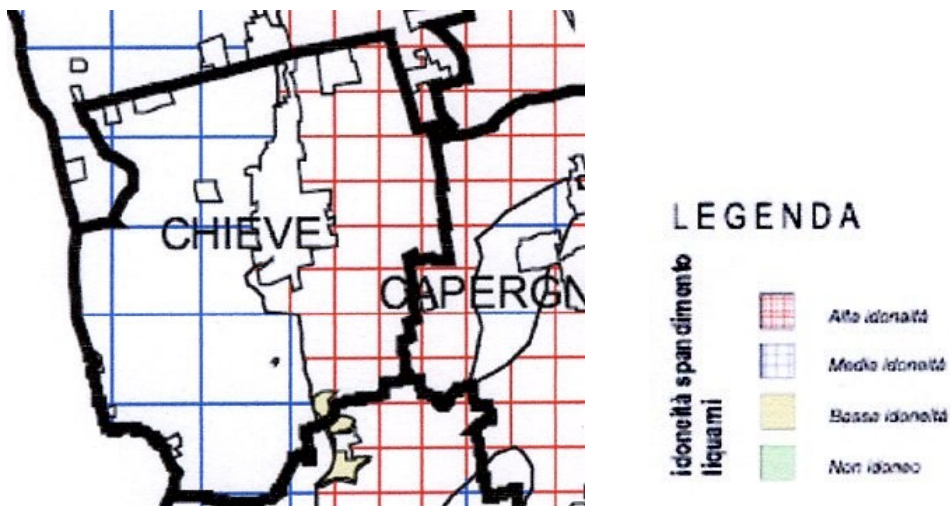


La carta del valore agricolo del suolo evidenzia che il territorio del comune di Chieve é caratterizzato dalla presenza di 2 differenti classi: la maggior parte del territorio comunale presenta un valore agricolo alto (si tratta di suoli ad alta capacit  d'uso e/o caratterizzati dalla presenza di colture redditizie), la restante parte del territorio é situata ad ovest del centro abitato e caratterizzata dal valore agricolo medio (aree in cui sono presenti suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo).



Carta del valore agricolo del suolo (fonte PTCP provincia di cremona) – estratto –

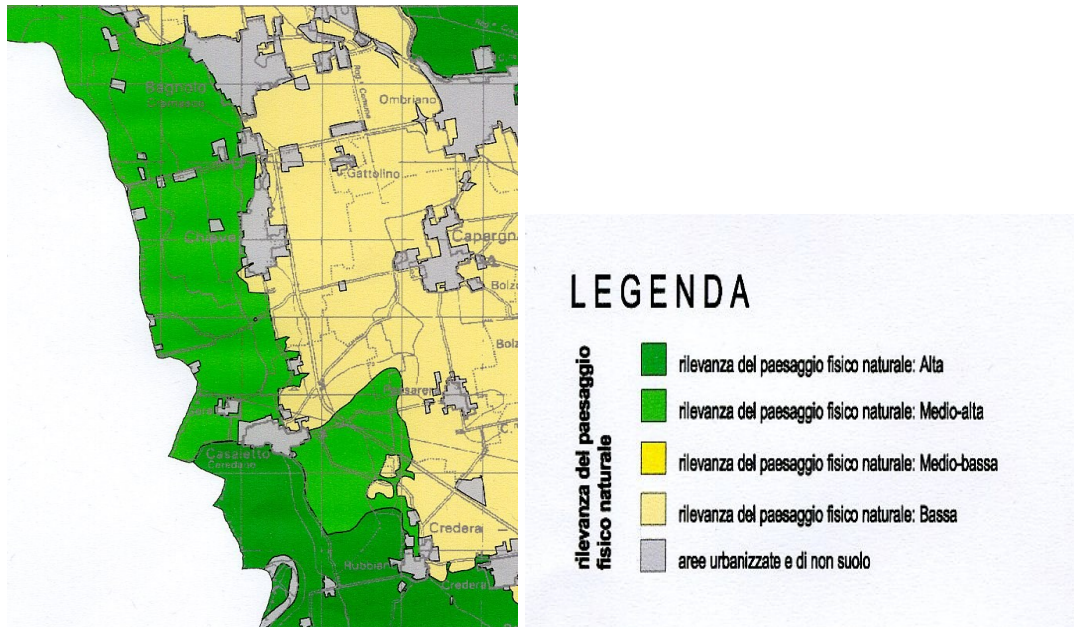
Il territorio di Chieve é pure suddiviso in due categorie per quanto riguarda lo spandimento dei liquami zootecnici: aree ad alta idoneit  (localizzate ad est del centro abitato) ed aree a media idoneit  localizzate ad ovest del centro abitato.



Carta Idoneit  spandimento liquami (fonte PTCP provincia di Cremona) – estratto -



La carta della rilevanza del paesaggio fisico naturale del P.T.C.P. mette in evidenza che l'ambito ad est del centro abitato é caratterizzato dal paesaggio agricolo di pianura ed é classificato come area rilevanza del paesaggio fisico naturale bassa. Mentre l'ambito ad ovest caratterizzato dalla presenza della valle dell'Adda é identificato come area a rilevanza medio-alta.



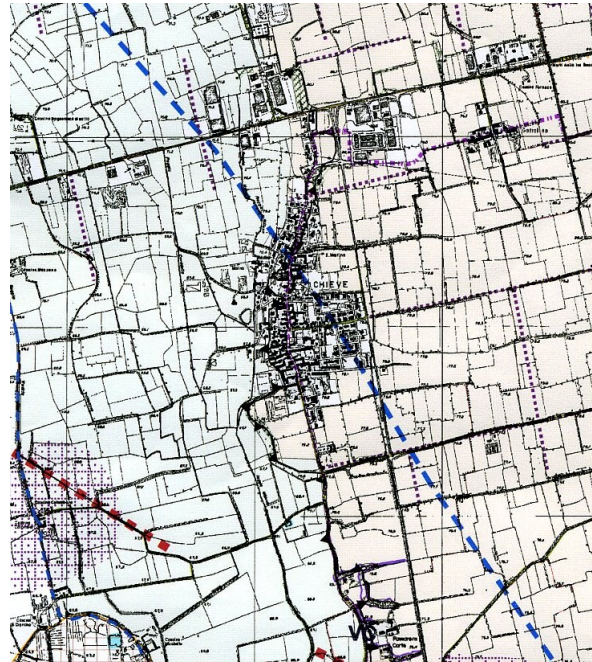
Carta della rilevanza del paesaggio fisico-naturale (fonte PTCP provincia di Cremona) – estratto -

La carta degli indirizzi per il sistema paesistico ambientale mette in evidenza componenti paesaggistiche di interesse primario in quanto il territorio é interessato dall'area denominata VF ovvero "Valli fluviali: areali formati e modellati dall'erosione e sedimentaria, attuale e recente, dei fiumi Po, Adda, Oglio e Serio", mentre per le componenti di interesse secondario il comune ricade nell'area delle cosiddette "Valli relitte". La porzione orientale del territorio comunale é definita dal "Paesaggio agricolo della pianura del cremasco " .

Il limite che distingue il paesaggio agricolo di pianura ad est, dalla valle dell'Adda ad ovest é caratterizzato da un sistema di particolare rilevanza geomorfologica, ovvero é definito dalla presenza di una scarpata principale, ovvero un elemento morfologico lineare, con dislivelli nell'ordine della decina di metri, che individuano le principali strutture depresse (> 3 metri). La scarpata attraversa in direzione nord-sud l'ambito urbano del comune di Chieve, caratterizzandone la morfologia ed il territorio in modo



peculiare. Una porzione del territorio a sud-ovest del comune é caratterizzata da un ambito di valore storico e culturale.



*La carta degli indirizzi per il sistema paesistico ambientale
(Fonte PTCP provincia di Cremona) – estratto –*

La carta delle tutele e della salvaguardia del PTCP mette in evidenza gli elementi di tutela e salvaguardia del territorio, fra questi vengono evidenziate le infrastrutture per la mobilità esistente, cioè le strade extraurbane, ex S.S. 235 ed S.P. 17 che attraversano il territorio comunale rispettivamente in direzione est-ovest e nord-sud, mentre per gli ambiti di tutela vengono evidenziati gli orli di scarpata che caratterizzano il territorio comunale secondo l'articolo 16.4-5.1.1 D.G.R. 1621/2007.

Secondo la zonizzazione sismogenetica SZ9 l'area cremasca (compreso quindi anche il comune di Chieve) è condizionata dalla zona sismogenetica 907 che include anche la parte più bassa delle provincie di Bergamo e Brescia. Essa è caratterizzata da una sismicità di energia normalmente medio-bassa. L'ambito amministrativo territoriale di Chieve rientra in un contesto caratterizzato da eventi sismici piuttosto sporadici. Il territorio comunale di Chieve, secondo la classificazione vigente di nuova istituzione, è inserito in zona sismica 4. ⁽¹⁾

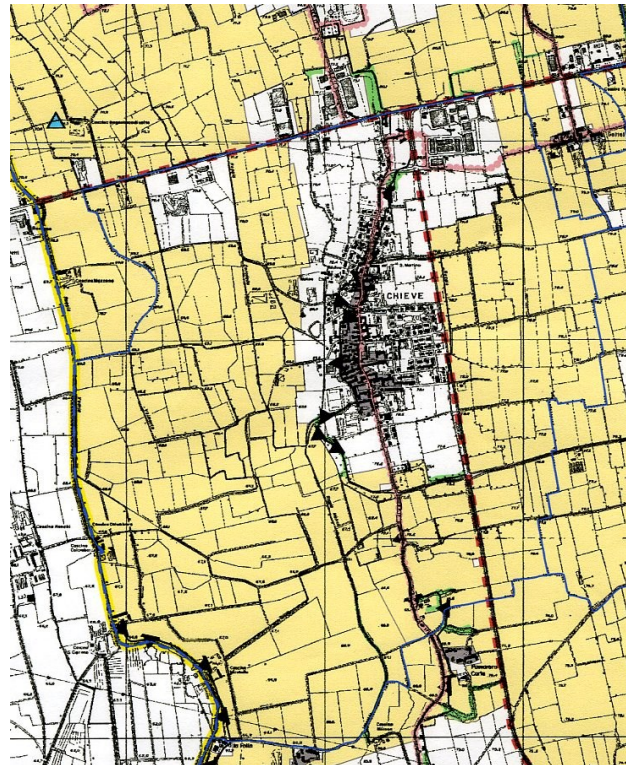
Per quanto riguarda il rischio idrogeologico, la parte della "valle dell'Adda" in cui il territorio di Chieve ricade, non è a rischio idrogeologico, in quanto non rientra nelle fasce P.A.I. ⁽¹⁾

(1) Commi inseriti a seguito di recepimento prescrizioni



Sul territorio comunale sono individuati anche alcuni beni di carattere storico-artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 :

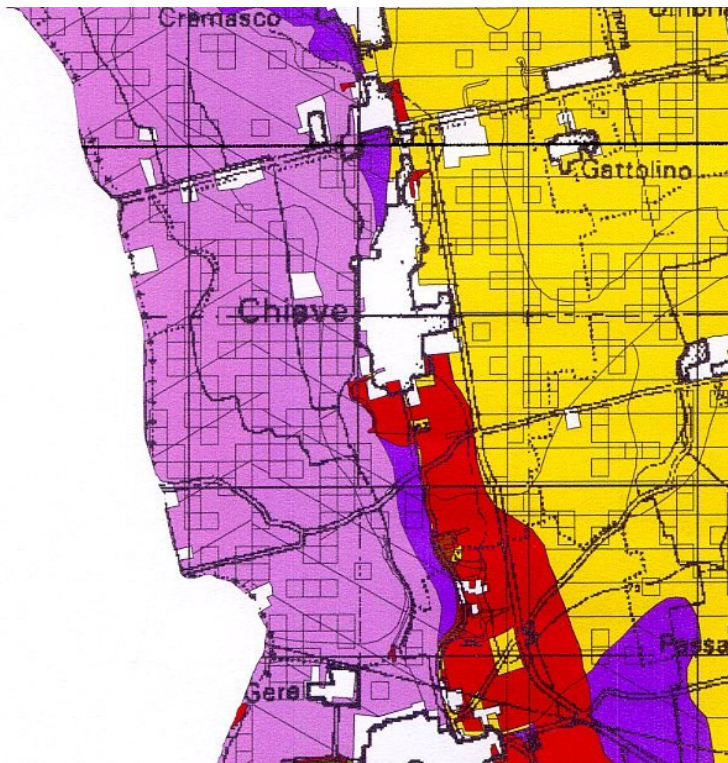
- Chiesa Parrocchiale;
- Oratorio di San Martino;
- Oratorio di Santa Maria del Prato vecchio;
- Villa Premoli (Villa Ortensia);



*La carta delle tutele e della salvaguardia
(Fonte PTCP provincia di Cremona) – estratto –*

La carta delle sensibilità ambientali suddivide il territorio in 4 zone:

- Zona gialla: LF2 – superficie modale stabile, pianeggiante o leggermente ondulata, intermedia fra le aree più rilevate (dossi) e depresse (conche e paleoalvei);
- Zona viola chiaro: VT1 – terrazzi fluviali stabili, delimitati da scarpate erosive evidenti a morfologia pianeggiante o ondulata, comprendenti antiche linee di drenaggio (paleo alvei) lievemente ribassate ed affiancate all'idromorfia.
- Zona viola scuro VT2 – terrazzi fluviali condizionati da un drenaggio lento, causato dal ristagno e dal deflusso di acque provenienti da superfici più rilevate. Coincidono spesso con paleo alvei, conche e depressioni.
- Zona rossa:RS – RED FLAG, aree di elevato pregio naturalistico.



U.P.	DESCRIZIONE	CLASS.
RF	AREE RESIDENTIALI	RF
RA3	AREE RESIDENTIALI A BASSA DENSITÀ	RA3
RA4	AREE RESIDENTIALI A MEDIA DENSITÀ	RA4
RA5	AREE RESIDENTIALI A ALTA DENSITÀ	RA5
LD1	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD1
LD2	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD2
LD3	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD3
LD4	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD4
LD5	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD5
LD6	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD6
LD7	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD7
LD8	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD8
LD9	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD9
LD10	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD10
LD11	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD11
LD12	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD12
LD13	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD13
LD14	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD14
LD15	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD15
LD16	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD16
LD17	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD17
LD18	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD18
LD19	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD19
LD20	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD20
LD21	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD21
LD22	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD22
LD23	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD23
LD24	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD24
LD25	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD25
LD26	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD26
LD27	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD27
LD28	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD28
LD29	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD29
LD30	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD30
LD31	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD31
LD32	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD32
LD33	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD33
LD34	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD34
LD35	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD35
LD36	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD36
LD37	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD37
LD38	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD38
LD39	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD39
LD40	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD40
LD41	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD41
LD42	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD42
LD43	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD43
LD44	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD44
LD45	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD45
LD46	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD46
LD47	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD47
LD48	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD48
LD49	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD49
LD50	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD50
LD51	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD51
LD52	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD52
LD53	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD53
LD54	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD54
LD55	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD55
LD56	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD56
LD57	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD57
LD58	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD58
LD59	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD59
LD60	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD60
LD61	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD61
LD62	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD62
LD63	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD63
LD64	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD64
LD65	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD65
LD66	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD66
LD67	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD67
LD68	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD68
LD69	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD69
LD70	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD70
LD71	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD71
LD72	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD72
LD73	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD73
LD74	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD74
LD75	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD75
LD76	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD76
LD77	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD77
LD78	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD78
LD79	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD79
LD80	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD80
LD81	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD81
LD82	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD82
LD83	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD83
LD84	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD84
LD85	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD85
LD86	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD86
LD87	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD87
LD88	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD88
LD89	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD89
LD90	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD90
LD91	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD91
LD92	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD92
LD93	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD93
LD94	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD94
LD95	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD95
LD96	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD96
LD97	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD97
LD98	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD98
LD99	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD99
LD100	AREE DESTINATE ALL'USO LUDICO	LD100

La carta delle sensibilità ambientali (Fonte PTCP provincia di Cremona) – Estratto –

2.4 STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Chieve è, come nella stragrande maggioranza dei comuni lombardi, il Piano Regolatore Generale.

L'attuale P.R.G. deriva dallo strumento di pianificazione approvato il 07. 02. 1984 con atto deliberativo G.R.L. n° 35862 e successivamente aggiornato e modificato nelle primitive previsioni dalle varianti del 1994, approvata con Deliberazione G. R. L. n° 12698, del 03. 05. 1996, del 2004 con Delibera C.C. n° 12 del 27. 02. 2004 e del 2006 con Delibera C.C. n° 4 del 19. 01. 2007.

La variante dell'anno 2004, che ha riguardato soprattutto le zone residenziali, ha proposto tra le altre cose, l'inserimento di alcuni comparti edificatori a corona della zona abitata, oltre all'allora già approvata variante per l'ampliamento della zona industriale attuata con un P.I.P., mentre la variante del 2006 (riferita alla zona A centro storico) si è posta gli obiettivi di salvaguardare le caratteristiche della parte di territorio urbanizzato di antica formazione, favorendo il recupero della zona centrale salvaguardando il tessuto storico consolidato.



Nell'anno 1984, anno in cui è entrato in vigore il P.R.G. gli abitanti residenti sul territorio comunale erano 1.184; nel 1994, anno in cui è stata effettuata la Variante Generale, gli abitanti residenti risultavano essere 1.708 (+ 524 abitanti), nel 2004 anno della variante parziale al P.R.G. i residenti risultavano essere 1.806 con un incremento di 98 unità rispetto al '94, al 31.12. 2007 gli abitanti residenti risultano 2.072 (+ 266 rispetto al 2004). Attualmente, dato del mese di marzo, gli abitanti residenti risultano essere 2.095 (+ 289 rispetto al '94 e + 23 rispetto a fine anno). Questo incremento di popolazione è dovuto al fatto che durante questi ultimi anni sono giunti a compimento i Piani di Recupero in essere nel 2004 e sono stati attuati e giunti a completa realizzazione alcuni comparti edificatori previsti dalla Variante del 2004.

Gli interventi effettuati negli ultimi anni nella zona "A" Centro storico, hanno riguardato soprattutto la sistemazione del patrimonio edilizio esistente, in alcuni casi si è intervenuti con la sostituzione del patrimonio esistente tramite alcuni Piani di Recupero. Tra questi i principali interventi attuati sono stati: il P. R. Anzani (mc. 5.130), il P.R. Casc. Alpini (mc. 1.093), il P.R. via San Giorgio ang. Via del Guado (mc. 1.544); la volumetria totale interessata da questi 3 interventi è stata pari a mc. 7.767 (corrispondente a 78 nuovi abitanti teorici).

Di questi comparti di intervento, il P.R. Alpini è stato completamente attuato, mentre i P.R. Anzani e P.R. Via San Giorgio – del Guado sono in fase di attuazione.

La zona B è stata interessata da interventi di nuova edificazione, andando a realizzare edifici su lotti ancora liberi dall'edificazione ed in alcuni casi a proporre la sostituzione con ampliamenti del tessuto edilizio esistente. L'edificazione nella zona di completamento "B" ha comportato la realizzazione di una cubatura pari a mc. 15.700.

I comparti edificatori compresi nella zona "C2" e previsti in numero di 5 Piani di Lottizzazione, sono stati tutti interessati da progettazione preventiva e sono già stati tutti convenzionati con l'Amministrazione.

P.L. n° 1 ha convenzionato una volumetria pari a mc. 16.044, equivalente a 161 nuovi abitanti teorici, reperendo in loco 915 mq. per parcheggi e 228 mq. per verde standard, monetizzando i rimanenti 3.123 mq. di standard.

P.L. n° 2 / 1 ha convenzionato una volumetria pari a mc. 3.720, equivalente a 37 nuovi abitanti teorici, reperendo in loco 130 mq. per parcheggi e 117,32 mq. per verde standard, monetizzando i rimanenti 733,18 mq. di standard.



P.L. n° 2 / 2 ha convenzionato una volumetria pari a mc. 4.534,81, equivalente a 46 nuovi abitanti teorici, reperendo in loco 143,38 mq. per parcheggi e 39,99 mq. per verde standard, monetizzando i rimanenti 1.035,63 mq. di standard.

P.L. n° 3 ha convenzionato una volumetria pari a mc. 12.700, equivalente a 127 nuovi abitanti teorici, reperendo in loco 419 mq. per parcheggi, monetizzando i rimanenti 2.984,50 mq. di standard.

P.L. n° 4 ha convenzionato una volumetria pari a mc. 9.610, equivalente a 96 nuovi abitanti teorici, reperendo in loco 352,50 mq. per parcheggi e 67,50 mq. per verde standard, monetizzando i rimanenti 1847,65 mq. di standard.

P.L. n° 5 ha convenzionato una volumetria pari a mc. 11.943, equivalente a 120 nuovi abitanti teorici, reperendo in loco 2.034 mq. per parcheggi e 1.594 mq. per verde standard.

La realizzazione di questi comparti prevede l'edificazione complessiva di una volumetria pari a 58.551,81 mc. ed un incremento di abitanti teorici nuovi pari a 587, il reperimento di aree a parcheggio standard per un totale di mq. 3.993,88, e la dotazione di spazi standard a verde per un totale complessivo di mq. 2.046,81.

Per alcuni di loro l'iter realizzativo è solo all'inizio, come nel caso del P.L. 1 dove stanno iniziando i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, mentre il P.L. n° 2 è stato oggetto di variante semplificata per quanto riguarda la ridefinizione di perimetrazione per la soluzione di alcuni problemi, il comparto così ridefinito è stato convenzionato, pertanto si prevede che l'inizio dei lavori sia imminente.

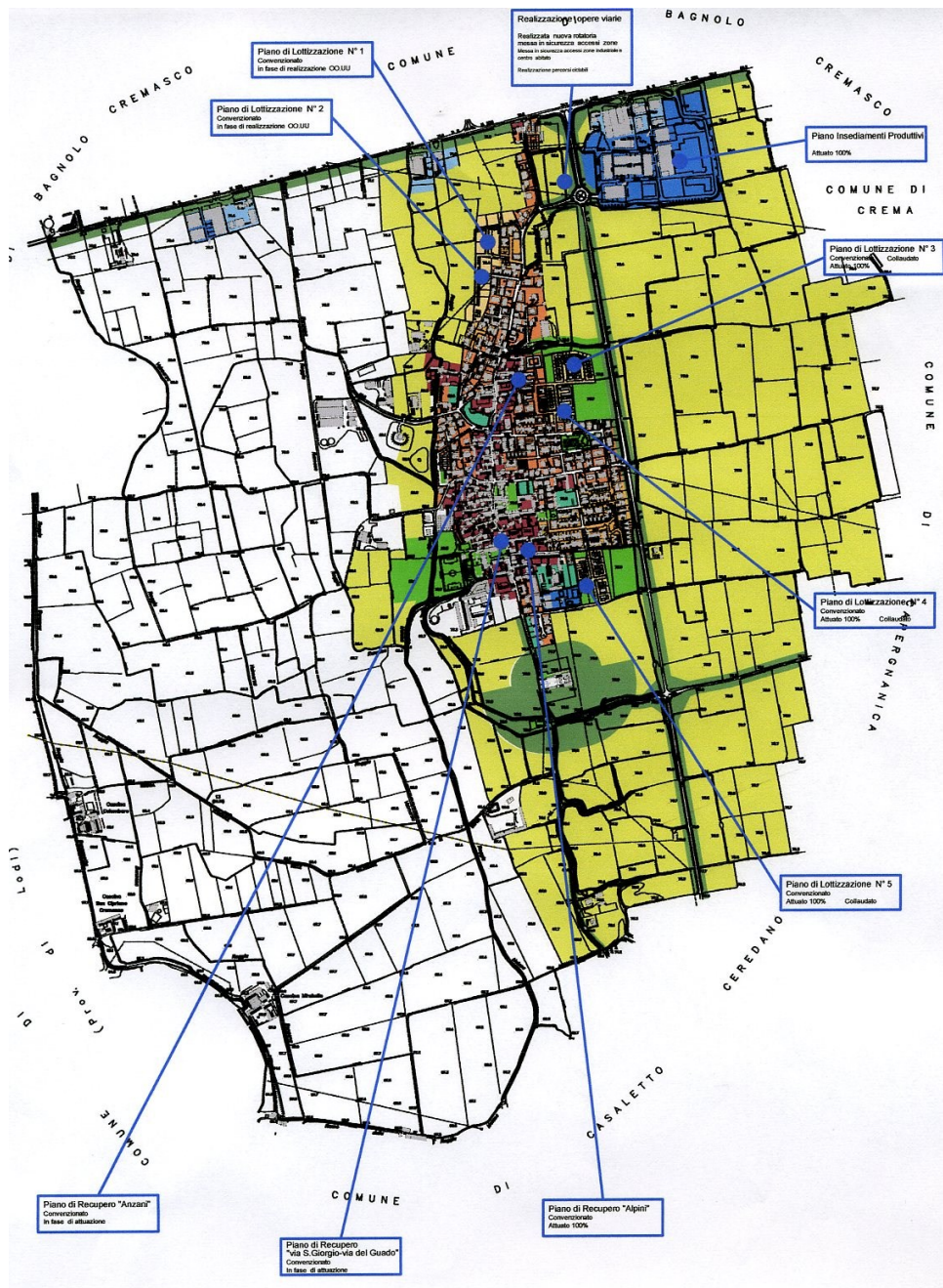
I P.L. n° 3 – P.L. n° 4 - P.L. n°5, sono già terminati nella loro fase attuativa ed è conclusa anche la fase di collaudo e cessione aree.

La zona industriale, per quanto riguarda l'ampliamento relativo al P.I.P., è stata completamente attuata e realizzata in ogni sua parte, compresi anche i tracciati viabilistici.

Per quanto riguarda le aree standard attualmente di proprietà comunale e pertanto immediatamente fruibili, si evidenzia una disponibilità di una superficie complessiva pari a mq. 98.721, di questa mq. 79.740 sono le aree che ospitano i servizi, Municipio, scuola dell'infanzia, biblioteca, ambulatori, cimitero, oratori, attività sportive, giardini ecc...; sono prevalentemente accorpate in 4 grossi nuclei: quello che ospita la sede comunale con i vari servizi (scuola, biblioteca, e attività sportive), il nucleo che ospita la chiesa i luoghi di culto e l'oratorio, quello del cimitero e piazzola, e quello del giardino delle vie Zanelli e Mons. Panzetti.



Le rimanenti aree aventi una superficie pari a 18.981 mq. sono adibite e destinate al parcheggio pubblico. Queste aree sono prevalentemente localizzate in zone di recente edificazione, mentre la zona centrale del paese risente un po' della mancanza di aree di sosta.



Stato di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale

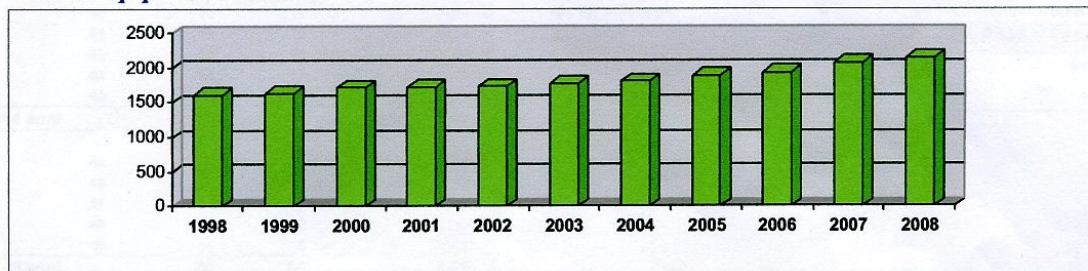


2.5 ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI

La demografia è la disciplina che, avvalendosi di metodi quantitativi, studia i processi ed i fenomeni che concernono lo stato ed il movimento della popolazione, ovvero la sua variabilità.

Il Comune di Chieve si trova nell'area Cremasca e dal punto di vista delle dinamiche demografiche, secondo le analisi della provincia di Cremona, nell'arco temporale 2001-2008, è caratterizzato da un forte incremento di popolazione, pari al 24,2 %, percentuale di molto superiore al dato medio di crescita della Provincia.

Trend della popolazione residente



Trend della popolazione residente nel Comune di Chieve (fonte Provincia di Cremona)

Nel Comune di Chieve risiedono circa 2.134 abitanti (dato relativo al 31. 12. 2008).

La densità media abitativa registrata nell'anno 2008 è pari a 336,59 ab/Kmq, dato questo superiore al dato provinciale che si attesta sui 203,42 ab/Kmq.

Nel corso degli ultimi decenni, il Comune di Chieve, come altri comuni della provincia, ha subito un deciso incremento di popolazione residenziale, infatti i dati a disposizione desunti dai censimenti ISTAT del 1971, 1981, 1991, 2001, indicano un trend di crescita del 76,4 % dal '71 al '01, crescita continuata anche nell'arco di tempo 2001 – 2008 anche se meno evidente.

Nel periodo di tempo compreso tra gli anni 2001 – 2004 la popolazione ha mantenuto un trend di crescita costante caratterizzato da un leggero incremento (+ 8 nel 2001; + 15 nel 2002; + 30 nel 2003; + 39 nel 2004). Nell'arco di tempo che va dagli anni 2005 – 2007 si assiste ad un incremento di abitanti maggiormente significativo si passa dai 1801 ab. del 2004 ai 1879 ab. del 2005; 1934 ab. del 2006; 2072 ab. del 2007.

Questo incremento di popolazione è dovuto al fatto che durante questi anni sono giunti a compimento i Piani Attuativi in essere nel 2004 e sono stati attuati e giunti a completa realizzazione alcuni comparti edificatori previsti dalla Variante del 2004.



Tra il 2007 ed il 2008 la crescita continua anche se molto più contenuta rispetto al periodo precedente (+ 62 abitanti).

Si rileva un analogo incremento del numero delle famiglie nel triennio rappresentato dai dati dei censimenti ISTAT 1981, 1991, e 2001; il trend di crescita è pari infatti al 74,5%. I dati successivi, relativi all'intervallo 2003 – 2008, confermano invece un trend di crescita costante ma molto più contenuto, pari al 24,5%.

CHIEVE					
	m	f	totale	%	
0	8	9	17	15,74	
1	7	11	18	16,67	
2	13	14	27	25,00	
3	12	12	24	22,22	
4	9	13	22	20,37	
da 0 a 4 anni	49	59	108	5,06	
5	11	10	21	20,00	
6	18	5	23	21,90	
7	9	9	18	17,14	
8	9	15	24	22,86	
9	9	10	19	18,10	
da 5 a 9 anni	56	49	105	4,92	
10	7	6	13	16,46	
11	6	9	15	18,99	
12	11	7	18	22,78	
13	7	10	17	21,52	
14	10	6	16	20,25	
da 10 a 14 anni	41	38	79	3,70	
15	6	7	13	15,85	
16	7	9	16	19,51	
17	9	9	18	21,95	
18	9	11	20	24,39	
19	8	7	15	18,29	
da 15 a 19 anni	39	43	82	3,84	
20	9	8	17	14,78	
21	10	11	21	18,26	
22	7	14	21	18,26	
23	13	15	28	24,35	
24	11	17	28	24,35	
da 20 a 24 anni	50	65	115	5,39	
25	15	11	26	16,15	
26	15	16	31	19,25	
27	9	21	30	18,63	
28	14	23	37	22,98	
29	20	17	37	22,98	
da 25 a 29 anni	73	88	161	7,54	
30	22	25	47	20,17	
31	25	21	46	19,74	
32	29	23	52	22,32	
33	26	28	54	23,18	
34	19	15	34	14,59	
da 30 a 34 anni	121	112	233	10,92	
35	27	13	40	20,94	
36	21	24	45	23,56	
37	20	15	35	18,32	
38	18	13	31	16,23	
39	20	20	40	20,94	
da 35 a 39 anni	106	85	191	8,95	
40	14	17	31	18,34	
41	17	15	32	18,93	
42	17	24	41	24,26	
43	14	17	31	18,34	
44	18	16	34	20,12	
da 40 a 44 anni	80	89	169	7,92	
45	21	22	43	29,25	
46	22	19	41	27,89	
47	14	9	23	15,65	
48	12	8	20	13,61	
49	14	6	20	13,61	
da 45 a 49 anni	83	64	147	6,89	
50	15	22	37	20,90	
51	14	18	32	18,08	
52	18	21	39	22,03	
53	19	21	40	22,60	
54	15	14	29	16,38	
da 50 a 54 anni	81	96	177	8,29	
55	14	15	29	19,33	
56	15	12	27	18,00	
57	20	11	31	20,67	
58	16	13	29	19,33	
59	22	12	34	22,67	
da 55 a 59 anni	87	63	150	7,03	
60	15	7	22	20,37	
61	11	15	26	24,07	
62	6	12	18	16,67	
63	15	7	22	20,37	
64	13	7	20	18,52	
da 60 a 64 anni	60	48	108	5,06	
65	9	10	19	21,59	
66	8	10	18	20,45	
67	9	7	16	18,18	
68	11	5	16	18,18	
69	7	12	19	21,59	
da 65 a 69 anni	44	44	88	4,12	
70	9	9	18	23,08	
71	6	8	14	17,95	
72	9	7	16	20,51	
73	9	9	18	23,08	
74	5	7	12	15,38	
da 70 a 74 anni	38	40	78	3,66	
75	5	5	10	16,67	
76	7	7	14	23,33	
77	6	8	14	23,33	
78	6	6	12	20,00	
79	5	5	10	16,67	
da 75 a 79 anni	29	31	60	2,81	
80	1	9	10	21,74	
81	2	10	12	26,09	
82	1	6	7	15,22	
83	1	7	8	17,39	
84	2	7	9	19,57	
da 80 a 84 anni	7	39	46	2,16	
85	5	4	9	29,03	
86	2	6	8	25,81	
87	1	7	8	25,81	
88	2	1	3	9,68	
89	1	2	3	9,68	
da 85 a 89 anni	11	20	31	1,45	
90	0	1	1	20,00	
92	0	2	2	40,00	
93	0	1	1	20,00	
94	0	1	1	20,00	
da 90 a 94 anni	0	5	5	0,23	
96	0	1	1	100,00	
da 95 a 99 anni	0	1	1	0,05	
totale	1.055	1.079	2.134	100%	
Totale famiglie				849	
Famiglie con almeno uno straniero				44	

Popolazione residente al 31. 12. 2008 (Fonte provincia di Cremona)

Il numero medio dei componenti per famiglia si attesta intorno al valore medio di 2,5 unità nel 2007, mostrando un leggero decremento rispetto allo stesso dato rilevato nel 2003, pari a 2,7.



L'indice di vecchiaia, inteso come rapporto tra la popolazione con più di 64 anni e la popolazione nella fascia di età 0-14 anni, per 100 è pari a 105,82 nell'anno 2008. Questo significa che per 100 bambini di età compresa fra 0 – 14 anni, sono presenti 105,61 persone di età superiore ai 65 anni.

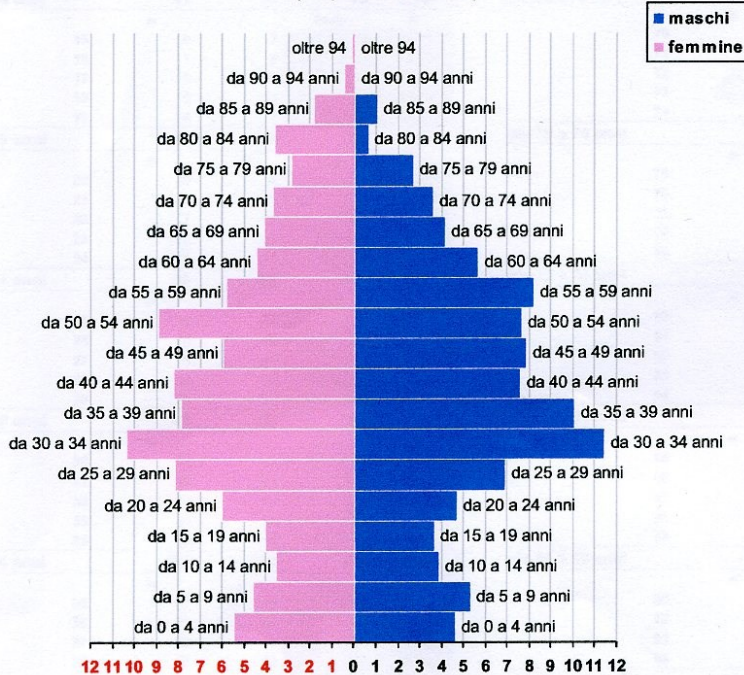
Tale dato, inferiore alla media provinciale pari a 166, mette in evidenza una struttura demografica comunale maggiormente equilibrata rispetto ad altre realtà territoriali della provincia, confermando un sostanziale equilibrio tra le diverse classi di età ed un indice di natalità sempre più alto a fronte di un continuo innalzamento delle aspettative di vita e quindi delle classi più anziane.

CHIEVE

	0-06	%	07-14	%	15-64	%	oltre 65	%	M	F	T
Italiani	132	86,84	129	92,14	1.460	95,24	309	100,00	1.005	1.025	2.030
Stranieri	20	13,16	11	7,86	73	4,76	0	0,00	50	54	104
totale	152	7,12	140	6,56	1.533	71,84	309	14,48	1.055	1.079	2.134

	0-02	%	03-05	%	06-10	%	11-13	%	14-18	%	19-64	%	65-74	%	oltre 75	%
It	54	2,53	57	2,67	89	4,17	46	2,16	81	3,80	1.394	65,32	166	7,78	143	6,70
ST	8	0,37	10	0,47	8	0,37	4	0,19	2	0,09	72	3,37	0	0,00	0	0,00
T	62	2,91	67	3,14	97	4,55	50	2,34	83	3,89	1.466	68,70	166	7,78	143	6,70

Popolazione residente per classi quinquennali di età (frequenza relativa %)



INDICI DEMOGRAFICI

Indice vecchiaia	105,82
Tasso vecchiaia	14,48
Anziani per bambino	2,40
Indici dipendenza totale	39,20
Indici dipendenza giovanile	19,05
Indici dipendenza senile	20,16
Indici struttura pop.att.	96,04
Indici ricambio pop.att.	131,71
Densità	336,59



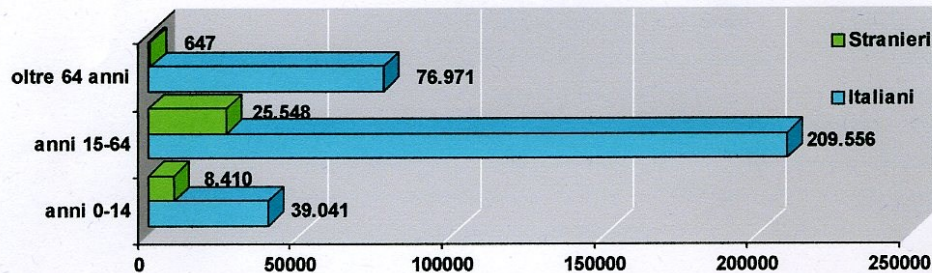
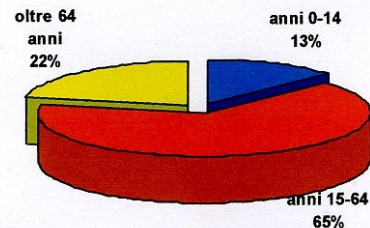
PROVINCIA DI CREMONA Struttura per età al 31/12/2008

INDICI DEMOGRAFICI

Indice vecchiaia	Tasso vecchiaia	Anziani per bambino	Indici demografici di dipendenza totale/giovanile/senile			Indici popolazione in età attiva			Densità	N° famiglie
			Idt	Idg	Ids	Struttura	Ricambio			
163,58	21,55	3,98	53,20	20,18	33,01	65,28	116,66	138,91	203,42	150690

Ripartizione per classi di età

anni 0-14	47.451
anni 15-64	235.104
oltre 64 anni	77.618



I valori relativi alle classi di età della popolazione del Comune di Chieve, suddivisi per genere maschile e femminile, relativi agli anni 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, sottolineano la tendenza ad una natalità in aumento (frequenza relativa pari al 4-6%), contro una progressiva diminuzione delle classi di età più anziane, soprattutto oltre una certa età (da 80 anni in poi la frequenza relativa è pari o inferiore all'1%).

Per poter comprendere meglio le dinamiche interne ed i fattori demografici, umani sociali ed economici, propri del comune oggetto di analisi, è importante fare riferimento ad altri parametri. Oltre all'indice di vecchiaia, l'indice di dipendenza strutturale, l'indice di dipendenza giovanile, l'indice di dipendenza senile.

L'indice di dipendenza strutturale, rappresenta il peso percentuale della popolazione fuori dall'età lavorativa (da 0 a 14 anni e oltre 64 anni), rispetto alla popolazione in età da lavoro (15 – 64 anni).

Nella realtà di Chieve tale indice presenta un andamento sostanzialmente costante, per l'anno 2008 è pari a 39,20, dato questo abbondantemente al di sotto della media provinciale 53,20.



L'indice di dipendenza giovanile, rapporto fra i giovanissimi fino a 14 anni e la popolazione attiva, cioè che può trovare un'occupazione, nel Comune di Chieve è pari a 19,05 (contro una media provinciale di 20,18).

L'indice di dipendenza senile, rapporto tra la popolazione oltre l'età lavorativa 64 anni e la popolazione attiva, nel Comune di Chieve è pari a 20,16 (per contro il dato medio provinciale è 33,01).

Questi dati si possono riassumere nel seguente modo: indice di dipendenza strutturale è pari a 39, ovvero 39 persone su 100, non sono economicamente autonome e quindi presumibilmente inattive; di queste 19 sono giovani al di sotto dei 14 anni e 20 anziane al di sopra di 65 anni .

Il saldo naturale (differenza tra nati e morti) nel Comune di Chieve che conferma una buona crescita delle nascite nell'anno 2008 è pari a + 2, così pure il saldo migratorio (differenza fra immigrati ed emigrati) conferma una crescita anche nell'anno 2008 con + 61 unità .

Da questi dati esce una realtà sostanzialmente in equilibrio fra le fasce giovani e le fasce anziane, confermando un comune dinamico con una realtà di maggiore ringiovanimento rispetto alla media provinciale.

2.6 ANALISI AMBIENTALE E PIANI DI SETTORE

Il PTCP della provincia di Cremona divide il territorio in geositi, ambiti cioè in grado di evidenziare sinteticamente alcuni elementi morfopaesaggistici che definiscono, configurano e modellano il paesaggio.

Il territorio comunale di Chieve si colloca nel geosito denominato "Valli relitte (o paleovalli)". Nello specifico l'ambito definito "Le vallecole d'erosione della riviera abduana". Si tratta di ambiti di interesse geomorfologico e naturalistico, di chiara origine fluviale, connesse all'evoluzione naturale nel corso del tempo del reticolo idrografico principale, con la migrazione dei corsi d'acqua, il conseguente abbandono degli alvei fluviali originali e la formazione di nuovi percorsi fluviali. Questi mutamenti hanno in varia misura indirizzato, condizionato l'uso del territorio, tra cui anche lo stesso andamento del reticolo idraulico realizzato dall'uomo.



Il territorio comunale è solcato da numerosi corsi d'acqua, ma nessuno di questi appartenenti al reticolo principale (così come individuati all'allegato A della D.G.R. n° 7/7868 del 25.01.02).

Ne consegue che i corsi d'acqua che solcano il territorio comunale di Chieve appartengono al reticolo idrico minore e alla rete irrigua principale, così come specificato dalla studio realizzato nell'anno 2009, in conformità alle normative vigenti in materia (L.R. 1/2000; D.G.R. n° 7/7868 del 25.01.02 così come successivamente aggiornata dalla D.G.R. n° 7/13950 del 1.08.2002)

Nel territorio comunale sono presenti i seguenti corsi d'acqua così classificati:

- Reticolo Idrico Minore

Roggia Melesa

Nasce da fontanili in Bagnolo Cremasco. Sul confine tra i comuni di Casaletto Ceredano e Chieve si biforca: un ramo transita la zona occidentale e si immette nella Roggia Rosina, l'altro ramo attraversa l'abitato di Casaletto Ceredano, prosegue nel comune di Credera Rubbiano ed ivi sfocia nel fiume Adda. Nel comune di Casaletto Ceredano per un breve tratto assume la denominazione di Roggia Vagno.

Roggia Valmarza

Nasce in comune di Bagnolo Cremasco, a sud della cascina Bagnolasca di Sotto e prosegue verso sud, in territorio di Chieve, dove sfocia nella Roggia Benzona sul confine con la provincia di Lodi.

Roggia Nuova

Ha origine nel territorio di Bagnolo Cremasco, presso la cascina Bagnolasca di Sopra,

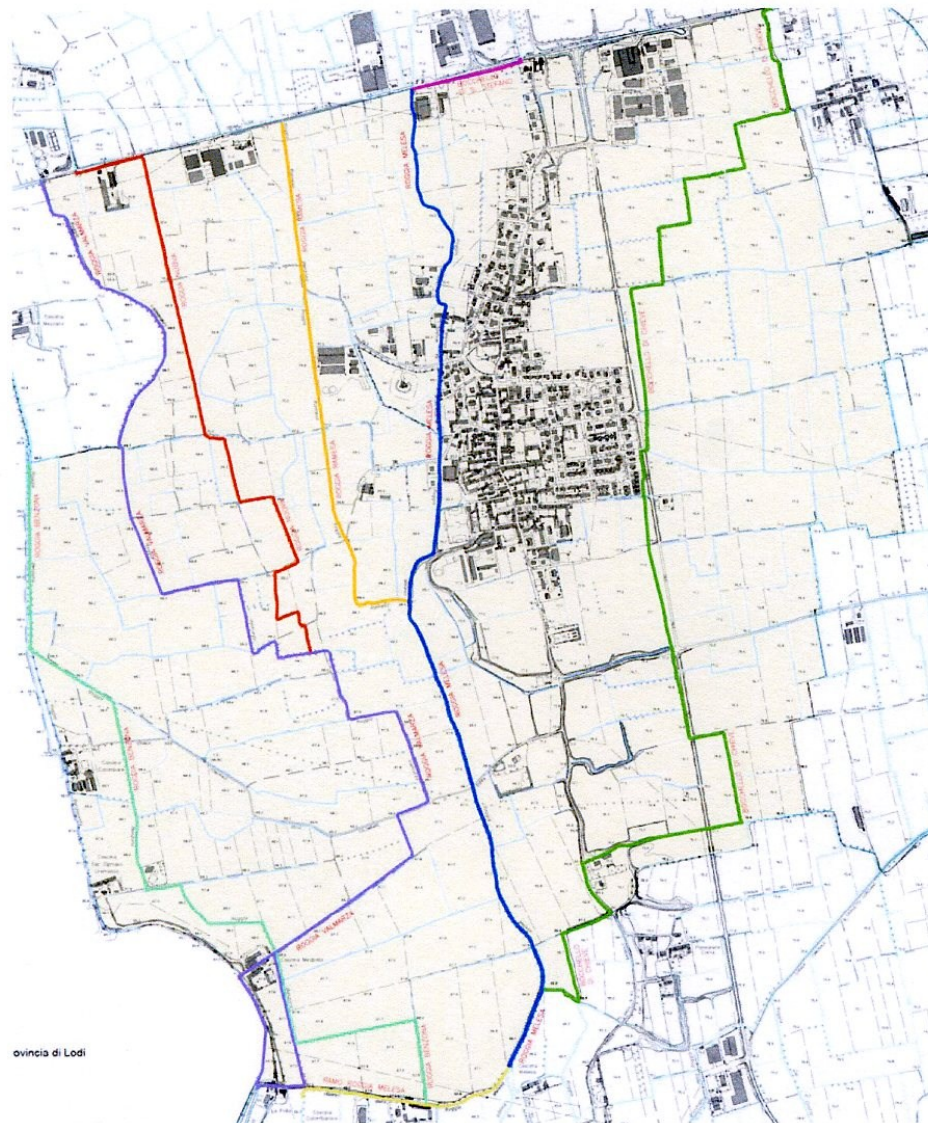


- dall'unione del bocchello Fuga e del bocchello Vimercati. Prosegue verso sud, in comune di Chieve, dove si immette nella Roggia Valmarza.
- Rete Irrigua Principale
- Ramo Roggia Melesa Diramazione della Roggia Melesa sul confine tra Chieve e Casaletto Ceredano. Si immette nella Roggia Rosina in Casaletto Ceredano.
- Roggia Benzona Nasce dal fiume Tormo e dall'acqua dei fontanili del comune di Palazzo Pignano. Sul confine tra i comuni di Monte Cremasco e Crespiatica si dirama: il ramo principale si esaurisce sul confine comunale di Chieve, il ramo secondario prende la denominazione di Roggia di Casa e si esaurisce nel comune di Crespiatica.
- Bocchello di Chieve della Roggia Comuna
- Bocchello di Santo Stefano della Roggia Comuna
- Roggia Ramesa Ha origine da acque di colo in Bagnolo Cremasco sfocia nella Roggia Melesa in Chieve.



I corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (R.I.M.) presenti sul territorio sono oggetto di particolare tutela poiché costituiscono un elemento paesaggistico ambientale e/o funzionale essenziale della pianura cremasca.

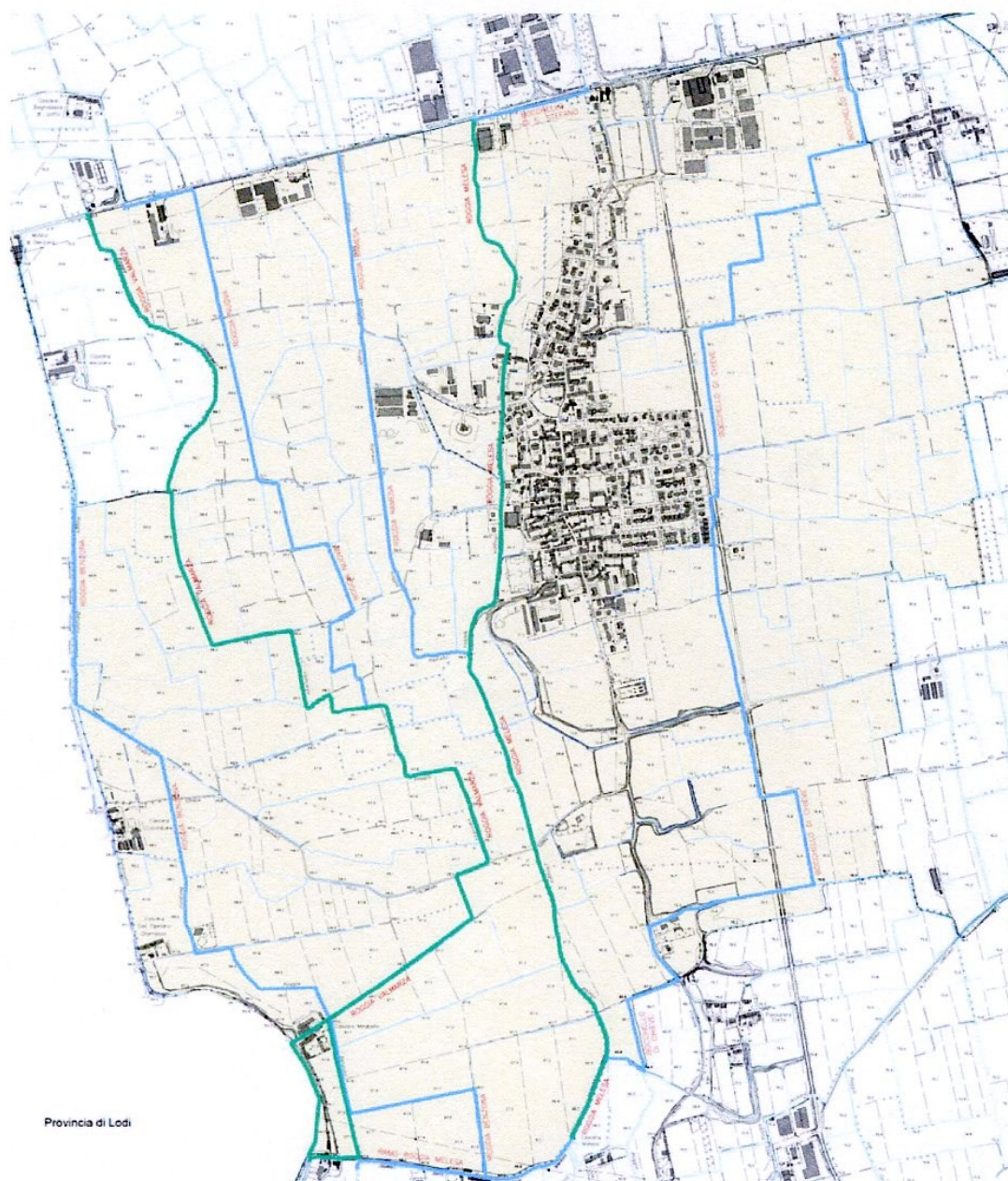
Pertanto vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idrogeologica ed integrati nel contesto paesistico in cui scorrono.



Legenda

- Bocchello di Chieve
- Bocchello di Santo Stefano
- Ramo Roggia Melesa
- Roggia Benzona
- Roggia Ramesa
- Roggia Melesa
- Roggia Nuova
- Roggia Valmarza

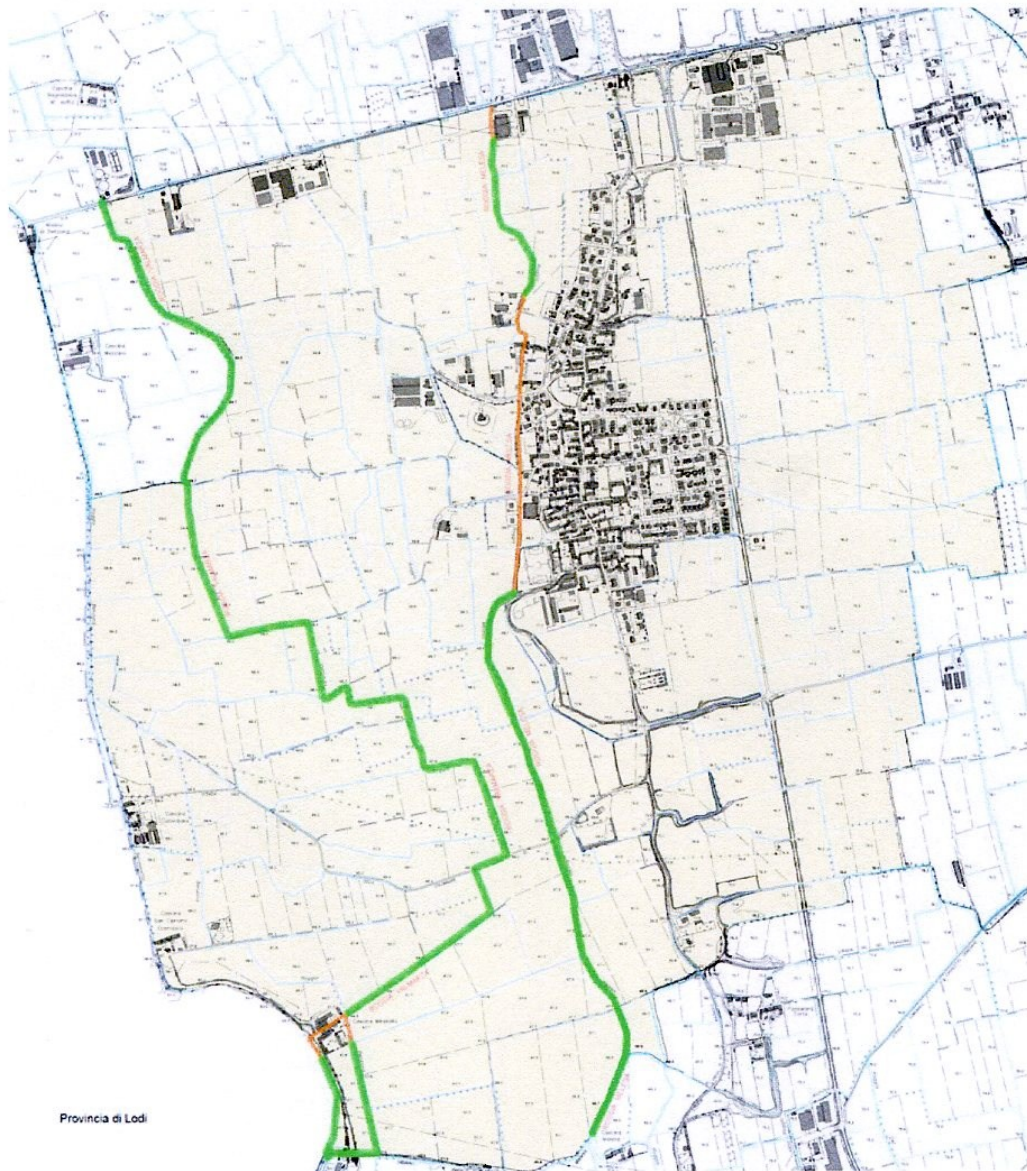
Reticoli Idrico Minore (Fonte Studio Agriter)



Legenda



-  Reticolo Idrico Minore
-  Rete irrigua principale
-  Rete irrigua secondaria

Reticoli Idrico Minore (Fonte Studio Agriter).



Legenda

Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale e Minore

-  Urbano - 4,00 m
-  Extraurbano - 10,00 m

Reticoli Idrico Minore (Fonte Studio Agriter)

A tutela dei corpi idrici, su tutti i corsi d'acqua, è stata individuata una fascia di rispetto dove non è consentita la nuova edificazione e la cui profondità è differenziata secondo l'importanza ed il valore dei corsi (questa fascia dovrà tra l'altro garantire l'accessibilità all'alveo al fine di interventi di manutenzione per la conservazione dell'ambiente di



ripa). Lungo questa fascia di rispetto saranno consenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati, circoscritti alle sole opere idrauliche che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo e dovranno essere giustificati da apposita relazione tecnica. Ogni opera ed intervento dovrà essere eseguito con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti idraulici, dovranno essere impiegati materiali tipici. Sarà vietato per una fascia di mt. 10 lo stoccaggio di materiale, mentre saranno consentiti ed incentivati gli interventi che ricostituiscano la vegetazione ripariale con essenze sia arboree che arbustive.

Particolare riguardo dovrà essere posta alle Rogge Valmarza , Melesa e Nuova, visto il loro rilevante valore, paesistico, ambientale ed idraulico, e la loro importanza come corridoi ecologici di collegamento.

La profondità delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore ad importanza sovracomunale (Rogge Melesa , Valmarza e Nuova) è stabilita in mt. 10,00, ridotta a mt. 4,00 per i tratti interni all'area urbanizzata o di edificato significativo.

Gli interventi ammessi sono soggetti ad autorizzazione e nulla osta idraulico come previsto dalle N.T.A. dello studio del Reticolo Idrico Minore.



La Roggia Melesa nel tratto che lambisce il centro abitato



La Roggia Valmarza nel tratto sud – ovest del territorio comunale

In fase di avanzata elaborazione del Documento di Piano è pervenuta una nota dall'Ente Regionale preposto alla valutazione del Reticolo Idrico Minore, nella quale si esprimeva parere favorevole alla sua adozione purchè si provveda "all'adeguamento dello studio inserendo la Roggia Nuova nel Reticolo Idrico Minore di competenza comunale," pertanto gli elaborati costituenti il R.I.M. verranno variati, adeguandosi alla prescrizione sopra riportate.

2 . 7 QUALITA' DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI

Il Comune di Chieve, secondo il PTCP della Provincia di Cremona, presenta livelli di interferenza con la falda prevalentemente bassi o nulli. Ciò sottolinea una situazione di non criticità per ciò che riguarda possibili interventi di trasformazione del territorio rispetto alla falda acquifera.

Secondo il Programma di tutela ed uso delle acque (PTUA) della Regione Lombardia, il Comune di Chieve viene classificato come "zona vulnerabile da nitrati di provenienza agrozootecnica" e nella specifica tabella del PTUA appartiene alla classe "alta o media



vulnerabilità ed alto carico zootecnico". Ciò comporta una situazione di potenziale criticità concernente la vulnerabilità della falda acquifera.

2.8 RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA

La rete dell'acquedotto del Comune di Chieve, gestita dalla società Padania Acque Gestioni S.p.a., é alimentata da un'adduttrice proveniente dall'impianto di potabilizzazione di Capergnanica, che serve anche il Comune di Casaletto Ceredano.

La portata di produzione é di circa 100mc/h, incrementabile fino a 130 mc/h.

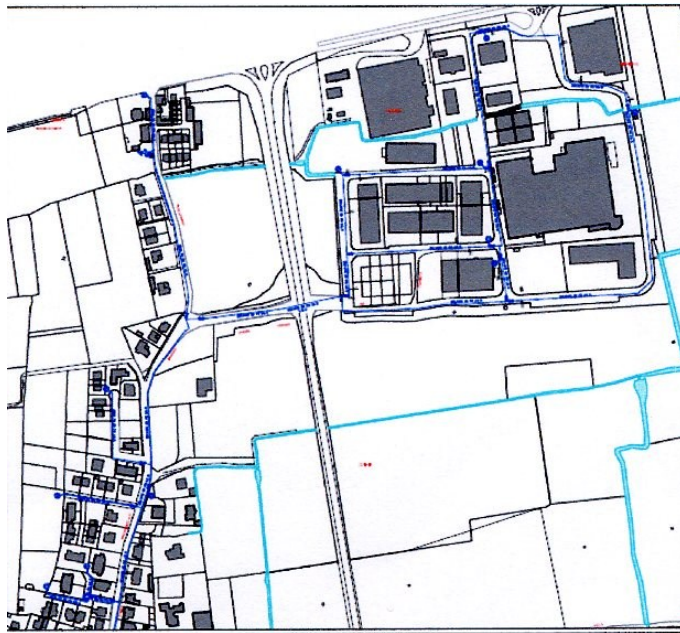
L'acquedotto di Chieve dispone di un pozzo locale perforato nell'anno 1992 ed utilizzato solo in caso di emergenza.

Tale pozzo ha una fascia di rispetto di m. 100, ma viste le caratteristiche di protezione verticale del pozzo può essere valutata la riduzione del vincolo fino a 10 metri, area di tutela assoluta.

All'interno del territorio comunale esistono inoltre alcuni pozzi privati di captazione.

La rete idrica che é stata realizzata in tempi recenti e costituita interamente da tubazioni in polietilene ad alta densità, si trova in ottimo stato di conservazione, fatto dimostrato anche dalla bassa percentuale di perdite idriche. L'acqua potabile distribuita, dalle varie analisi effettuate, risponde ai parametri di qualità del D.P.R. 236/88 ed alle prescrizioni del D.Lgs. 02/02/2001.

Al momento non esistono fattori di criticità legati alla qualità dell'acqua erogata, unici elementi di criticità della rete idrica potrebbero essere dati da un eccessivo sviluppo demografico ed industriale dei Comuni serviti dall'acquedotto.





Rete Acquedotto Comune di Chieve (Fonte Padania Acque)

2.9 RETE FOGNATURA E DEPURAZIONE

La rete fognaria comunale é di tipo misto per il 90% del suo sviluppo, nelle nuove lottizzazioni la fognatura é di tipo a reti separate.

Il tronco principale accoglie i reflui e li collette all'impianto di depurazione "Serio 2" situato nel territorio del Comune di Bagnolo Cremasco; essendo questo impianto a nord del territorio di Chieve la direzione della rete fognaria é sud-nord, pertanto risulta necessario che i reflui vengano pompato verso l'impianto di depurazione attraverso una stazione di pompaggio situata in via Lanfranco. L'impianto pubblico di depurazione delle acque di Bagnolo Cremasco (Serio 2) ha una potenzialità di progetto pari a 21.000 AE (abitanti equivalenti). Gli scarichi delle acque depurate vengono riversati nella roggia Benzona.



Rete Fognaria Comune di Chieve (Fonte P.U.G.S.S. S.C.R.P.)

2.10 PIANO ILLUMINAZIONE

Il Comune di Chieve si é dotato di un piano dell'illuminazione ai sensi del D.d.g. n. 8950 del 03/08/2007 e L.R. n. 17/2000.

E' stata condotta un'analisi su tutto il territorio attraverso il censimento e la verifica di tutti i punti luce, dalla quale é emersa una situazione piuttosto omogenea e con piccole differenze sia in termini di livelli di illuminazione sia di qualità di materiali impiegati. Infatti numerosi sono stati gli interventi di recente realizzazione che hanno portato alla sostituzione dei vecchi impianti. In tutto il territorio comunale non sono più presenti apparecchi dotati di sorgenti luminose obsolete ai vapori di mercurio con bulbo fluorescente e privi di vetro. La situazione degli impianti di alimentazione non interrati suggerisce opere di rinnovamento ed adeguamento alla qualità degli interventi più



recenti. I sostegni sono in buona parte ancora funzionali e necessitano per lo più di manutenzione ordinaria.

Tutti gli impianti stradali tecnologicamente obsoleti e non in grado di garantire i livelli di illuminazione richiesti dalla normativa sono stati sostituiti con sorgenti adeguate alle leggi regionali n. 17/2000 e n. 38/2004. Particolare attenzione dovrà essere posta all'adeguamento di impianti di illuminazione pubblica, nonché alla realizzazione di nuovi interventi che dovranno uniformarsi e rispettare quanto definito dal Piano dell'illuminazione.

2 . 11 PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Chieve si é dotato di Piano di zonizzazione acustica in attuazione della Legge n. 447/1995 e della L.R. n. 13/2001.

La zonizzazione acustica del territorio si configura come una classificazione dello stesso per mezzo di aree omogenee ciascuna assegnata ad una delle sei classi definite dalla normativa vigente sulla base della prevalente ed effettiva destinazione d'uso del territorio.

Il piano di zonizzazione acustica suddivide il territorio in 5 classi acustiche.

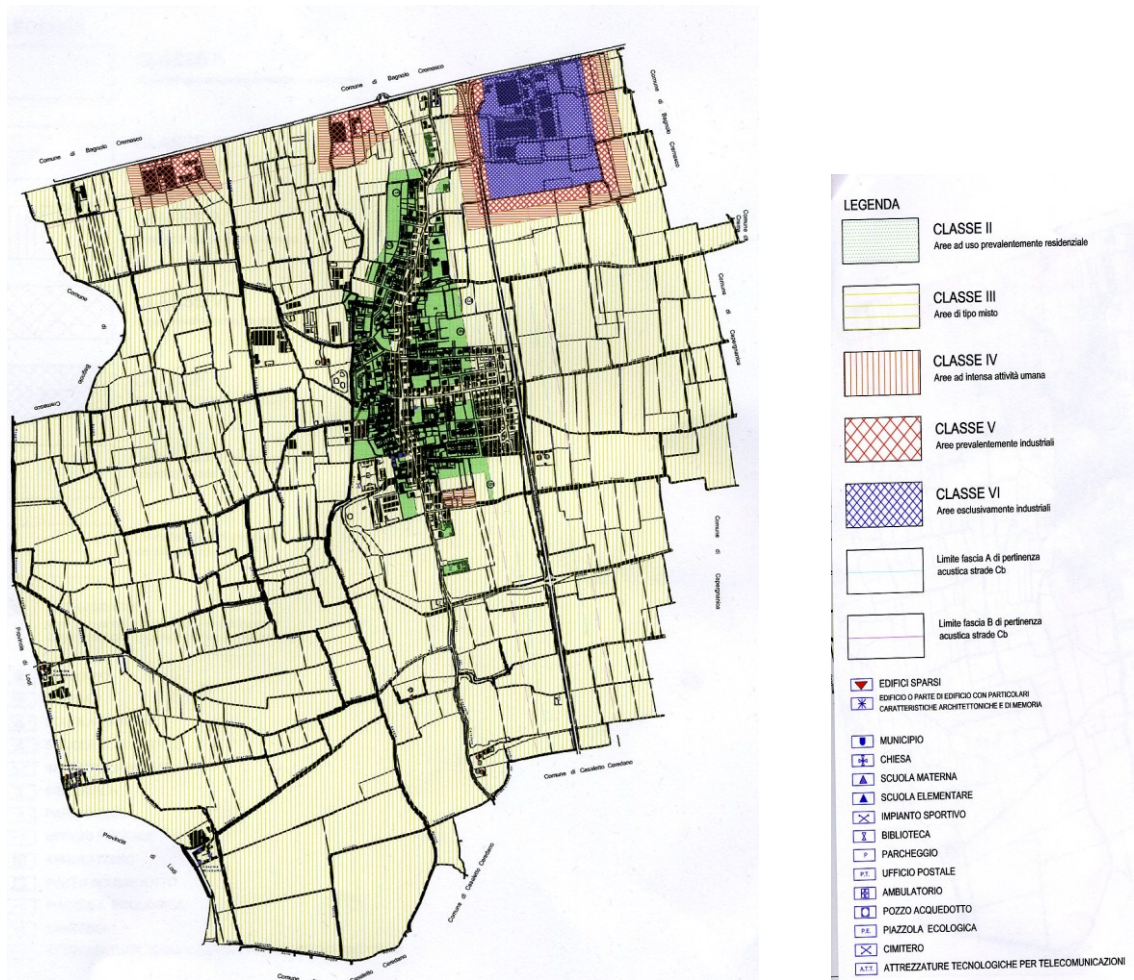
Rientra nella classe II "aree destinate prevalentemente ad uso residenziale" la fascia di territorio compresa tra il centro urbano di Chieve e le aree incluse nelle aree agricole circostanti.

In classe III "aree di tipo misto" rientrano porzioni di urbanizzato che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica della S.P. 17 e delle vie San Rocco, San Giorgio ed Aldo Moro.

In classe IV "area di intensa attività umana" rientra l'area artigianale localizzata nella parte sud del centro abitato, oltre che ad alcune fasce poste attorno alla classe V.

In classe V "aree prevalentemente industriali" sono classificate le aree industriali che si affacciano sulla ex S.S. 235 poste all'incrocio con la S.P. 17.

In classe VI "aree esclusivamente industriali" sono classificate le aree presenti nella zona industriale "Il Palo" ed il PIP Mirandolo.



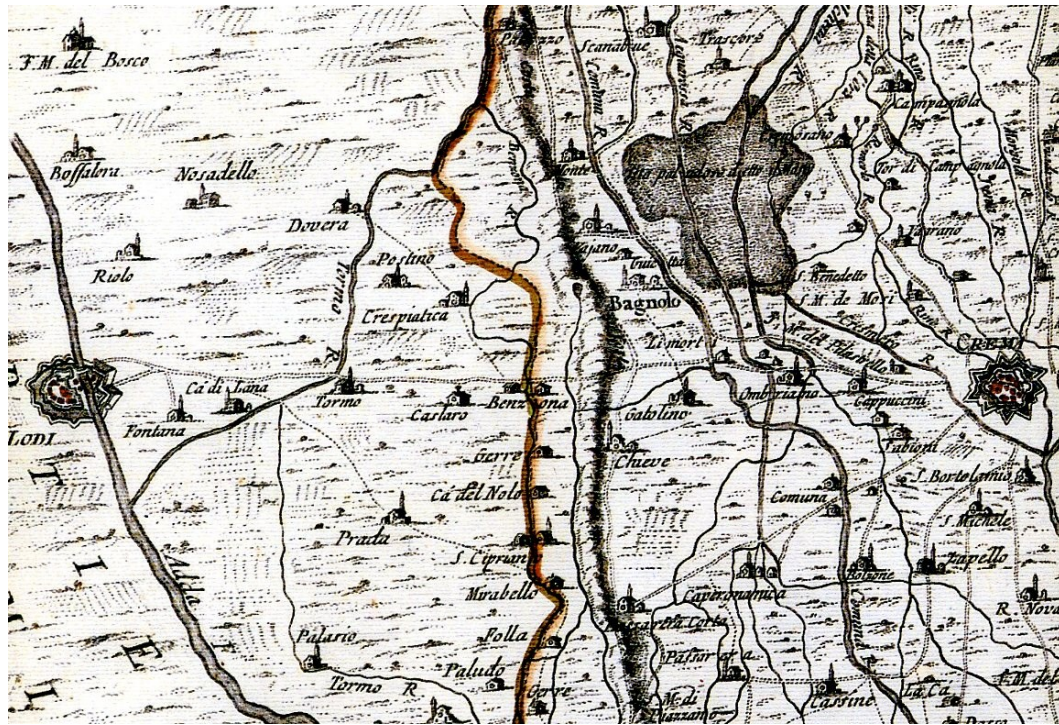
Piano di Zonizzazione acustica (fonte studio S. Agostini – P. Giordano)

2.12 ORIGINARIA STRUTTURA INSEDIATIVA CENNI STORICI

Antichissime sono le origini di Chieve, posta sulle rive del Lago Gerundo. Lo conferma il dato archeologico, ritrovamenti e resti preistorici tra cui avanzi di palafitte. Numerose sono le ipotesi formulate nel corso dei secoli relative all'etimologia del nome Chieve, che viene fatto risalire ad un documento dell'886 in cui compare nell'accezione di "Clemba", successivamente divenuto "Cleba" nel 923, poi "Clebo" ed infine nel 1082 compare la versione più significativa di "Cleuve". L'origine e le successive evoluzioni del nome Chieve derivano quindi dall'unione del latino "Clevus" che significa clivio, pendio, con la voce dialettale "Cef".



Il territorio, come testimoniato dai ritrovamenti archeologici, era abitato fin dai tempi preistorici in quanto caratterizzato da un terreno molto fertile e ricco di selvaggina.

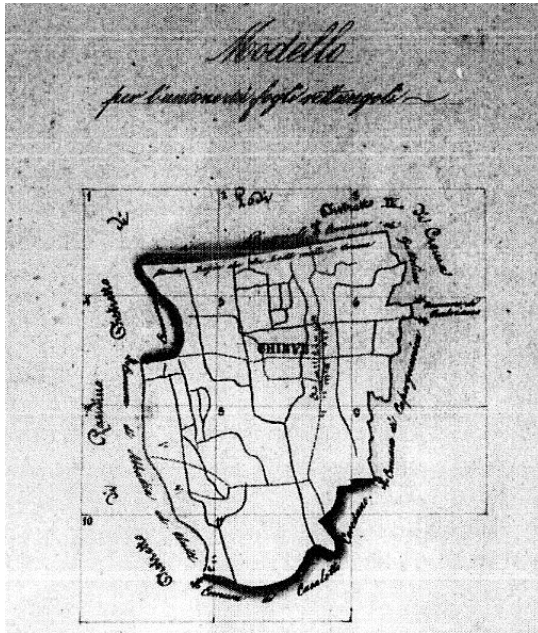


carta

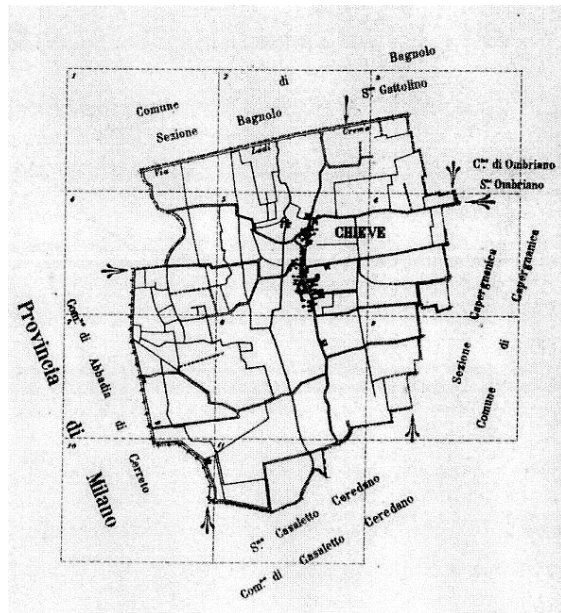
Il paese potrebbe essere sorto in epoca romana anche se non mancano studiosi che collocano la fondazione di Chieve in epoca antecedente. La caduta dell'impero romano occidentale espone il territorio cremasco al dominio degli Ostrogoti, dei Bizantini e dei Longobardi che trasmisero il culto di San Giorgio a cui é dedicata la chiesa parrocchiale, dei Franchi cui si deve la venerazione di San Martino al quale é intitolato uno dei due oratori di Chieve ed infine al Sacro Romano Impero Germanico.

Alla fine dell'XI secolo, Chieve entrò nell'influenza della grande abbazia di Abbazia Cerreto, soprattutto in seguito a numerose donazioni da parte di ricchi latifondisti a quell'abbazia.

Grande importanza assume Chieve nel periodo risorgimentale grazie al contributo di un suo illustre cittadino, il dottor Francesco Zanelli, che la rese celebre per i suoi importanti studi che favorirono la rivoluzione dell'allevamento ed agricoltura nel Cremasco.



Quadro di unione catasto 1948
(Fonte Archivio di Stato di Cremona)



Quadro di unione catasto 1902



Nello stemma comunale viene riassunta la storia di Chieve, in esso vengono rappresentati: il terreno fertile, due chiavi incrociate a testimonianza di un ritrovamento archeologico e dell'importanza che ebbe Chieve come punto di attracco delle imbarcazioni del Lago Gerundo.

2.13 EDIFICI STORICI DI PREGIO

Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" individua tra i Beni culturali di interesse artistico e storico la Chiesa Parrocchiale di San Giorgio, l'Oratorio di S. Martino, l'Oratorio di S. Maria del prato vecchio, la Villa Premoli (attuale sede comunale o municipale), questi beni risultano vincolati ai sensi della Legge 1089 / 39 .



La chiesa parrocchiale

Dedicata a San Giorgio, culto che risale all'epoca Longobarda e conferma l'antichità del Borgo. E' stata ricostruita poco prima del 1579 con i materiali della precedente chiesa. L'altare é del 1747. Nell'800 é stata trasformata con l'aggiunta delle navate laterali, l'innalzamento di quella centrale e la decorazione di Angelo Bacchetta (1841-1920). Ma per le nuove esigenze di spazio furono decise ulteriori aggiunte, quella del transetto e di un nuovo presbiterio, negli anni 1947-1950. La parrocchiale presenta oggi una facciata barocca divisa in due ordini: molto ampio il primo, chiuso da un'alta trabeazione a dentelli che contiene un pronao a timpano circolare sorretto da due colonne. Sopra il portale troviamo una moderna immagine di San Giorgio. Molto più stretto il secondo ordine che termina a timpano triangolare. Nel presbiterio sono conservate due buone tele una MADONNA CON BAMBINO E SANTI di Giambattista Lucini (1639-1686) e una MADONNA CON SAN MICHELE E SAN LORENZO del Torricelli (secolo XVIII).



La Chiesa Parrocchiale dedicata a San Giorgio

L'oratorio di S. Martino.

Non é dato purtroppo conoscere con esattezza la data di costruzione della chiesetta di San Martino, come pure risultano ignoti il suo costruttore ed il suo progettista, la documentazione in tal senso infatti non é stato possibile reperire.

L'oratorio di San Martino costruito sull'antica costa del lago Gerundo, in posizione rialzata, é stato fondato probabilmente prima del Quattrocento (ma il suo titolo lo farebbe risalire persino ai Franchi), era in origine una semplice cappella ad aula, cui é stato aggiunto più tardi il campanile, poi la sacrestia nel 1726, il profondo ed elegante pronao con soffitto a crociera negli anni 1743-1744, per arrivare all'ampliamento



dell'abside del 1757. Il merito va alla Confraternita dei Pellegrini (o di San Rocco) alla quale era stato concesso l'uso dell'oratorio stesso nell'anno 1725. Tutti i citati interventi non hanno sostanzialmente alterato l'unità architettonica dell'edificio. La piccola aula ha volte a crociera con decorazioni pittoriche ed affreschi nell'abside degli anni venti del Novecento. Anticamente sopra l'altare vi erano le immagini della Vergine e di San Martino rinnovate nel 1725. Da una parte e dall'altra del presbiterio quelle di San Rocco e San Firmo. L'oratorio presenta una bella facciata con un protiro ad arco ribassato e sagomato.



L'oratorio di San Martino

L'oratorio di S. Maria del prato vecchio.

La chiesetta di Santa Maria del prato vecchio viene citata per la prima volta in un documento del 1144, pubblicato nel volume II del "Codex diplomaticus laudensis" del canonico Cesare Vignati. Dobbiamo però attendere il 1579 per avere notizie più precise sulla chiesa intitolata a Santa Maria del prato vecchio, costruita sull'area non ancora edificata del podere di proprietà di Giacomo ed Evangelista Zurla con il presbiterio ad arco ed abbellita con immagini dipinte sulle pareti. Sorgeva all'interno di un cimitero, forse di appestati, (chiamato il Sagradello). Un oratorio antecedente al XII secolo esisteva ai tempi della visita di Lombardi (1583). Ma era talmente degradato che il vescovo ordinò di demolirlo. Al suo posto venne innalzata una croce. Solo nel



1738 il vescovo Calini autorizzò la ricostruzione della piccola chiesa. Venne a costare 1.833 lire di cui 229 pagate dalla famiglia Zanelli ed il rimanente fu raccolto tra la popolazione e con le offerte delle famiglie nobili del paese. La cura della chiesetta venne affidata al sacerdote Antonio Zanelli, uno dei finanziatori dell'opera.



L' Oratorio di Santa Maria del prato vecchio (il Sagradello)

La villa Premoli o Villa Ortensia (ora residenza municipale)

La villa Premoli attuale residenza municipale si trovava su un fondo in possesso nel secolo XVIII dei Grifoni Sant'Angelo, uno dei casati più in vista della città di Crema. Il fondo non era di grande rilevanza ed i Grifoni vi avevano costruito una semplice casa di propria abitazione, inserita in un complesso edilizio formato da due grandi corti agricole e da ben tre "case da massaro". Estinta la famiglia Grifoni il fondo passò alla contessa Ortensia Premoli ed al primo figlio maschio nascituro nonché al conte Vimercati San Severino di Faustino. Nel 1859 passò in toto ad Ortensia. In questi anni la casa di Chieve venne finalmente riqualificata e chiamata Villa Ortensia. Alla morte di Ortensia la villa passò agli eredi che dopo vicende alterne la vendettero al Comune il



22.10.1925. L'Amministrazione Comunale adattò l'edificio alle proprie esigenze, con interventi che salvaguardarono solamente l'esterno e due pregevoli salotti interni.

La facciata molto semplice, è inserita in un corpo di fabbrica che si dilata ai lati e si distingue per un leggero sopralzo delle coperture sul resto dell'edificio. Ne viene un complesso formato da tre segmenti: un corpo centrale, affiancato da due laterali. All'interno uniche vestigia dei tempi dei Premoli sono due salotti, uno nella zona su-ovest del corpo centrale e l'altro nella zona occidentale dell'ala sud. Ambedue sono finemente decorati e celebrano la caccia e il gusto dell'esotico, sono databili attorno agli anni Settanta del XIX secolo.



La villa Premoli o Villa Ortensia ora sede municipale

2.14 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

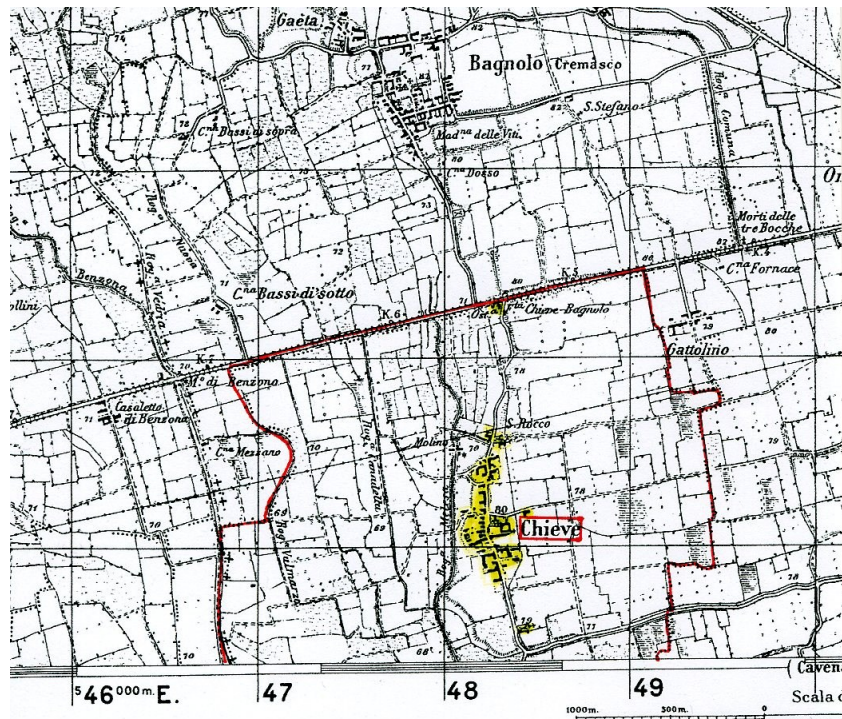
Altra caratteristica dei Piani di Governo del Territorio è la definizione, all'interno del territorio comunale degli ambiti del tessuto urbano consolidato (parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione), delle aree destinate all'agricoltura, delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, delle aree non soggette a trasformazione urbanistica e degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.

Tra gli ambiti del tessuto consolidato il P.G.T. individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Dlgs 22.01.2004 n° 42. L'individuazione del nucleo di antica formazione avviene



mediante il confronto tra la cartografia I.G.M. di prima levata (anno 1889) ed il rilievo dello stato attuale di conservazione.

Tra gli obiettivi che il Piano si prefigge v'è il contenimento del consumo di suolo anche mediante il recupero e la valorizzazione del nucleo storico, mediante l'introduzione di normative che, da una parte sostengano la tutela architettonica e ambientale e dall'altra favoriscano nel contempo il recupero funzionale.



Cartografia I. G. M. levata anno 1889

2.15 DEFINIZIONE DEL CENTRO STORICO

La L.R. n° 1/2001 introduceva e definiva i criteri per la definizione del “Centro Storico”, la L.R. 12/2005 conferma l’obbligatorietà della definizione del “nucleo di antica formazione”, indagando tutti gli edifici che ne fanno parte, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio esistente, dettando una regolamentazione per gli interventi nell’ambito storico. in ordine alle modalità di conservazione e recupero, riqualificazione valorizzazione, ammissibilità di interventi innovativi, integrativi o sostitutivi.



Come prima fase si è individuato e perimetrato il “nucleo di antica formazione” sulla base della cartografia di prima levate dell’I.G.M. che per il comune in questione risale all’anno 1889.

L’intenzione della legge è quella di salvaguardare l’assetto storico dell’abitato e nel frattempo semplificare al massimo le condizioni operative.

L’indagine è stata effettuata procedendo alla compilazione di apposite schede.

Il “centro” è stato suddiviso in isolati, identificati con un numero, all’interno dei quali è stato analizzato ogni singolo edificio esistente.

Sono state altresì individuate :

ubicazione	via, piazza e civico	
tipologia edilizia	Chiesa - oratorio Villa singola Villa doppia o bifamiliare Ex cascina (edifici derivati da impianti cascinali che hanno subito nel corso degli anni pesanti trasformazioni) Casa isolata Edificio in linea Accessorio Rustico Portico Capannone Palazzina Cascina o corte	
Destinazione d’uso per ogni piano	Residenziale Box	



	Accessorio residenziale Commerciale Accessorio commerciale Ristorante Artigianale Accessorio artigianale Artigianale di servizio Direzionale – Terziario Servizi ed attrezzature pubbliche Attrezzature Religiose Rustico Industriale Agricolo Accessorio agricolo	
stato di conservazione	Ottimo Buono Mediocre Scadente Pessimo	

L'analisi dei dati, consentirà di definire le modalità di intervento ammesse per ogni edificio, al fine di valorizzare e/o salvaguardare l'intero nucleo storico.

La tavola con riportate le indicazioni puntuali verrà elaborata nel Piano delle Regole.

2 . 16 IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RURALE

La cascina, fulcro delle attività produttive agricole, costituisce un importante patrimonio storico, culturale ed architettonico.

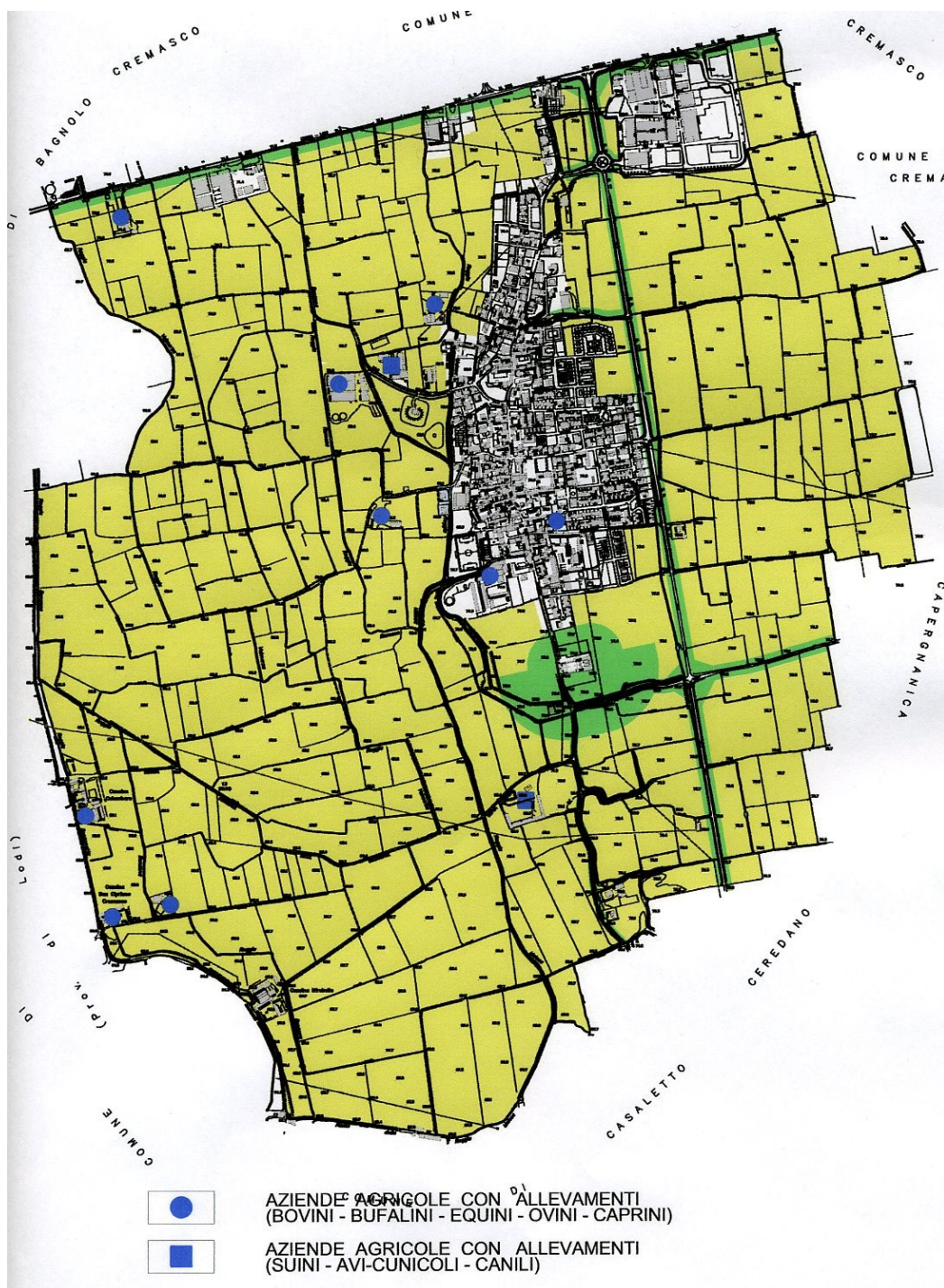
La cascina cremasca, costituita da una corte a forma rettangolare e dall'aia quadrilatera contenuta, é formata da corpi giustapposti l'uno all'altro, di cui il più importante a sviluppo longitudinale con orientamento est-ovest.



Il corpo principale ospita la casa del conduttore dell'azienda alla quale solitamente è affiancata la stalla con sovrapposto un fienile, mentre sul lato meridionale prende forma un porticato.

Un particolare architettonico della dimora cremasca è il porticato ad architrave antistante l'abitazione, considerata come una particolare soluzione data dal conduttore-lavoratore al problema dello spazio per i suoi lavori in un particolare ambiente etnico.

Le cascine rilevate dal censimento provinciale risultano 34, di cui 27 sono abitate, diciotto in attività e di queste 13 presentano allevamenti di diverse dimensioni che ospitano per la maggior parte bovini, di cui solo in una è attivo un allevamento suinicolo, 1 ospita un'attività agrituristica e 2 risultano abbandonate.



mappa con individuazione Cascine sul territorio comunale



2.17 I SERVIZI ESISTENTI – ANALISI QUALI-QUANTITATIVA

Il Piano dei Servizi, previsto dall'art. 9 della L.R. 12/05, ha il fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a supporto per le destinazioni e funzioni insediate e previste. Le previsioni in esso contenute e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, mantenimento e realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi ha la funzione di costruire e mantenere la parte pubblica della città, il funzionamento concreto dei servizi che garantiscono benessere ai propri cittadini, valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio, anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità; la non sufficienza o l'inadeguatezza delle strutture e delle attrezzature disponibili fa sì che il Piano quantifichi i costi ed individui le modalità di intervento per adeguare questi servizi alle esigenze sia della popolazione stabilmente residente che per la popolazione insediabile mediante la previsione del Documento di Piano e per quella gravitante sul territorio. Cade la logica fino ad ora in vigore per cui per ciascun abitante doveva essere prevista una dotazione minima di aree pubbliche o destinate a pubblici servizi: il cosiddetto standard quantitativo e si fa strada il concetto (cosidetto standard qualitativo) del soddisfacimento effettivo dei bisogni della popolazione-utenza tramite un sistema di servizio pubblico non solo di iniziativa pubblica diretta, ma un servizio aperto anche ai privati cittadini e/o associazioni mediante la realizzazione di servizi e/o di attrezzature pubbliche gestite da privati, regolati da appositi atti di asservimento o da regolamenti d'uso redatti in conformità ad indicazioni contenute nel Piano dei Servizi che assicurino lo svolgimento dell'attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune.

Per poter arrivare alla redazione di un Piano rispondente alle esigenze attuali e future della cittadinanza si è condotta un'analisi sulle strutture ed i servizi esistenti al fine di valutare l'adeguatezza, la fruibilità, l'accessibilità, la consistenza degli stessi.



Le aree ed i servizi pubblici esistenti sono i seguenti:

AREE ED ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Parcheggi	Spazi destinati alla sosta	m ²	13.634
Attrezzature scolastiche	Scuola dell'infanzia	m ²	620
	Scuola primaria	m ²	817
	Asilo nido convenzionato	m ²	120
Strutture pubbliche generali	Municipio	m ²	987
	Biblioteca ed attività culturali	m ²	350
	Medico sociale	m ²	86
	Dispensario farmaceutico	m ²	40
	Ufficio postale	m ²	106
	Sede gruppo ecologico "giacche verdi"	m ²	14.440
Strutture Religiose	Struttura parrocchiale	m ²	2.350
	Chiesa S. Martino	m ²	938
	Chiesa Sagradello	m ²	32
	Oratorio	m ²	3.894
Strutture Tecnologiche Cimitero	Piazzola ecologica	m ²	2.000
	Pozzo acquedotto	m ²	607
	Cimitero	m ²	3.176
Strutture Sportive	Attrezzature sportive, campi tennis	m ²	16.033
	Palestra	m ²	316
Aree a verde attrezzato giardini	Area via Zanelli	m ²	3.791
	Area Sagradello	m ²	2.006
	Area Municipio	m ²	683
	Area Piazza Roma	m ²	240
	Area retrostante palazzo municipale	m ²	2.671
	Area Via Europa	m ²	1.630
	Area Via Indipendenza	m ²	822
	Aree a verde non attrezzato	Area strada della levata	m ²
Area Via Zanelli		m ²	308
Area Via Roggia Melesa		m ²	552
Area Via del Guado		m ²	5.486



Aree Standard Generico	Area via S. Giorgio	m ²	925
	Area nei pressi del cimitero	m ²	7.321

AREE ED ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Verde Pubblico non Attrezzato	m ²	6.755
Parcheggi pubblici	m ²	5.347
Parcheggi privati	m ²	3.523

Anche in questo caso è stata elaborata una scheda di indagine per verificare

- la dotazione
- la tipologia
- lo stato di manutenzione
- la fruibilità
- la raggiungibilità e l'accessibilità
- il rapporto con il contesto urbano e la compatibilità con le funzioni esistenti

2.17.1 CRITERI DI ANALISI E PARAMETRI DI QUALITA'

Oltre all'aspetto quantitativo, sempre definibile e misurabile, i servizi pubblici devono rispondere anche e soprattutto sotto il profilo qualitativo.

L'aspetto qualitativo è di grande rilevanza per l'analisi delle strutture pubbliche, perchè si possono così definire i servizi degradati e insufficienti che dovranno essere recuperati, migliorati oppure se il caso lo richiede, ricollocati.

Pertanto sono stati proposti indici di qualità per ogni servizio analizzato, sia per valutare lo stato qualitativo esistente, sia per valutare eventuali modifiche migliorative da apportare al servizio stesso.



Questi indici sono relativi

- allo stato dell'edificio o dell'attrezzatura
- la qualità dello spazio pertinenziale
- la qualità di raggiungibilità ed accessibilità
- la presenza o meno di barriere architettoniche
- il rapporto funzionale con il contesto urbano
- la compatibilità con le funzioni presenti
- la vicinanza con altri servizi.

A seguito dell'analisi condotta sotto i vari aspetti quantitativo e qualitativo è risultato che la dotazione pro-capite, nel Comune di Chieve, è pari a 41,08 m²/ab. dato questo che risulta superiore alla dotazione minima stabilita per legge, che è pari a 18 m²/ab.

2 . 17 . 2 SERVIZI ESTERNI A SUPPORTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Alcuni servizi per ovvie ragioni non sono presenti sul territorio comunale, sono ubicati all'esterno del territorio, in altri comuni limitrofi, ma sempre accessibili alla comunità di Chieve.

SERVIZIO OSPEDALIERO

L'ospedale non è presente sul territorio comunale, per i ricoveri ed altre prestazioni mediche, quali pronto soccorso, visite specialistiche, riabilitazione, si fa riferimento alla struttura di Crema che dista circa 6 km dal paese.

Per altri servizi il centro ambulatoriale è sufficiente per soddisfare i bisogni della comunità.

SERVIZI DI SICUREZZA E PRONTO INTERVENTO

Carabinieri, la caserma dei carabinieri non è presente sul territorio, per eventuali esigenze si fa riferimento alla caserma competente per territorio che si trova ubicata nel limitrofo paese di Bagnolo Cremasco, che dista circa 2,5 Km da Chieve.

Vigili del Fuoco, anche questo servizio non è presente sul territorio, ma si fa riferimento alla sede di Crema.



ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE

Scuola secondaria di I grado, questo servizio è ubicato nel comune di Bagnolo Cremasco ed è fornito e gestito dal suddetto Comune, i ragazzi accedono alla struttura tramite un servizio di scuolabus gestito dall'Amministrazione Comunale di Chieve.

Scuola secondaria di II grado, questo servizio è fornito nel vicino comune di Crema, dove gli studenti si recano con mezzi proprio o corse di autolinee pubbliche.

2.18 OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La funzione conoscitiva, dopo la parte del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, "desiderata" dei cittadini, del quadro conoscitivo del territorio comunale, in relazione alle trasformazioni avvenute, agli elementi strutturali, al tessuto in cui si riparte l'assetto urbano consolidato, alle aree destinate alla trasformazione, al sistema idrico, al sistema della mobilità, alla caratteristiche del paesaggio agrario, ai vincoli di carattere idrologico, geologico e sismico, sfocia nell'identificazione dei grandi sistemi territoriali che costituiscono le fondamentali analisi geografiche del territorio comunale e che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

La parte del Documento di Piano prosegue con l'individuazione degli obiettivi strategici che vengono perseguiti dal P.G.T. .Questa parte ha una funzione programmatica contiene le grandezze insediabili, indica i limiti e gli obiettivi di sviluppo, di crescita dell'edificato, gli ambiti di trasformazione, definisce i relativi criteri d'intervento ambientalmente sostenibili che si propone nel medio periodo; indica e motiva la sostenibilità e la coerenza, il recepimento delle previsioni contenute nei documenti e nei piani di livello sovracomunale; definisce i criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.

L'articolazione degli obiettivi generali avviene attraverso tre grandi sistemi funzionali:

- sistema insediativo
- sistema infrastrutturale
- sistema ambientale paesistico.



2.18.1 SISTEMA INSEDIATIVO

L'obiettivo generale è quello di contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio rurale ad una moderata attività edilizia.

Più specificatamente

- creare condizioni abitative di espansione insediative per incrementi successivi che soddisfino la domanda endogena di nuove famiglie;
- dare priorità alla realizzazione di espansioni insediative per incrementi successivi e "riempire" le porosità intercluse dell'urbanizzato
- rafforzare il riuso di aree già urbanizzate.

Gli obiettivi sopra richiamati si possono ottenere mediante un insieme di azioni di controllo qualitativo e quantitativo dello sviluppo insediativo residenziale, attraverso la realizzazione di tre nuovi ambiti di trasformazione, limitrofi ad ambiti territoriali consolidati, che dovranno essere realizzati in modo prioritario, e producano il (portino al) superamento di alcune criticità urbane ed ambientali .

Le tre aree interessate dagli ambiti di trasformazione occupano una superficie pari a circa mq. 29.160 e sono così ripartite:

- | | | |
|-------------------------------------|----------------|--------|
| - Ambito di trasformazione 1 (ATr1) | m ² | 11.800 |
| - Ambito di trasformazione 2 (ATr2) | m ² | 3.520 |
| - Ambito di trasformazione 3 (ATr3) | m ² | 13.840 |

Per questi ambiti insediativi si stima un aumento di abitanti pari a circa 175 nuove unità (192 se dovessero utilizzare l'incentivo del 10%)

- | | | | |
|-------------------------------------|------|----------------|--------|
| - Ambito di trasformazione 1 (ATr1) | 70,8 | nuovi abitanti | (+ 7)* |
| - Ambito di trasformazione 2 (ATr2) | 21,1 | nuovi abitanti | (+ 2)* |
| - Ambito di trasformazione 3 (ATr3) | 83,0 | nuovi abitanti | (+ 8)* |

* maggiori abitanti in caso di utilizzo degli incentivi 10% previsti

L'Ambito di trasformazione 1, posto nella parte nord dell'abitato ad est della via San Rocco, tra le altre cose consentirà di risolvere il problema della viabilità della zona sia



carrare che ciclopedonale, infatti dovrà prevedere l'adeguamento dell'ultimo tratto di via San Rocco, attualmente non più idoneo per calibro stradale alle nuove e mutate esigenze abitative, questi interventi dovranno essere condotti nel rispetto della situazione ambientale esistente (scarpata) che dovrà essere ripristinata dopo l'adeguamento della sede viaria.

L'Ambito di trasformazione 2, posto nella parte centro-orientale dell'abitato, è di modeste dimensioni, ma consentirà di migliorare la viabilità di tutta la zona, mediante la realizzazione di un tratto di strada che collega le attuali vie Bacchetta e via Zanelli.

L'Ambito di trasformazione 3, posto nella parte sud-est dell'abitato, va a riempire una porosità ed a chiudere l'edificato verso est. L'intervento dovrà tendere alla risoluzione di una serie di problemi relativi alle frequenti esondazioni di una diramazione della roggia Bocchello (Bocchellino) che provocano seri problemi agli ambiti limitrofi edificati. Vengono evidenziate anche altre aree contrassegnate con la sigla PII 1, 2, 3, queste aree potranno essere oggetto di trasformazione dopo che gli Ambiti di trasformazione previsti nel presente documento siano completamente risolti. Per la loro eventuale trasformazione i soggetti interessati dovranno presentare all'Amministrazione Comunale alcuni Programmi Integrati di Intervento, che dovranno essere assoggettati a Valutazione Ambientale, sui quali l'A.C. potrà esprimersi in senso positivo o negativo in base alle esigenze della opportunità del momento.

L'obiettivo di rafforzare il riuso delle aree già urbanizzate, lo si ottiene tramite l'incentivazione del recupero dei cascinali ex-agricoli, siti nell'ambito urbano consolidato, favorendo il mantenimento degli impianti tipologici originari e dei caratteri architettonici e ambientali. Le N.T.A. del Piano delle Regole disciplinano i vari gradi di intervento per ciascun edificio

SVILUPPARE E POTENZIARE L'ECONOMIA LEGATA ALLE SPECIFICITA' DEL CONTESTO TERRITORIALE LOCALE

Il settore produttivo locale è un elemento fondamentale ed essenziale per l'economia. Per questo il P.G.T. prevede il potenziamento e l'espansione delle aree produttive già esistenti, nonché l'individuazione di nuove aree limitrofe all'ambito produttivo già edificato a completamento dello stesso.



Il documento individua tre Ambiti di Trasformazione Produttivi che impegnano complessivamente circa 115.460 m².

- Ambito di trasformazione 1 (ATp1) m² 60.000
- Ambito di trasformazione 2 (ATp2) m² 12.214 ⁽¹⁾
- Ambito di trasformazione 3 (ATp3) m² 39.560

Per gli Ambiti di trasformazione 1 e 2 si tratta di concedere la possibilità alle attività produttive già inserite di poter effettuare ampliamenti di e/o completamenti dell'attività in essere.

Per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione 3 si tratta di una espansione della maggiore zona produttiva del Paese mediante la trasformazione di 39.560 m².

Vista la relativa vicinanza all'abitato, naturalmente in queste aree non saranno ammesse attività la cui produzione comporti un rischio ambientale e non verranno ammesse attività con produzioni nocive e/o tossiche.

Anche per quanto riguarda l'ambito di trasformazione produttivo, vengono evidenziate altre aree contrassegnate con la sigla PII 1, che potranno essere oggetto di trasformazione solo una volta che l'Ambito di trasformazione 3 previsto nel presente documento sia completamente risolto. Per la loro eventuale trasformazione i soggetti interessati dovranno presentare all'Amministrazione Comunale dei Programmi Integrati di Intervento, che dovranno essere assoggettati a Valutazione Ambientale, sui quali l'A.C. potrà esprimersi in senso positivo o negativo a secondo delle esigenze della opportunità del momento.

(1) dato modificato a seguito di accoglimento osservazione



RECUPERARE E VALORIZZARE LA FORMA URBANA, ANCHE MEDIANTE L'APPORTO PIU' EQUILIBRATO FRA AREE EDIFICATE E SPAZI APERTI

Recuperare e valorizzare il nucleo storico, mediante una normativa che sostenga la tutela ambientale e nel contempo favorisca il recupero funzionale.

Le azioni da porre in atto per il raggiungimento degli obiettivi sono:

- incentivazione del recupero del nucleo storico, attraverso il mantenimento degli impianti tipologici originari, dei caratteri architettonici ed ambientali;
- sviluppare una normativa di tutela e valorizzazione del nucleo storico, nel Piano delle Regole (PR), attraverso norme di attuazione che disciplinino specifiche modalità d'intervento diretto per ogni singolo edificio.

ASSICURARE UN'ADEGUATA DOTAZIONE QUALITA' ED ACCESSIBILITA' AI SERVIZI, PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI UTENZE

Per ottenere il risultato che ci si prefigge le azioni da intraprendere sono:

- miglioramento e potenziamento delle aree a verde pubblico;
- miglioramento e potenziamento delle aree a parcheggio.

Complessivamente il P.G.T. individua per il livello residenziale nuovi 3.535,10 m² di aree per servizi di cui una buona parte è da recuperare all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale AT 1, 2, 3 .

All'interno di questi nuovi Ambiti si dovranno sicuramente reperire spazi pubblici per il parcheggio (stabiliti nella misura di 4,5 m²/ab) e per aree a verde pubblico.

Gli Ambiti di trasformazione 1 e 3 contribuiranno anche al reperimento di un'area per la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico previsto nella zona di Via caduti di Nassiriya al fine di migliorare la situazione negli ambiti consolidati.

La dotazione di parcheggi esistenti per abitante, attualmente è pari a 6,44 m²/ab superiore a quella richiesta per legge. 3 m²/ab . Con la realizzazione dei nuovi Ambiti di trasformazione la situazione dovrebbe ulteriormente migliorare la dotazione pro capite dovrebbe attestarsi a 6,90 m²/ab .



2.18.2 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

L'obiettivo generale è quello di migliorare il sistema infrastrutturale e della mobilità, promuovendo scelte sostenibili, al fine di incrementare la qualità dell'ambiente urbano e naturale.

- Miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità urbana
- Sostenere l'adozione di forme alternative di mobilità

Per ottenere l'obiettivo che il Documento di Piano si prefigge sull'aspetto viabilistico le azioni da intraprendere sono le seguenti:

- la riqualificazione del tratto nord della via San Rocco, attualmente non più adeguato alle esigenze odierne, correlata alla realizzazione dell'Ambito di trasformazione residenziale 1 tramite un insieme di opere che adeguino la sede stradale nella larghezza, inserendo anche un percorso ciclabile protetto, ma al tempo stesso rispettino, riqualifichino e valorizzino l'ambiente in cui è inserita;
- la risoluzione, con l'attuazione dell'ambito di trasformazione 2, del problema viabilistico relativo al deflusso dei mezzi dai nuovi insediamenti sviluppatosi in zona via Caduti di Nassiriya, via Bacchetta, via Bissolati, via Battisti, attraverso la realizzazione di un nuovo tratto di strada che, unendo via Bacchetta con Via Zanelli, crei una "nuova via di sbocco".

Altre importanti previsioni del P.G.T. sono la realizzazione di nuovi tratti di strade ciclopedonali, quali la realizzazione del tratto di strada ciclopedonale che allacciandosi all'esistente strada nei pressi del nuovo P.I.P. "Mirandolo" prosegue verso l'abitato di Gattolino, costeggiando il lato nord della roggia bocchello di Chieve, unendo così di fatto i centri abitati di Chieve e Gattolino permettendo alla gente di potersi spostare tra i due paesi in assoluta sicurezza.

Come già accennato l'ambito di trasformazione 1 nell'ottica di riqualificazione della via San Rocco, realizzerà anche una ciclabile che unendosi alla esistente strada ciclabile proveniente dalla zona industriale, proseguirà fino ad incrociare la strada principale.

E' altresì in previsione il proseguimento di questa ciclabile con la realizzazione di un'ulteriore porzione (tratto) di strada ciclabile sulla via San Rocco verso il centro abitato lungo il tratto sufficientemente ampio per consentirne la realizzazione.



L'Ambito di Trasformazione Produttivo 2 dovrà invece accollarsi il pezzo di tracciato ciclopedonale che da questo ambito consenta di raggiungere l'abitato nella parte nord-ovest.

Altro elemento qualificante del P.G.T. è la valorizzazione e la tutela delle "strade bianche", cioè strade locali o vicinali con particolari elementi di pregio naturalistico.

2.18.3 SISTEMA AMBIENTALE-PAESISTICO

Gli obiettivi principali sono i seguenti :

- **recuperare situazioni di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza ad un progressivo depauperamento delle biodiversità;**
- **garantire una adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e della valorizzazione delle componenti ambientali locali e dell'attività agricola;**
- **diffondere la cultura della sostenibilità ambientale, attraverso l'introduzione di forme di contabilità delle risorse.**

Valorizzare le risorse paesaggistiche, naturalistiche e delle reti ecologiche.

Le azioni da intraprendere per ottenere l'obiettivo che il Documento di Piano si prefigge su quest'aspetto le azioni da intraprendere sono :

- tutela della risorsa idrica e del reticolo minore
- valorizzare e salvaguardare le aree di pregio naturalistico e degli ambiti di rilevanza paesaggistica (scarpate morfologiche)

A tutela dei corpi idrici su tutti i corsi d'acqua è stata individuata una fascia di rispetto dove non è consentita la nuova edificazione e la cui profondità è differenziata secondo l'importanza ed il valore dei corsi (questa fascia dovrà tra l'altro garantire l'accessibilità all'alveo al fine di interventi di manutenzione e conservazione dell'ambiente di ripa); saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati, circoscritti alle sole opere idrauliche che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colto e dovranno essere giustificati da apposita relazione tecnica; ogni opera ed intervento



dovranno essere eseguiti con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti idraulici, dovranno essere impiegati materiali tipici, sarà vietato per una fascia di mt. 10 lo stoccaggio di materiale, mentre saranno consentiti ed incentivati gli interventi che ricostituiscano la vegetazione ripariale con essenze sia arboree che arbustive.

Particolare riguardo dovrà essere posta alle Rogge Valmarza e Melesa, visto il loro rilevante valore, paesistico, ambientale ed idraulico, e la loro importanza come corridoi ecologici di collegamento.

La profondità delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore ad importanza sovracomunale (Rogge Melesa, Valmarza e Nuova) è stabilita in mt. 10,00, ridotta a mt. 4,00 per i tratti interni all'area urbanizzata o di edificato significativo.

Si dovrà porre particolare attenzione alle scarpate morfologiche: non saranno consentiti interventi che ne depauperino il valore storico-ambientale e naturalistico.

In caso di interventi che dovessero rendersi necessari al fine di garantire la sicurezza dovrà essere posta particolare cura sotto ogni aspetto rispettando la valenza territoriale e naturalistica adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

Tutela del territorio agricolo come risorsa ambientale

Il P.G.T. si pone altresì lo scopo di salvaguardia di quegli elementi di pregio del territorio rurale, quali i cascinali di antica formazione, elementi di pregio del patrimonio rurale, definendo modalità di interventi per favorire la loro valorizzazione e/o tutela. Verrà proposta una speciale normativa nella N.T.A. del Piano delle Regole (P.R.)

Contenimento dei consumi energetici e riduzione degli impatti ambientali degli edifici

Il P.G.T. promuove l'uso di risorse rinnovabili al fine di ottenere un contenimento energetico dei consumi. In particolare, per i nuovi insediamenti relativi agli Ambiti di trasformazione, lega l'ottenimento di rendimento energetico ad incentivi urbanistici.

Le N.T.A. del documento di Piano e del Piano delle Regole indica le modalità per l'ottenimento degli incentivi.



CONTENIMENTO DEI RISCHI ALLUVIONALI

Riduzione del rischio alluvionale per le aree del centro urbano soggette a inondazioni

L'Ambito territoriale residenziale 3 dovrà prevedere la realizzazione di opere e manufatti atti a prevenire ed evitare il fenomeno di esondazioni della roggia Bocchello (Bocchellino), dando così soluzione all'annoso problema che da anni affligge questa parte di centro urbano .

2.19 ADOZIONE DEI CRITERI DI PEREQUAZIONE – INCENTIVAZIONE – COMPENSAZIONE

La L.R. 12/2005 introducendo il concetto di perequazione (art. 11) nella stesura del P.G.T., ha identificato due diverse tecniche di approccio a questa pratica, la perequazione di comparto e la perequazione estesa o su vasta scala.

Il Comune di Chieve intende adottare il concetto di perequazione di comparto.

Questo sistema individua un modello di carattere circoscritto, riguardante cioè gli Ambiti interessati da Trasformazione con Piani Attuativi e/o dalla programmazione negoziata.

L'istituto della perequazione, intende attribuire un valore edificatorio a tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, prescindendo sia dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulla proprietà, sia dalle eventuali imposizioni di vincoli di inedificabilità per la dotazione di spazi e funzioni da riservare ad opere collettive e/o pubbliche. Con il sistema della perequazione vi è la trasferibilità e/o commerciabilità dei diritti edificatori tra proprietari all'interno dello stesso comparto, o tra comparti, dove le previsioni del piano prevedano possibilità di incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra vari comparti.

Altro istituto introdotto è quello della compensazione per facilitare ed agevolare la gestione del Piano. Il principio di minima discriminazione è il concetto che sottostà alla compensazione. Al proprietario di un terreno gravato da vincolo (di espropriazione) viene assicurata una utilità, costituita da altre aree o da diritti edificatori trasferibili.



A compensazione della cessione gratuita al comune di aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale possono essere concessi all'interessato diritti edificatori trasferibili su altre aree.

Per poter attuare in modo concreto, negli ambiti soggetti a trasformazione, i due nuovi istituti che la legge regionale ha introdotto, ovvero perequazione (di comparto) e compensazione, viene attribuito un indice territoriale espresso in $0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$ all'intera superficie inclusa nel comparto perimetrato. Le volumetrie così risultanti dall'applicazione dell'indice territoriale, potranno essere edificate realmente solo su lotti edificabili, che verranno definiti in sede di pianificazione attuativa.

La compensazione è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT a funzioni pubbliche e sociali e/o alla realizzazione d'interventi di interesse pubblico, non inclusi negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in $0,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Tale volumetria è trasferibile nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale. I detentori di diritti volumetrici hanno la facoltà di cederli agli ambiti di trasformazione, traducendoli così in benefici economici.

Per poter attuare i due principi di perequazione e di incentivazione, gli Ambiti di trasformazione saranno disciplinati da due diversi indici l'indice territoriale e l'indice di edificazione.

L'indice territoriale definisce il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa in una perimetrazione.

L'indice di edificabilità definisce la volumetria che obbligatoriamente deve essere prevista per poter realizzare l'edificazione.

L'indice di edificazione sarà maggiore dell'indice territoriale.

La differenza tra l'indice di edificazione e l'indice territoriale definisce la volumetria aggiuntiva, necessaria per la realizzazione del piano. Tale volumetria deve essere acquistata attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici sulle aree destinate a pubblici servizi situate esternamente ai comparti.

Al fine di evitare che i proprietari di aree destinate a servizi pubblici, (soggette ad esproprio) possano approfittare di questa situazione e richiedere, per la cessione delle stesse, prezzi non in linea con le quotazioni di mercato, l'Amministrazione Comunale, che è già proprietaria di aree con destinazione pubblica e pertanto proprietaria di diritti edificatori (corrispondenti alla volumetria residuale di aree a



verde), potrà cedere i propri diritti, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori. Il prezzo di tali diritti volumetrici verrà stabilito in sede di redazione del bilancio comunale con apposito allegato e periodicamente aggiornato. I proventi della cessione dei diritti volumetrici saranno obbligatoriamente impiegati per l'eventuale acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, o per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate dal Piano dei Servizi

In alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti edificatori, per le aree incluse nel Piano dei Servizi e destinate alla realizzazione di interventi pubblici e/o per la collettività, i proprietari di queste, potranno cedere le stesse all'Amministrazione con un accordo bonario. In questo caso i diritti edificatori relativi alle aree oggetto di cessione vanno ad integrare la dotazione volumetrica dell'Amministrazione Comunale. Altra novità introdotta dalla Legge è l'istituto dell'incentivazione, la possibilità cioè di riconoscere negli ambiti di trasformazione i "bonus urbanistici", ossia maggior capacità edificatoria a fronte del perseguimento di due obiettivi: la risoluzione in tempi stretti (2 anni) delle criticità emerse e il conseguimento di benefici a valenza ambientale (diffusione di edilizia bio-climatica e risparmio energetico).

Viene pertanto riconosciuto un incremento del 10% nel caso alle criticità emerse, venga data soluzione entro due anni e se la realizzazione degli edifici risponda alle caratteristiche di risparmio energetico, rientrino cioè nella "classe A" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. .

2.20 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Con il Documento di Piano sono definiti gli ambiti di trasformazione, sia residenziali che produttivi, che dovranno essere attuati mediante lo strumento del Piano Attuativo. Gli Ambiti di Trasformazione sono evidenziati negli elaborati grafici DP 26 e DP 27 Previsioni di Piano.

Nel caso i privati proprietari delle aree ricomprese nella perimetrazione degli Ambiti di trasformazione, non intendano attuare le indicazioni di Piano, è facoltà



dell'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenga necessario, proporre un Piano di Lottizzazione d'Ufficio ai sensi dell'art 28 della L. 1150/42.

Nelle schede allegate alle norme di attuazione del Documento di Piano, sono riportati tutti gli indici e le prescrizioni che devono essere rispettate in ogni Ambito di trasformazione.

Il presente Documento di Piano individua tre Ambiti di trasformazione residenziale che occupano una superficie complessiva pari a m^2 29.160 , che corrisponde ad un consumo di suolo, rispetto alla superficie territoriale comunale (633 Ha) pari allo 0,46%.

Per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione produttiva, in considerazione che attualmente non esistono aree libere per insediamenti produttivi l'Amministrazione Comunale vuole incentivare lo sviluppo economico, soprattutto in tempi come quelli attuali, e ritiene opportuno dare la possibilità di sviluppare attività produttive-economiche mettendo a disposizione aree per insediamenti produttivi.

Il Documento di Piano individua tre aree per espansioni produttive per una superficie pari a m^2 111.774, ⁽¹⁾ che corrispondono ad un consumo di suolo pari a 1,7%

2.21 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.G.T. DIMENSIONAMENTO

Per poter definire la capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio si è adottato il parametro di $150 m^3$ edificabili per ogni abitante teorico insediabile.

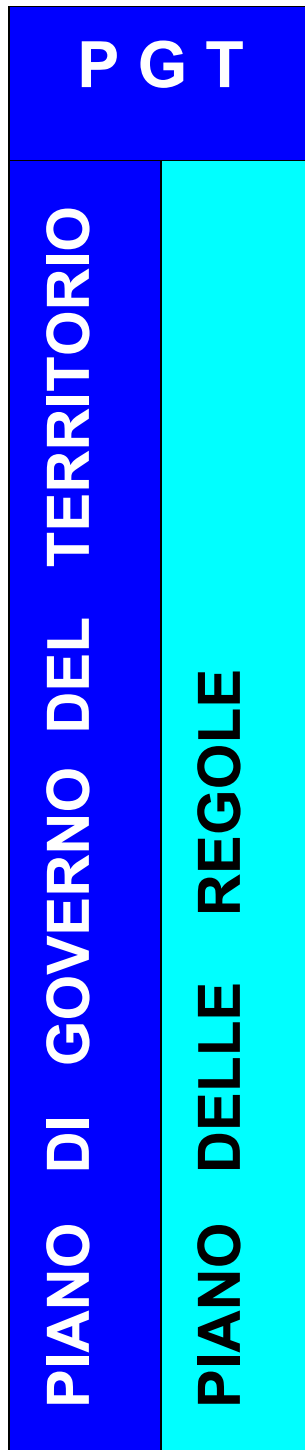
(1) dato modificato a seguito di accoglimento osservazione



Per la determinazione degli abitanti teorici insediabili nel territorio (Capacità insediativa residenziale del Piano) sono stati sommati:

- gli abitanti residenti al 31.12 2008,
- gli abitanti teorici insediabili previsti nei piani attuativi in atto,
- gli abitanti teorici insediabili previsti nei nuovi Ambiti di trasformazione residenziale del P.G.T. ,
- gli abitanti teorici insediabili derivanti dai recuperi che potranno effettuarsi nel nucleo di antica formazione,
- gli abitanti teorici previsti per l'applicazione degli incentivi volumetrici,
- gli abitanti teorici previsti nell'ambito consolidato.

Da questa analisi risulta che il Piano di Governo del Territorio è dimensionato per 2.591 abitanti teorici.



**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**



PIANO

DELLE

REGOLE



3.1 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, previsto dall'art 10 della L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate e degli ambiti sottratti alla trasformazione.

Ad esso è pertanto delegato il compito di normare il il nucleo edilizio esistente e le aree edificate.

Il Piano delle Regole:

- individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento, destinate alla futura trasformazione insediativa, nonché le aree libere destinate ad usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia ed i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado ed a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1 lettera b);
- individua le aree destinate all'agricoltura;
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole pertanto é l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche, che sono vincolanti del regime dei suoli negli ambiti del tessuto urbano consolidato (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso, ecc.). Tale atto identifica gli immobili soggetti a vincolo di tutela delle varie legislazioni, le aree destinate

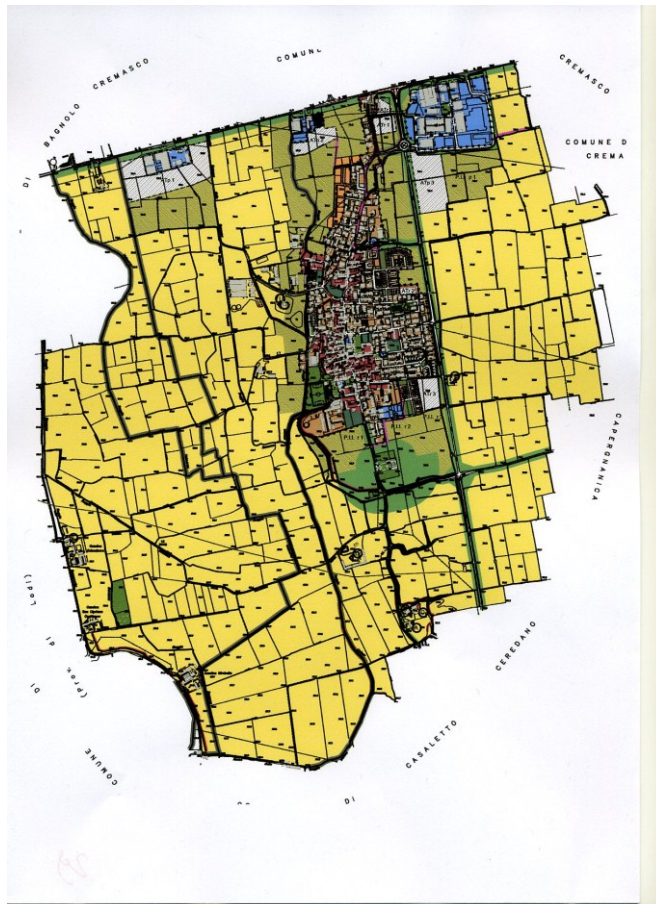


all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, le aree non soggette a trasformazione, i nuclei di antica formazione e i beni ambientali, storici, artistici e monumentali.

3.2 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato presente nel Comune di Chieve é stato suddiviso in ulteriori ambiti e più precisamente:

- Nucleo di Antica Formazione;
- Ambito Consolidato Residenziale;
- Ambito di Pianificazione Residenziale;
- Ambito Consolidato Produttivo;
- Verde Privato.



tessuto urbano consolidato



3.3 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Il Nucleo di Antica Formazione é stato individuato mediante il confronto con la cartografia di prima levata dell'I.G.M. che, per il territorio del Comune di Chieve, é quella relativa all'anno 1889.

In base a questo confronto é stato perimetrato il Nucleo di Antica Formazione. Per gli edifici compresi in questo perimetro é stata condotta un'analisi, mediante la compilazione di schede, che ha permesso di individuare per ciascuno di essi la tipologia, le destinazioni d'uso, lo stato di conservazione e l'eventuale interesse storico ambientale; consentendo la definizione delle modalit  di intervento.

Nell'elaborato grafico P.R. n  32 sono puntualmente indicate le modalit  di intervento consentite per ogni edificio.

Sono state individuate 8 tipologie di intervento:

- TIPO "A" Edifici di pregio storico – artistico – ambientale - monumentale
- TIPO "B" Edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico
- TIPO "C" Edilizia storica e/o cascinali e fabbricati di valore ambientale
- TIPO "C1" Edificio con vincolo di conservazione di porticato di matrice storica
- TIPO "C2" Edificio con vincolo di conservazione di prospetto di matrice storica
- TIPO "D" Edilizia non di pregio o di recente formazione
- TIPO "E" Accessori
- TIPO "F" Edilizia da sostituire con recupero volumetrica

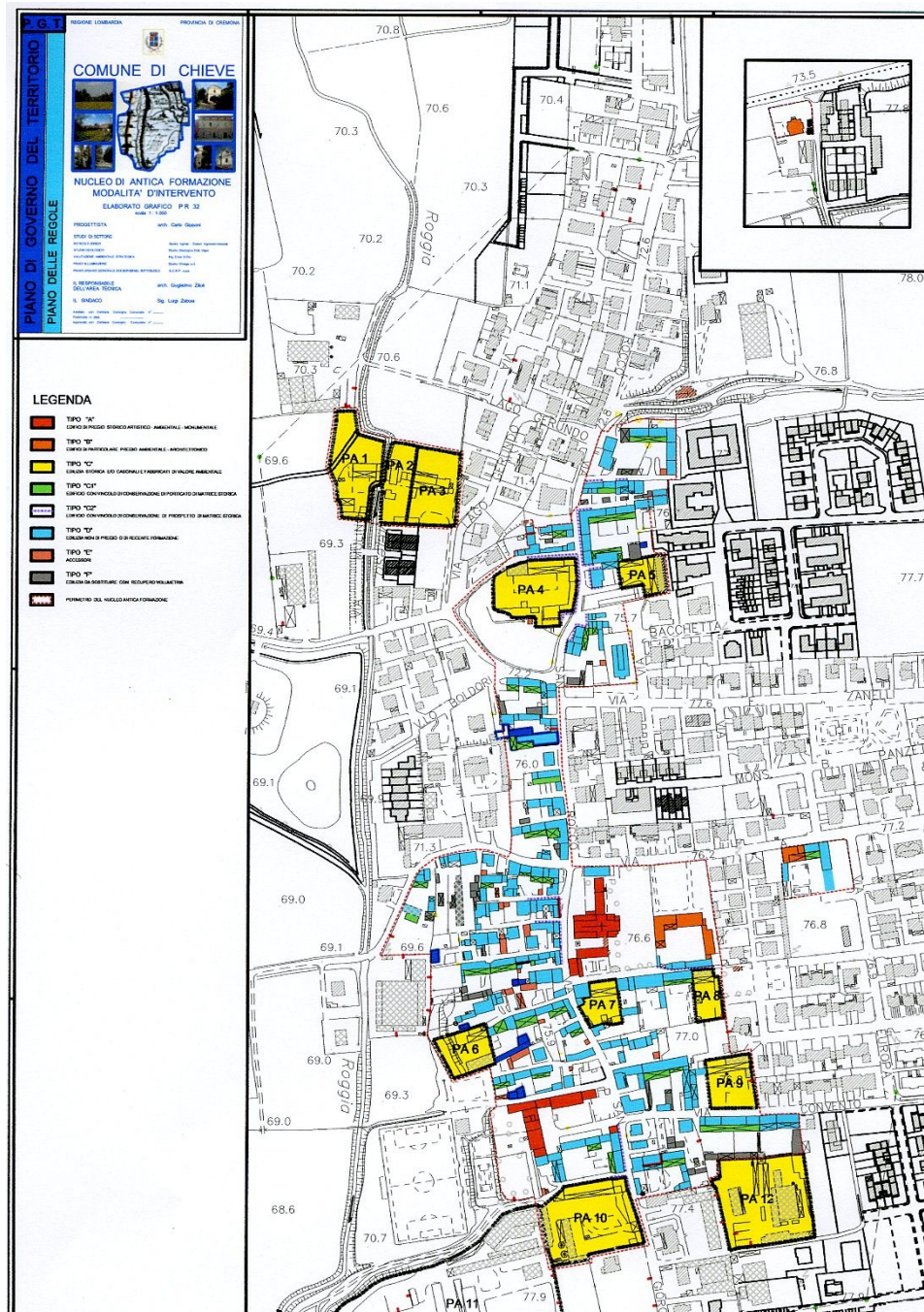
Sono stati individuati altres , all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, alcuni ambiti soggetti a Piani di Recupero corrispondenti a parti di territorio significative, il cui recupero assume valenza di riqualificazione urbanistica.

Tutti gli interventi che verranno effettuati nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, dovranno perseguire le finalit  di ripristinare o conservare il mantenimento dei caratteri di impianto storico, tipologico, morfologico, sia degli edifici, sia del tessuto urbano



esistente, mantenendo gli allineamenti stradali, i percorsi, le forme del nucleo storico originale.

Particolare attenzione dovrà essere posta allo studio della viabilità, al fine di trovare e concordare con l'Amministrazione Comunale soluzioni compatibili con lo stato dei luoghi e la situazione in atto e futura.



nucleo di antica formazione – tipologie di intervento



3.4 L'AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Questo ambito é costituito dalle parti di territorio urbanizzato nelle quali é presente una diffusa edificazione prevalentemente a carattere residenziale.

In questo ambito si nota una diversità di tipi edilizi dovuta sia all'epoca di costruzione, sia ai diversi indici edificatori previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle successive varianti approvate negli ultimi decenni.

Nell'Ambito Consolidato Residenziale sono ammesse le funzioni residenziali, direzionali, attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), pubblici esercizi, attrezzature sociali ed artigianato di servizio.

L'attuazione degli interventi si realizza mediante permesso di costruire o D.I.A. (denuncia di inizio attività), mentre negli ambiti soggetti a progettazione urbanistica preventiva attraverso l'approvazione di Piani Attuativi.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti variazione del peso insediativo, si dovrà prevedere il reperimento di aree per servizi di interesse pubblico secondo le modalità e le quantità previste nel Piano dei Servizi.

3.5 AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE

Sono ricomprese in questo ambito le aree oggetto di Piani di Lottizzazione previsti dal Piano Regolatore Generale che risultino già approvati e regolarmente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

In questi ambiti si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione; poi scadenza per tali aree si applicheranno le norme previste per gli ambiti consolidati residenziali.



3.6 AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Classificate in questo ambito sono le parti di territorio nelle quali sono presenti insediamenti produttivi artigianali, industriali e terziari.

In questo ambito non esistono aree libere da edificazione ad eccezione di due piccoli lotti: uno posto nel nuovo P.I.P. e l'altro nella vecchia zona industriale.

L'attuazione degli interventi si realizza mediante permesso di costruire o D.I.A. (denuncia di inizio attività), mentre negli ambiti soggetti a progettazione urbanistica preventiva attraverso l'approvazione di Piani Attuativi.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti variazione del peso insediativo, si dovrà prevedere il reperimento di aree per servizi di interesse pubblico secondo le modalità e le quantità previste nel Piano dei Servizi.

3.7 VERDE PRIVATO

Vengono individuate e normate in questa parte del tessuto urbano le aree che, per importanza del patrimonio vegetale esistente, o per l'esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, ospitano giardini e parchi alberati di uso e proprietà privata.

Queste aree sono sottoposte a tutela e l'eventuale modifica dell'impianto arboreo della conformazione dei viali e dei giardini deve essere preventivamente autorizzata dagli enti preposti.

3.8 AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO

Nel Comune di Chieve la superficie agricola rappresenta l'86,6% di tutto il territorio comunale, il Piano definisce una strategia di forte tutela e valorizzazione delle aree a vocazione agricola, promuovendo una regolamentazione che abbia finalità di coniugare la salvaguardia, il mantenimento e la valorizzazione di tali aree con la pratica agricola.

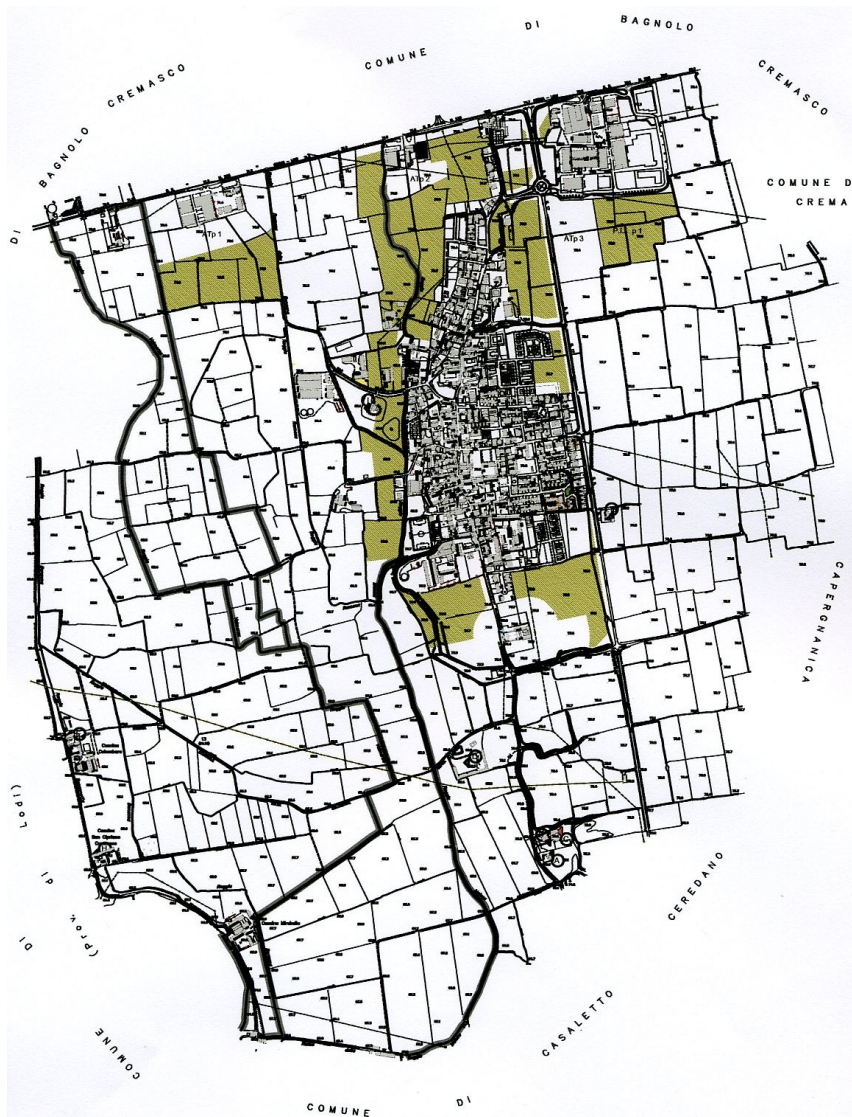
In questo sistema sono ricompresi sia gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, sia gli ambiti definiti agricoli di rispetto all'abitato.



3.8.1 AMBITO AREE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO

Queste aree sono prevalentemente inedificate e pertanto meritevoli di tutela in considerazione del loro importante ruolo di connessione tra gli ambiti edificati e gli ambiti agricoli strategici.

Per la loro contiguità con gli insediamenti urbani, è bene che queste aree siano escluse da qualsiasi progetto di edificazione anche di carattere agricolo in quanto, in un futuro, potrebbero essere interessate da espansioni del centro urbanizzato.



Ambito aree agricole di rispetto all'abitato

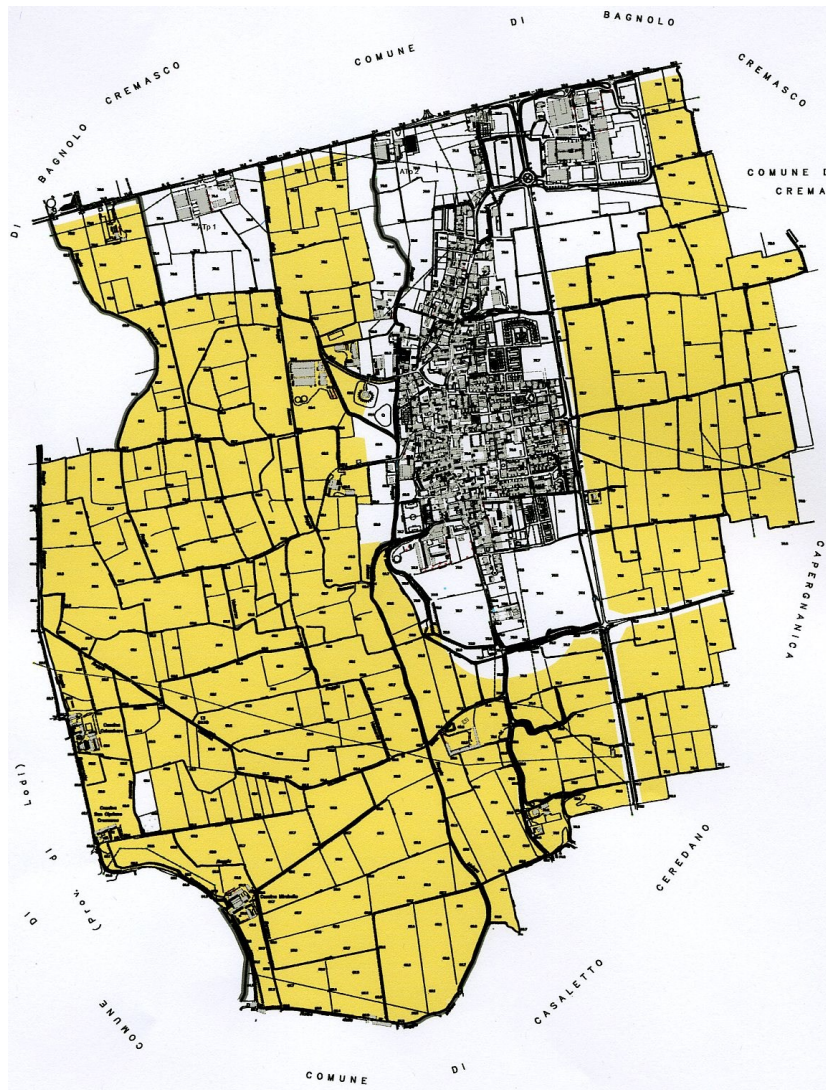


3.8.2 AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

Sono aree sottoposte a salvaguardia, così come previsto dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona (art. 19 bis della normativa), e nel Piano è previsto il loro mantenimento a destinazione agricola.

Su questi ambiti agiscono i regimi di salvaguardia e di tutela previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dal P.T.C.P..

L'edificazione in queste aree è normata dalle disposizioni regionali contenute nel titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i..



Ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico



3.9 AMBITI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE TUTELE E SALVAGUARDIE

Il Piano definisce una strategia di tutela e valorizzazione degli elementi di rilevanza paesistica ed ambientale, promuovendo una regolamentazione al fine di favorire e recuperare una situazione di equilibrio ambientale ed ecologico, invertendo la tendenza ad un progressivo depauperamento delle biodiversità.

I tratti significativi della scarpata morfologica, che caratterizzano il territorio comunale di Chieve, in rapporto all'evidenza percettiva, costituiscono elementi di notevole interesse paesistico in quanto emergenze morfologico-naturalistiche.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Il P.G.T. recepisce per questi ambiti la normativa prevista dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona.

3.10 RETICOLO IDRICO PRINCIPALE MINORE

Il P.G.T. pone le finalità di valorizzazione, tutela e salvaguardia della rete idrica, caratterizzata dalla presenza di rogge, canali e manufatti idrici, elementi fortemente sensibili del sistema idrico del Comune di Chieve.

Per queste motivazioni lo studio del Reticolo Idrico Principale e la relativa normativa fanno parte integrante del P.G.T..

Le rogge esterne al nucleo abitato mantengono una fascia di tutela pari a 10 metri.

3.11 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il P.G.T. prevede la creazione di un sistema viario, di una rete ciclo-pedonale e carrabile che fornisca l'occasione di un riordino generale dell'intero sistema.

Il Piano con la previsione di realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, sia in connessione alla rete ciclabile esistente, sia per integrare il tessuto urbano del comune di Chieve con i Comuni limitrofi e con i maggiori poli attrattivi (intesi come aree rilevanti da un

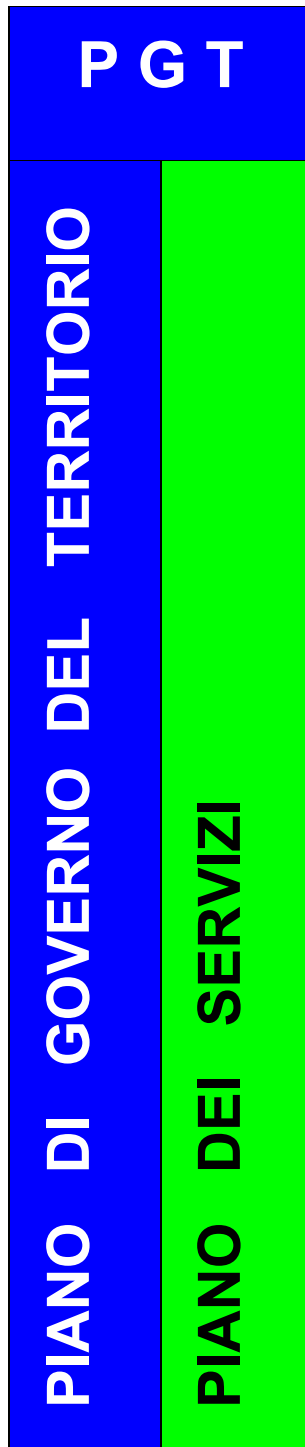


punto di vista ambientale, paesaggistico e naturalistico) sia come servizi, vuole raggiungere il fine di favorire e migliorare l'accessibilità.

Il potenziamento della rete ciclo-pedonale si inserisce in una più ampia politica, legata all'obiettivo di potenziare la mobilità sostenibile, migliorando al tempo stesso anche la qualità dell'aria e dell'ambiente in generale.

In questa direzione si inserisce anche la salvaguardia delle strade bianche e secondarie comunali, che, per le loro particolarità storiche e/o naturalistiche, per la loro funzione di servizio all'attività agricola, sono meritevoli di tutela e salvaguardia.

Il Piano delle Regole sottopone, queste strade ad un regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, stabilendo che, ogni intervento da effettuarsi su di esse e sul patrimonio arboreo posto sul confine, sia preventivamente subordinato ad autorizzazione.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA



PIANO

DEI

SERVIZI



4.1 IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è disciplinato dall'art. 9 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i., rappresenta uno dei principali strumenti del piano urbanistico a livello comunale.

Questo Piano deve valutare, per ogni parte del territorio comunale, l'esistenza, la sufficienza e la qualità dei servizi insediati, ed eventualmente definire le modalità e i costi per l'adeguamento degli stessi.

Il Piano dei Servizi ha come finalità quella di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale. Deve inoltre garantire la dotazione di verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato. Il processo di pianificazione dei servizi deve pertanto valutare, non solo la presenza e la quantità di attrezzature, ma anche la loro localizzazione, la morfologia dell'area e della struttura, le incompatibilità e le modalità di accesso e di fruizione.

Deve in sostanza :

- descrivere i servizi presenti sul territorio, mediante una catalogazione di questi, tramite un'analisi dei requisiti di accessibilità, fruibilità e qualità, al fine di giungere ad una conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio;
- valutare il livello minimo dei servizi necessari ed indispensabili al territorio;
- individuare le necessità dei bisogni.

Il Documento di Piano poneva l'obiettivo di garantire un sistema di servizi ben distribuito ed efficiente all'interno del territorio comunale; il Piano dei Servizi deve concorrere al raggiungimento di questi obiettivi, garantendo un' adeguata ed omogenea accessibilità dei servizi alla popolazione.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, riguardanti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante,

Si è pertanto condotta un'analisi dello stato di fatto dei servizi presenti attualmente sul territorio comunale che soddisfano una popolazione di 2.134 abitanti (dato relativo al 31. 12. 2008) ; si è passati successivamente ad una seconda fase di programmazione



dei servizi che possano soddisfare una popolazione di 2.591 abitanti, che è poi la popolazione teorica insediabile prevista dal Documento di Piano.

4.2 I SERVIZI ATTUALI

Di seguito vengono riportati, in termini quantitativi di superficie, i servizi e le infrastrutture attualmente esistenti sul territorio comunale di Chieve.



collocazione dei servizi esistenti



AREE ED ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Parcheggi

Spazi destinati alla sosta	m ²	13.634
----------------------------	----------------	--------

As Attrezzature scolastiche

As 1	Scuola dell'infanzia ^{*(1)}	m ²	620
As 2	Scuola primaria ^{** (2)}	m ²	817
As 3	Asilo nido convenzionato	m ²	120

* (1) Alla superficie della scuola dell'infanzia va aggiunta la parte di superficie relativa al giardino, relativa all'area (Va 5), in quanto utilizzata da questo servizio.

** (2) Alla superficie della scuola primaria va aggiunta la parte di superficie relativa alla palestra (Ss 2) e al giardino relativa all'area (Va 3), in quanto utilizzata da questo servizio.

Sg Strutture pubbliche generali

Sg 1	Municipio	m ²	987
Sg 2	Biblioteca ed attività culturali	m ²	350
Sg 3	Medico sociale	m ²	86
Sg 4	Dispensario farmaceutico	m ²	40
Sg 5	Ufficio postale	m ²	106
Sg 6	Sede gruppo ecologico "giacche verdi"	m ²	14.440

Sr Strutture Religiose

Sr 1	Struttura parrocchiale	m ²	2.350
Sr 2	Chiesa S. Martino	m ²	938
Sr 3	Chiesa Sagradello	m ²	32
Sr 4	Oratorio	m ²	3.894

St Strutture Tecnologiche Cimitero

St 1	Piazzola ecologica	m ²	2.000
St 2	Pozzo acquedotto	m ²	607
St 3	Cimitero	m ²	3.176

Ss Strutture Sportive

Ss 1	Attrezzature sportive, campi tennis	m ²	16.033
Ss 2	Palestra	m ²	316



Va Aree a verde attrezzato giardini

Va 1	Area via Zanelli	m ²	3.791
Va 2	Area Sagradello	m ²	2.006
Va 3	Area Municipio	m ²	683
Va 4	Area Piazza Roma	m ²	240
Va 5	Area retrostante palazzo municipale	m ²	2.671
Va 6	Area Via Europa	m ²	1.630
Va 7	Area Via Indipendenza	m ²	822

Vn Aree a verde non attrezzato

Vn 1	Area strada della levata	m ²	686
Vn 2	Area Via Zanelli	m ²	308
Vn 3	Area Via Roggia Melesa	m ²	552
Vn 4	Area Via del Guado	m ²	5.486

Sg Aree Standard Generico

Sg 1	Area via S. Giorgio	m ²	925
Sg 2	Area nei pressi del cimitero	m ²	7.321

TOTALE **m² 87.667**

SUPERFICIE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE m² 87.667

ABITANTI RESIDENTI AL 31. 12. 2008 N° 2.134

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PER ABITANTE

$$m^2 87.667 / 2.134 ab. = 41,08 m^2 / ab.$$

Da questa tabella si deduce che la dotazione quantitativa di aree per servizi ed attrezzature pubbliche attualmente esistente sul territorio comunale è più che soddisfacente, infatti sempre ragionando in termini quantitativi risulta che ogni cittadino residente nel comune dispone di 41,08 m² dato che risulta ampiamente superiore ai minimi previsti dalla legislazione regionale.



AREE ED ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Verde Pubblico non Attrezzato	m ²	6.755
Parcheggi pubblici	m ²	5.347
Parcheggi privati	m ²	3.523

	m ²	15.625

Dall'elaborato cartografico del Piano dei Servizi P S n° 34 si ha chiaramente la visione della dislocazione dei servizi esistenti. Dall'analisi di questa cartografia si può notare una maggiore concentrazione di servizi nella zona centrale e meridionale dell'abitato, si nota molto bene un forte raggruppamento di servizi nella parte sud-ovest dell'abitato; in questo complesso trovano posto: le strutture scolastiche (infanzia e primaria), il municipio, la biblioteca, l'ufficio postale, gli ambulatori medici, le strutture sportive e discrete superfici di aree verde non ancora attrezzate. Discreta è anche l'ubicazione dei servizi nella parte centrale, dove si possono ben notare le aree occupate dagli edifici per il culto, dalla residenza del personale addetto e dalle altre attrezzature connesse a tali attività (oratorio) e le aree a verde attrezzate relative ai due spazi pubblici di Via Zanelli e l'area del Sagradello.

Si nota altresì la carenza di spazi a verde nella parte nord dell'abitato di Chieve.

Si è ritenuto opportuno, superare il concetto di semplice quantificazione, porgendo l'attenzione anche sulla qualità dei servizi.

Con il Piano dei Servizi, la logica delle previsioni quantitative, calcolate presuntivamente in metri quadri rapportati al numero degli abitanti, viene superata da una verifica sul campo degli effettivi bisogni della comunità.



4.3 ANALISI DEI SERVIZI

4.3.1 Attrezzature scolastiche

Scuola dell'infanzia

La scuola dell'infanzia é ubicata in Via San Giorgio ed è posta nel complesso di edifici pubblici posti nella parte sud dell'abitato.

Lo stato di conservazione è ottimo.

La struttura è stata oggetto nell'anno 2009 di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, al fine di adeguarla alle nuove esigenze scolastiche.

I lavori hanno permesso la formazione di 3 sezioni ed una redistribuzione degli spazi, al fine di adeguare la struttura ai requisiti tecnici e funzionali previsti dalla normativa.

Attualmente la scuola dell'infanzia è composta da 3 sezioni, oltre a spazi comuni e locale mensa, si sviluppa su un piano per una superficie complessiva di circa 620 m² ed ospita nelle varie sezioni complessivamente 69 alunni. A questi spazi coperti, si devono aggiungere anche gli spazi scoperti all'aperto, più precisamente il giardino esterno, che sviluppa una superficie di circa 1.640,00 m².

La scuola soddisfa pienamente tutti i parametri di quantità relativi agli spazi, sia interni che esterni, previsti per la struttura. Si tenga inoltre presente che vi è la possibilità di ampliamento con la creazione di una nuova sezione che attualmente si trova "al rustico". Infatti stante le attuali dimensioni e le superfici del corpo di fabbrica, il servizio (secondo i parametri previsti dalla legge) sarebbe in grado di ospitare 90 alunni.

Si rilevano alcuni limiti nel rapporto con il contesto urbano, in quanto situata in posizione un po' decentrata rispetto a gran parte dell'abitato.

Scuola primaria

La scuola primaria é ubicata in Via San Giorgio ed è anch'essa posta nel complesso di edifici pubblici posti nella parte sud dell'abitato.

Lo stato di conservazione è buono.

Attualmente la scuola primaria è composta da 5 classi, oltre a spazi comuni e locale mensa, si sviluppa su due piani (terra e primo), occupa una superficie complessiva di circa 817 m² ed ospita nelle varie classi complessivamente 90 alunni. A questi spazi, si devono aggiungere anche le superfici relative alla palestra che sviluppa un'area di circa 316 m², posta sotto l'attuale scuola, collegata da scale interne, e gli



spazi scoperti all'aperto, più precisamente il giardino esterno antistante la scuola, che sviluppa una superficie di circa 683,00 m².

La scuola soddisfa pienamente tutti i parametri di quantità relativi agli spazi interni previsti per la struttura, vi è anche in questo caso la possibilità di ampliamento andando a interessare mediante una sistemazione, alcuni locali posti al piano primo confinanti con la struttura stessa.

Come detto i parametri interni previsti per legge relativi alle superfici lorde, per sezione, per classe e per alunno sono ampiamente soddisfatti. Infatti, stante le attuali dimensioni e le superfici del corpo di fabbrica, la struttura (secondo i parametri previsti dalla legge) sarebbe in grado di ospitare 125 alunni.

Si riscontra un deficit di circa il 20 % per quanto riguarda il rapporto con la superficie totale.

Si riscontra una carenza per quanto riguarda gli spazi scoperti esterni.

Anche per la scuola primaria, come per la scuola dell'infanzia, si rilevano alcuni limiti nel rapporto con il contesto urbano, in quanto situata in posizione un po' decentrata rispetto a gran parte dell'abitato.

Asilo nido convenzionato

La struttura è ubicata in via San Rocco, in una villetta a due piani con una discreta estensione di area verde circostante.

Lo stato di conservazione è buono.

Il servizio si sviluppa su una superficie coperta di circa 120 m² ed è frequentato ad oggi da circa 12 ospiti, la struttura ha una potenzialità di circa 18 / 20 bambini.

4.3.2 Strutture pubbliche generali

Municipio

Il Municipio è ubicato in Via San Giorgio, in posizione non baricentrica rispetto all'abitato, infatti è posto nella parte sud del paese, si trova in un edificio di pregio architettonico e monumentale.

L'edificio è stato di recente ristrutturato ed adeguato alle esigenze del servizio (anni 2003 / 2004), risulta avere un ottimo livello di accessibilità, pur trovandosi in un edificio storico, non sono presenti ostacoli architettonici, pertanto è ottimamente fruibile da qualsiasi persona.



Tale struttura si articola su due piani, (terra e primo) oltre ad un piano secondo che funge da archivio, occupa una superficie complessiva di circa 987 m², ottimo è il livello degli spazi sia per gli uffici che erogano servizi al pubblico, sia per i locali "istituzionali"

Biblioteca ed attività culturali

Anche la biblioteca e la attività connesse sono ubicate in via San Giorgio, in alcune sale adiacenti al municipio.

Il servizio è svolto in due saloni, in cui trovano posto sia i libri, sia gli spazi per la lettura e ricerca; esiste per la struttura una possibilità di espansione in alcuni locali adiacenti attualmente non utilizzati.

Ambulatori medico sociale

Esistono due ambulatori medici: uno ubicato in via San Giorgio inserito nel fabbricato che ospita anche la scuola primaria, esiste da diversi anni, si trova in buone condizioni, e perfettamente accessibile e fruibile da tutte le persone; l'altro è anch'esso situato in via San Giorgio, ma nel fabbricato posto all'ingresso del plesso Comunale recentemente ristrutturato. Quest'ultimo ambulatorio è di recente formazione ed ha un buon grado di accessibilità e fruibilità.

Dispensario farmaceutico

Da qualche anno il dispensario farmaceutico è stato trasferito nell'attuale sede di Via San Giorgio; la nuova localizzazione, più ampia e confortevole rispetto alla precedente ha permesso una migliore fruizione dello stesso.

Ufficio postale

L'ufficio postale è situato in Via San Giorgio, in adiacenza al complesso ospitante la scuola dell'infanzia e la scuola primaria.

L'attuale sede non risponde più ai requisiti di sicurezza e funzionalità, per questo motivo è già stata prevista la sua ricollocazione in altro luogo, in fase di realizzazione che risponderà a tutti i requisiti di legge per quanto riguarda sicurezza, accessibilità e funzionalità. Il trasferimento di questo servizio nella nuova sede, sempre ubicata in Via San Giorgio, è previsto entro l'anno 2010.



Sede gruppo “Giacche Verdi”

Le Giacche Verdi sono un’associazione ambientalista di protezione ambientale e di protezione civile riconosciuta dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del territorio e del Mare . L’associazione svolge attività di monitoraggio del territorio, con finalità di protezione civile, di conservazione, salvaguardia e tutela dell’ambiente, nonché di solidarietà sociale nel campo dell’assistenza alle persone con disagio fisico e psicologico e funzioni di ippoterapia.

La sede del gruppo delle Giacche Verdi si trova nel parte sud del territorio nei pressi della cascina San Cipriano.

4.3.3 Strutture Religiose

Struttura parrocchiale

La struttura parrocchiale composta dalla Chiesa di San Giorgio, dalla casa parrocchiale e dall’oratorio, è ubicata in Piazza Roma.

La Chiesa parrocchiale di San Giorgio, edificio di pregio architettonico, rappresenta il centro spirituale del territorio, si colloca nella centrale piazza del paese, dove trovano posto anche le attività commerciali, il contesto urbano nel quale è inserita è compatibile con le funzioni svolte, il rapporto con il contesto urbano è ottimo. Modesta è la dotazione dei parcheggi nelle adiacenze.

L’oratorio si colloca a ridosso della Chiesa parrocchiale. Oltre all’edificio in cui si svolgono le attività educative e ricreative, vi è anche la presenza di un’area scoperta in cui si svolgono attività ricreative e sportive.

Chiesa di San Martino – Oratorio del Sagradello

La chiesa di San Martino e l’oratorio del Sagradello sono edifici di interesse storico monumentale. Il primo è ubicato in Via San Rocco, il secondo in Via S. Maria, ambedue rappresentano le emergenze storiche del territorio.



4.3.4 Strutture tecnologiche – cimitero

Piazzola ecologica

La piazzola ecologica, sita nella parte sud della Via San Giorgio, lungo la strada per Casaletto Ceredano, occupa una superficie di circa 1.310 m², ha una buona accessibilità, attualmente risponde alle necessità dell'abitato. Vista la sua ubicazione nel caso in cui impreviste esigenze di adeguamento lo richiedano, il servizio è ampliabile.

Pozzo acquedotto

Il pozzo è situato in via Zanelli, è stato perforato nell'anno 1992, attualmente non è in funzione, viene utilizzato solo in caso di emergenza.

Cimitero

Il cimitero di Chieve posto al confine sud dell'abitato, lungo la Via San Giorgio, stante l'attuale numero di abitanti e con grazie anche agli interventi effettuati negli ultimi tempi dall'A.C., non presenta particolari problemi, l'accessibilità al luogo è buona.

L'amministrazione comunale alcuni anni fa ha acquisito alcune aree circostanti l'attuale campo santo al fine di poter prevedere un ampliamento in caso di necessità.

4.3.5 Strutture sportive

Attrezzature sportive, campo da calcio, campi da tennis

Queste servizi sono localizzati nella parte sud-ovest dell'abitato al confine con l'area edificata a ridosso del complesso che ospita i maggiori servizi pubblici: municipio, scuole, ufficio postale, ecc., ed occupano una superficie di circa 16.033 m². A queste attrezzature si accede dalla via del Guado, l'area è ben servita, facilmente raggiungibile vista la sua collocazione, l'accessibilità è buona, così pure la fruibilità da parte di tutte le tipologie di utenti, si riscontra un'adeguata quantità di parcheggi pubblici e di spazi a verde.

La collocazione del servizio, a ridosso dell'abitato per la parte nord-est e a confine con aree non edificate (che il P.G.T. classifica agricole di rispetto all'abitato), rende la struttura (in caso di necessità) potenzialmente ampliabile.



Palestra

A questa infrastruttura si accede dalla Via del Guado, occupa una superficie di circa 316 m², fa parte del complesso che ospita la scuola primaria ed è utilizzata sia dalla scuola primaria sia da società sportive per lo svolgimento di attività sportive-ricreative.

4.3.6 Aree a verde attrezzato giardini

Il comune di Chieve nel complesso è ben dotato di aree a verde attrezzato, la sua dislocazione non è purtroppo omogenea, se nella parte centrale e meridionale dell'abitato vi è una buona presenza di giardini pubblici e verde attrezzato, così non è per la parte nord del paese dove si riscontra una carenza di questo servizio.

Area di Via Zanelli

L'area di Via Zanelli, sviluppa una superficie di circa 4.045 m², è facilmente raggiungibile e fruibile da tutte le tipologie di persone, ben dotata di parcheggi, e di attrezzature ludiche.

Area Sagradello

Anche l'area del Sagradello, che occupa una superficie di circa 2.006 m² è facilmente raggiungibile e fruibile da tutte le persone, nelle sue vicinanze vi è una sufficiente quantità di parcheggi, ed è dotata di attrezzature ludiche per il gioco dei bambini.

Area Municipio

Questa area è antistante al Palazzo Municipale ed è asservita alla scuola primaria, ma è fruibile da tutte le persone, sviluppa una superficie di circa 683 m².

Area di Piazza Roma

L'area in oggetto in posizione centralissima, è incuneata nel complesso di strutture religiose, sviluppa una superficie di circa 240 m².

Area retrostante il Palazzo Municipale

Questa è un'area a verde che per buona parte è asservita ed utilizzata dalla scuola dell'infanzia, è attrezzata con i giochi per i bambini, e nel suo complesso sviluppa una superficie di circa 2.671 m².



Area di Viale Europa

E' un giardino di recente formazione nell'ambito di un piano di lottizzazione, è facilmente raggiungibile, molto ben servito, dispone della vicinanza di parcheggi pubblici, ed attualmente non è ancora attrezzato, occupa una estensione di circa 1.630 m².

Area di Via Indipendenza

E' una striscia di area ubicata nella parte sud est dell'abitato, di una dimensione di circa 822 m², adibita a giardino pubblico.

4.3.7 Aree a verde non attrezzato

Esistono alcune aree libere che il Piano dei Servizi definisce come aree a verde non attrezzato, sono nel complesso 4 aree per la maggior parte di modeste dimensioni, (area Strada della Levata di circa 686 m², area di via Zanelli di circa 308 m², area via roggia Melesa di circa 552 m²), ad eccezione dell'area di Via del Guado, che sviluppa una superficie di circa 5.486 m², posta a confine con il complesso sportivo, sulla quale potrebbero essere edificate strutture ed attrezzature sportive, ricreative e sociali.

Come tutte le altre aree pubbliche anche queste sono caratterizzate dalla presenza di un indice edificatorio che sviluppa una volumetria utilizzabile.

4.3.8 Aree a standard generico

Si tratta di tre aree: una antistante al Palazzo Municipale che funge un po' da connessione a tutti i servizi presenti nel complesso (di circa 925 m²), la altre due a ridosso del cimitero: una posta in lato nord e l'altra in lato sud che, nel loro complesso, occupano una superficie di circa 7.321 m²; su queste ultime due aree si dovrebbe sviluppare l'ampliamento del cimitero qualora le esigenze lo richiedano.



4.3.9 Parcheggi pubblici

In termini quantitativi l'abitato di Chieve è ben fornito di parcheggi pubblici, le aree destinate ed utilizzate per questo servizio risultano circa 13.634 m², vale a dire 6,38 m² per abitante insediato, parametro largamente superiore al minimo previsto per legge (3 m² / ab). In linea generale i parcheggi risultano ben distribuiti sul territorio, anche se si nota una leggera carenza nell'ambito del nucleo storico, si ritiene ottima la scelta fatta dall'Amministrazione Comunale con il precedente strumento pianificatorio, e ribadita con l'attuale P.G.T., di consentire ristrutturazioni urbanistiche all'interno del nucleo storico, solo dopo un attento studio della viabilità e la realizzazione di spazi di sosta.

4.4 IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi P S n° 38 e P S n° 39 sono contenute le indicazioni progettuali del Piano.

Con apposita simbologia grafica vengono indicati i servizi già esistenti ed attuati dalla vecchia strumentazione urbanistica, e le nuove previsioni di aree per l'insediamento dei servizi previsti.

Durante la stesura del P.G.T. sono state condotte attente valutazioni in merito alla riproposizione di vincolo su aree preordinate all'esproprio. Dall'analisi effettuata sulla dotazione di aree per servizi esistenti e delle conseguenti necessità della popolazione insediata e insediabile prevista dal P.G.T., in considerazione anche dei nuovi concetti di standard introdotti dalla L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ci si è limitati a proporre lo stretto necessario, andando ad eliminare alcune aree che il P.R.G. assoggettava a vincolo, considerandole eccessive rispetto alle reali necessità evidenziate.

A seguito di ciò non sono più state sottoposte a vincolo alcune aree che il precedente strumento pianificatorio individuava come zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; tra queste c'era una grossa area ad ovest della roggia Melesa nei pressi del centro sportivo, oltre alle aree poste in posizione centrale dell'abitato a ridosso del Piano di Lottizzazione PL 3 e 4.

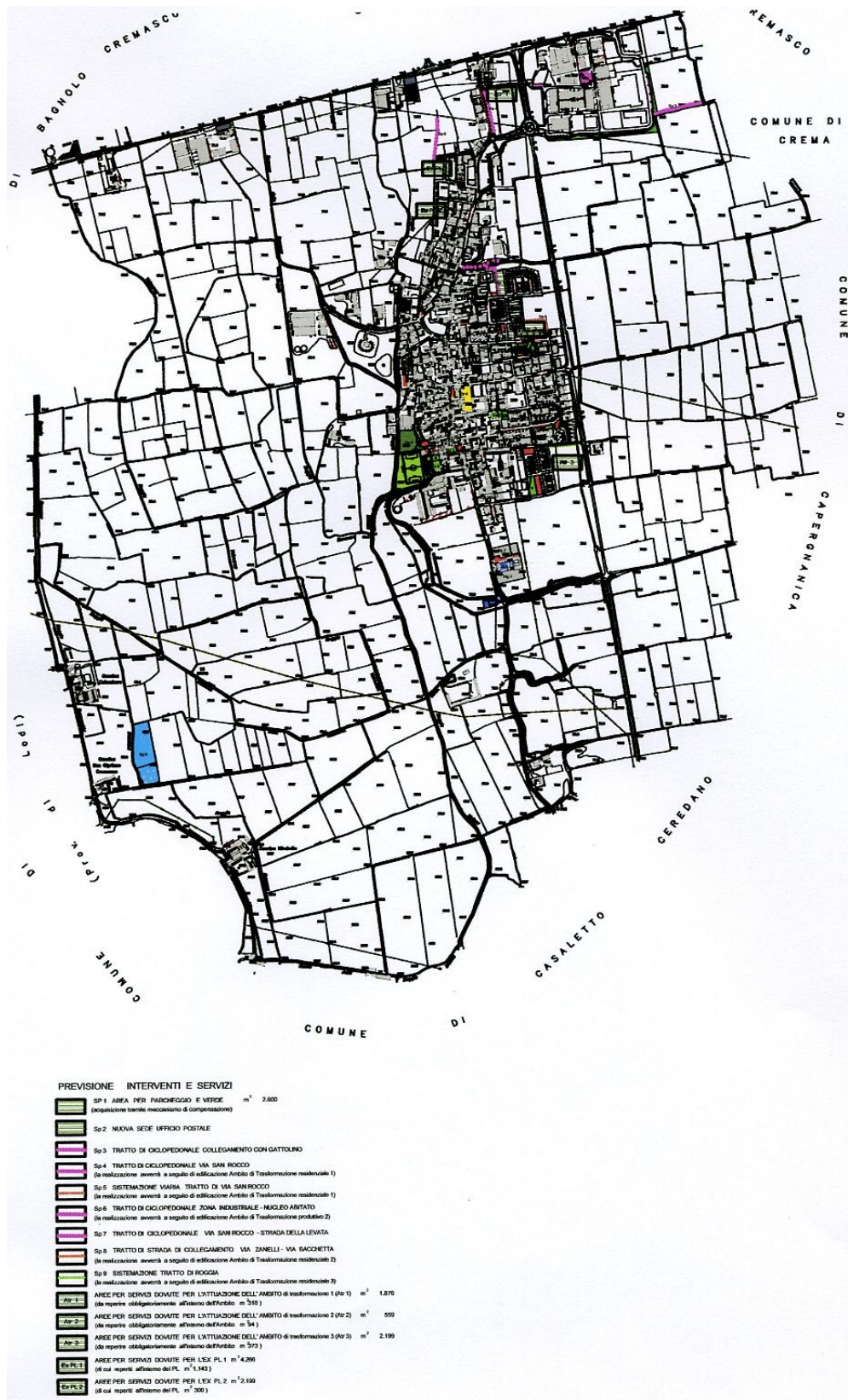


Il Piano individua come area da acquisire al patrimonio pubblico un'area in Via Caduti di Nassirya da destinare a verde e parcheggio pubblico .

Per questa area si prevede l'acquisizione alla proprietà pubblica facendo ricorso al meccanismo di compensazione, come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Come già descritto nel Documento di Piano, si prevede per l'area in questione, l'attribuzione di una capacità edificatoria teorica che si genera a favore dei proprietari dell'area nel momento in cui tali aree vengono cedute all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi previsti. Questa capacità edificatoria che non può mai essere utilizzata in loco, si traduce in diritti volumetrici che possono essere utilizzati negli Ambiti di Trasformazione residenziale Atr 1 e Atr 3 previsti nel Documento di Piano.

Gli interventi previsti sono:

- realizzazione verde e parcheggio pubblico nell'area di Via Caduti di Nassirya (previo acquisizione con il meccanismo sopra riportato)
- interventi di riqualificazione assetto viario
 - o realizzazione strada ciclo-pedonale proseguimento ciclabile PIP – centro abitato - tratto di Via San Rocco (realizzazione prevista in relazione all'attuazione dell' Atr 1)
 - o realizzazione tratto di competenza comunale strada ciclo-pedonale collegamento Crema – Chieve – (tratto PIP confine paese di Gattolino)
 - o realizzazione strada ciclo-pedonale collegamento area produttiva Atp 2 con l'abitato, tratto Atp 2 – Ex PL 1 (realizzazione prevista in relazione all'attuazione dell' Atp 2)
 - o riqualificazione tratto terminale (nord) di Via San Rocco (realizzazione prevista in relazione all'attuazione dell' Atr 1)
 - o realizzazione nuova strada di collegamento Via Bacchetta – Via Zanelli (realizzazione prevista in relazione all'attuazione dell' Atr 2)
- interventi per riduzione rischio alluvionale
 - o sistemazione di roggia Bocchellino tratto tra via Convento e S.p. 17 (realizzazione prevista in relazione all'attuazione dell' Atr 3)



Piano dei Servizi



4.5 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

L'art. 10 bis della L.R. 12 / 2005 e s.m.i. stabilisce che il Piano dei Servizi è redatto al fine di assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché per garantire i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste. In base alle necessità della popolazione il Piano determina la dotazione per abitante in termini di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Dall'analisi svolta e come precedentemente dimostrato, i residenti nel Comune di Chieve, dispongono di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale pari a **41,08 m² / ab.**, dotazione elevata rispetto ai minimi stabiliti per legge (18 m² / ab.) . L'Amministrazione Comunale intende mantenere una quota di aree per servizi superiore al minimo ed ha stabilito questa dotazione nella misura di **26,50 m² / ab.** .

Con riferimento al Documento di Piano che quantifica in linea teorica un incremento della popolazione nei prossimi anni di 457 nuovi abitanti, portando il numero complessivo di abitanti a 2.591 unità, il Piano dei Servizi prevede l'individuazione di un'area a verde e parcheggi pubblici per servizi, altre aree destinate a parcheggi pubblico e verde dovranno essere obbligatoriamente cedute a seguito dell'attuazione degli Ambiti di trasformazione residenziale, per queste motivazioni la superficie minima complessiva delle aree pubbliche può essere quantificata in **92.495 m²** che corrisponde ad una dotazione **35,70 m² / ab.** indice ampiamente superiore alla dotazione pro capite stabilita per il Comune di Chieve dal P. G. T.

I meccanismi per ottenere il risultato proposto sono di due tipi:

- il primo mediante l'acquisizione diretta delle aree o la monetizzazione delle stesse, in relazione agli interventi che comportano modifica del peso insediativo
- il secondo mediante il procedimento della compensazione come definito dal DP e dalla N.T.A. del PdS.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o modifica della destinazione d'uso comportanti modifiche del peso insediativo, contribuiscono, in forma diretta o attraverso la monetizzazione, alla realizzazione e/o al potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature di interesse generale e pubblico e al reperimento delle aree stesse.



La dotazione minima delle quantità di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche è la seguente:

A – FUNZIONE ABITATIVA (A1)

26,5 m² / abitante, nei casi previsti dalla legge, di cui almeno 4,5 m² / abitante dovrà essere destinata a parcheggio pubblico .

Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

B – FUNZIONI TERZIARIE

B1 – direzionali

B1.1 strutture private, 100% superficie utile lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B1.2 strutture a concorso pubblico, 100% superficie utile lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico

B2 – commerciali

B2.1 esercizi di vicinato:

nel Nucleo di Antica Formazione nessuna previsione di dotazione di parcheggi oltre agli standard minimi stabiliti dalla L.R. 1/2001 con la possibilità di monetizzazione totale;

nell'ambito consolidato residenziale 50% S.I.p. da adibire a parcheggio

negli altri ambiti 100% s.u.l., da adibire a parcheggio pubblico.

B2.2 medie strutture di vendita

nel Nucleo di Antica Formazione sono ammessi solo gli esercizi esistenti e la formazione di centri commerciali naturali per accorpamento degli esercizi esistenti, per la realizzazione di nuovi esercizi dovranno essere reperiti standard del 100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree di uso pubblico.

nell'ambito consolidato residenziale per gli ampliamenti degli esercizi esistenti, per la realizzazione di nuovi esercizi, per la trasformazione degli edifici esistenti dotazione del 110% di aree



standard, la facoltà di monetizzazione sarà concedibile solo in presenza di rilevanti progetti pubblici di creazione di nuovi parcheggi, nelle altre zone dotazione di standard del 150% con la facoltà di monetizzazione per le aree a verde.

B2.3 grandi strutture di vendita e centri commerciali:

200% S.l.p., a parcheggio pubblico;

B2.4 commercio di carburanti per veicoli: 100% S.l.p., di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B2.5 commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: non richiesto

B2.6 esposizioni merceologiche: 100% S.l.p, interamente destinato a parcheggio pubblico

B3 – pubblici esercizi

B3.1 bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con

somministrazione: 200% S.l.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B3.2 osterie, ristoranti; trattorie; pizzerie, pub; tavole calde;

rosticcerie; fast-food, ecc.: 200% S.l.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B 4 – attrezzature di servizio,

B4.1 attrezzature di servizio

B4.1.1 musei:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti

B4.1.2 sedi espositive:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti

B4.1.3 biblioteche:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti

B4.1.4 archivi:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti



B4.2 – attrezzature scolastiche

- B4.2.1 asili nido, scuole materne:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie di I° grado :
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.3 scuole secondarie di II° grado:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.4 università:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti

B4.3 – attrezzature sanitarie ed assistenziali

- B4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso:
10% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari:
75% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.3.3 ricoveri per animali:
50% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico

B4.4 – strutture associative:

100% s.u.l., di cui almeno la metà a parcheggio pubblico

B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo

- B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo,
locali diversi:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.5.2 sale di ritrovo e da gioco;
locali da ballo: in base all'utenza potenziale
contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti
- B4.5.3 grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e
simili, in base all'utenza potenziale contemporanea, 1
posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non
inferiore al 200% della S.I.p



B4.5.4 impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili: in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200% della S.I.p

B4.6 – attrezzature sportive:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti

B4.7 – attrezzature religiose:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti

B4.8 – attrezzature cimiteriali
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto auto ogni 3 utenti

B5 – attrezzature tecnologiche
non richiesto

B6 – attrezzature di parcheggio
non richiesto

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere:
30% S.I.p, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico

C2 – attività di spedizione e trasporto;
30% S.I.p, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico

C3 - attività produttive agricole:
non richiesto

C4 – artigianato di servizio:
100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

D – FUNZIONI AGRICOLE (D1),

non richiesto

D3 – attività ricettive agricole:
100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico



E – FUNZIONI RICETTIVE,

E1 – attività ricettive alberghiere:

in base all'utenza potenziale contemporanea e
comunque in misura non inferiore al 200% della S.I.p di
cui la metà a parcheggio pubblico

E2 – attività ricettive non alberghiere:

in base all'utenza potenziale contemporanea e
comunque in misura non inferiore al 100% della S.I.p

Per utenza potenziale contemporanea si intende un posto auto ogni 2 utenti, questo in tutti gli ambiti territoriali del comune e in caso di cambio di destinazione d'uso urbanistica.



4.6 STIMA DEI COSTI

SERVIZI E INFRASTRUTTURE	PREVENTIVO DI SPESA	
	ACQUISIZIONE AREE	REALIZZAZIONE
Realizzazione parcheggio e verde area di via Nassirya	Acquisizione area tramite meccanismo di compensazione	€. 270.000,00
Realizzazione tratto di competenza comunale strada ciclo-pedonale collegamento Crema – Chieve – (tratto PIP confine paese di Gattolino)	€. 15.000,00	€. 60.000,00
Realizzazione strada ciclo-pedonale proseguimento ciclabile PIP – centro abitato – tratto di Via San Rocco	Cessione gratuita a seguito di attuazione Atr 1	Realizzazione a carico Atr 1
Realizzazione strada ciclo-pedonale collegamento area produttiva Atp 2 con l'abitato, tratto Atp 2 – Ex PL 1	Cessione gratuita a seguito di attuazione Atp 2	Realizzazione a carico Atp 2
Riqualificazione tratto terminale (nord) di Via San Rocco	-----	Realizzazione a carico Atr 1
Realizzazione nuova strada di collegamento Via Bacchetta – Via Zanelli	Cessione gratuita a seguito di attuazione Atr 2	Realizzazione a carico Atr 2
Sistemazione di roggia Bocchellino tratto tra via Convento e S.p. 17	-----	Realizzazione a carico Atr 3
	-----	-----
TOTALE	€. 15.000,00	€. 330.000,00



Il prospetto di cui sopra riporta le necessita/criticità riscontrate in fase di analisi, di cui una parte sarà finanziata dall'Amministrazione Comunale (spesa complessiva pari ad **€. 345.000,00**), mentre il maggior numero degli interventi sarà realizzato in concomitanza dell'attuazione degli Ambiti di trasformazione.

Il costo a carico dell'Amministrazione Comunale potrà essere finanziato dalle seguenti entrate:

Oneri di Urbanizzazione Primaria	€.	10.000,00
Oneri di Urbanizzazione Primaria	€.	132.000,00
Costo di costruzione	€.	173.000,00
Monetizzazione Standard dovute	€.	30.000,00

TOTALE	€.	345.000,00

La sostenibilità delle scelte di Piano è dimostrata dal quadro economico sopra esposto



INDICE

- 1.1	INTRODUZIONE ALLA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA	Pag.	2
- 1.2	IL NUOVO STRUMENTO P.G.T., LA SUA STRUTTURA E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	Pag.	3
- 2.1	IL DOCUMENTO DI PIANO	Pag.	8
- 2.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	Pag.	10
- 2.3	INDIRIZZI PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA	Pag.	12
- 2.4	STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	Pag.	18
- 2.5	ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI	Pag.	22
- 2.6	ANALISI AMBIENTALE E PIANI DI SETTORE	Pag.	26
- 2.7	QUALITA' DELLE ACQUE SOTTERRANEE E SUPERFICIALI	Pag.	33
- 2.8	RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA	Pag.	34
- 2.9	RETE FOGNATURA E DEPURAZIONE	Pag.	36
- 2.10	PIANO ILLUMINAZIONE	Pag.	37
- 2.11	PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Pag.	38
- 2.12	ORIGINARIA STRUTTURA INSEDIATIVA – CENNI STORICI -	Pag.	39
- 2.13	EDIFICI STORICI DI PREGIO	Pag.	41
- 2.14	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Pag.	45
- 2.15	DEFINIZIONE DEL CENTRO STORICO	Pag.	46
- 2.16	IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RURALE	Pag.	48
- 2.17	I SERVIZI ESISTENTI – QUALI-QUANTITATIVA	Pag.	51
- 2.17.1	CRITERI DI ANALISI E CRITERI DI QUALITA'	Pag.	53



-	2.17.2	SERVIZI ESTERNI A SUPPORTO DEL TERRITORIO COMUNALE	Pag.	54
-	2.18	OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO	Pag.	55
-	2.18.1	SISTEMA INSEDIATIVO	Pag.	56
-	2.18.2	SIATEMA DELLE INFRASTRUTTURE	Pag.	60
-	2.18.3	SISTEMA AMBIENTALE – PAESISTICO	Pag.	61
-	2.19	ADOZIONE DEI CRITERI DI PEREQUAZIONE – INCENTIVAZIONE – COMPENSAZIONE	Pag.	63
-	2.20	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Pag.	65
-	2.21	CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.G.T. DIMENSIONAMENTO	Pag.	66
-	3.1	PIANO DELLE REGOLE	Pag.	70
-	3.2	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	Pag.	71
-	3.3	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Pag.	72
-	3.4	L'AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	Pag.	74
-	3.5	AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE	Pag.	74
-	3.6	AMBITO CONSOLIDATO PRODUTTIVO	Pag.	75
-	3.7	VERDE PRIVATO	Pag.	75
-	3.8	AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO	Pag.	75
-	3.8.1	AMBITO AREE AGRICOLE DIRISPETTO ALL'ABITATO	Pag.	76
-	3.8.2	AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO	Pag.	77
-	3.9	AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE TUTELE E SALVAGUARDIE	Pag.	78
-	3.10	RETICOLO IDRICO PRINCIPALE MINORE	Pag.	78



- 3.11	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	Pag.	78
- 4.1	IL PIANO DEI SERVIZI	Pag.	82
- 4.2	I SERVIZI ATTUALI	Pag.	83
- 4.3	ANALISI DEI SERVIZI	Pag.	87
- 4.3.1	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	Pag.	87
- 4.3.2	STRUTTURE PUBBLICHE GENERALI	Pag.	88
- 4.3.3	STRUTTURE RELIGIOSE	Pag.	90
- 4.3.4	STRUTTURE TECNOLOGICHE – CIMITERO	Pag.	91
- 4.3.5	STRUTTURE SPORTIVE	Pag.	91
- 4.3.6	AREE A VERDE ATTREZZATO GIARDINI	Pag.	92
- 4.3.7	AREE A VERDE NON ATTREZZATO	Pag.	93
- 4.3.8	AREE A STANDARD GENERICICO	Pag.	93
- 4.3.9	PARCHEGGI PUBBLICI	Pag.	94
- 4.4	IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI	Pag.	94
- 4.5	DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	Pag.	97
- 4.6	STIMA DEI COSTI	Pag.	103