

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN CROCE

PROVINCIA DI CREMONA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

PREMESSA

Il processo formativo del nuovo strumento urbanistico segue la definizione di un sistema di pianificazione che si costruisce attraverso le relazioni tra il Documento di piano, il Piano dei servizi ed il Piano delle regole.

Le relazioni tra i tre strumenti si precisano nella verifica di coerenza dei processi di trasformazione urbana con le politiche urbanistiche, che vengono delineate nel Documento di piano, nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi e sulla base dei diritti dei suoli assegnati dal Piano delle regole.

Il PGT può contribuire e ricercare le migliori soluzioni ai problemi irrisolti dei cittadini di San Giovanni in Croce in ordine alla casa, al lavoro, ai servizi pubblici ed ai nuovi bisogni, oggi emergenti in campo sociale, in campo ambientale e nel settore della sicurezza e della solidarietà.

Il presente documento ha lo scopo di tracciare le linee programmatiche per la compilazione dei suddetti strumenti, all'interno della cornice concertativa tra i vari soggetti che partecipano al procedimento di formazione del PGT, soffermandosi in particolare sulle scelte strategiche che sono state tradotte e articolate nel Documento di piano nel suo complesso.

Un Documento direttore, in via preliminare, ha definito il primo approccio all'individuazione dei contenuti strategici e quindi progettuali derivanti dal contributo dei soggetti interessati e consentito di acquisire, seppure informalmente, le prime indicazioni e/o supporti da parte degli enti sovraordinati (vedi Provincia).

Il Documento direttore ha affrontato particolarmente il fabbisogno di consumo di suolo, sulla scorta delle richieste di inserimento presentate dai cittadini avuto riguardo, nel merito, delle indicazioni a valenza prescrittiva del PTCP della Provincia di Brescia ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. n. 12/2005. L'elaborazione del progetto di Documento di piano ha tenuto, quindi, conto dei riscontri tecnici e di conferenza pubblica derivanti dalle linee orientative esplicitate nel preliminare studio di fattibilità. Tuttavia solo in seguito al completamento del quadro conoscitivo comprensivo degli assetti idrogeologici e dei vincoli le scelte orientative del Documento direttore sono confluite nel progetto esecutivo di PGT e in particolare del Documento di Piano, parallelamente al processo di VAS descritto nel Rapporto Ambientale.

Le basi conoscitive e le scelte strategiche sono descritte nel presente documento.

La Relazione del Documento di piano è suddivisa in quattro capitoli :

1. Analisi territoriale
2. Capacità di consumo di suolo
3. Obiettivi di piano
4. Schema del processo di valutazione ambientale.

CAPITOLO 1 – ANALISI TERRITORIALE

1.1 IL QUADRO NORMATIVO

Con la nuova legge regionale n. 12 del 2005, lo strumento urbanistico comunale è caratterizzato strumentalmente da più componenti specifiche e settoriali.

Il Documento di piano è lo strumento strategico, programmatico e di regia della politica territoriale; il Piano delle regole contiene gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità urbana e ambientale; mentre al Piano dei Servizi è affidata l'armonizzazione degli insediamenti con la città pubblica e i suoi servizi. L'insieme di questi strumenti rappresenta il "piano strutturale" a stretta *valenza conformativa del territorio*, denominato Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui si aggiungono i cosiddetti "piani operativi", vale a dire i Piani attuativi concernenti la *conformazione della proprietà*.

La necessità di tale nuova impostazione, che cancella definitivamente il Piano Regolatore Comunale, trova le sue ragioni nel dibattito e nelle sperimentazioni urbanistiche degli ultimi anni quali il superamento dello zoning, i piani direttori, l'urbanistica di 1°, 2° e 3° generazione, cioè lo sviluppo urbanistico secondo il modello tradizionale città e periferia, poi il modello per singole emergenze attraverso programmi e piani speciali, e infine il modello, più recente, strategico, integrato e condiviso.

Il piano urbanistico quale quadro di riferimento per gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana e sviluppo territoriale non può più essere il vecchio PRG che proprio nei confronti degli stessi interventi ha dimostrato la sua maggiore inefficacia.

Il carattere totalmente prescrittivo e vincolante del PRG ne limita fortemente l'operatività, è il caso ad esempio delle differenze di "operatività" reali in una zona di espansione che è sempre appetibile dal mercato e in un comparto già edificato, dove le variabili della trasformazione sono assai più numerose.

Il PRG infatti ha contribuito a quella contrapposizione nella pianificazione tra il progetto urbanistico (strumento generale) e il progetti urbani (strumenti di dettaglio). La deregulation urbanistica degli scorsi due decenni parte da questa contrapposizione privilegiando però il progetto al piano.

La nuova legge urbanistica lombarda si pone l'obiettivo di semplificare la normativa vigente, di raccogliere in un unico testo la materia urbanistica, e punta ad attuare il principio di Sussidiarietà.

Il superamento del PRG avviene con uno strumento flessibile al cambiamento la cui natura programmatica è legata al mandato amministrativo, passando da un modello attuativo di tipo espropriativo (PRG) ad un modello negoziato e compensativo, fornendo uno strumento partecipato di assetto del territorio, articolato per livelli flessibili e integrati, che non sia il prodotto di una norma ma l'esito di una procedura.

Il piano strutturale o Documento di piano è così caratterizzato :

- E' il risultato di un processo di "copianificazione" attraverso "conferenze" o "accordi di pianificazione", che coinvolgano i soggetti e le organizzazioni istituzionali e sociali presenti sul territorio.
- Non assegna edificabilità, né a base territoriale né per singole aree e quindi non conferisce diritti e non istituisce vincoli preordinati all'esproprio, assume pertanto una valenza conformativa del territorio, ma non della proprietà che è demandata ai piani operativi che definiscono il dettaglio del regime giuridico pubblico e privato degli immobili.

- Si fonda su un modello attuativo perequativo e compensativo generalizzato in tutte le trasformazioni per l'acquisizione delle aree necessarie per soddisfare fabbisogni pubblici, riducendo la soluzione espropriativa (da perequare nei valori) alle sole aree non compensabili (aree ambientali, aree comprese nei centri storici); un modello quindi fatto di regole pubbliche e di attuazione privata.

- È articolato per "sistemi sostenibili", semplificando e articolando la struttura della città e del territorio : il sistema ambientale, con l'individuazione delle parti del territorio da tutelare e da preservare (le cd. "invarianti ambientali"), ma anche le parti da coinvolgere nella costruzione e nel rafforzamento della "rete ecologica" perché la gestione ambientale offre grandi opportunità al capitale privato; il sistema infrastrutturale, con l'indicazione programmatica e copianificata delle reti di mobilità, tecnologiche, ecc.); il sistema insediativo, con l'individuazione programmatica delle diverse parti da riqualificare, ristrutturare, trasformare, e la definizione non prescrittiva delle regole e delle modalità di intervento, delle prestazioni e dei contenuti dei piani attuativi.

- Si relaziona con gli strumenti di pianificazione sovracomunale ad un livello che deve essere pariordinato, attraverso procedure di consultazione, negoziazione e di verifiche di compatibilità.

Le ultime due legislature regionali hanno visto un intenso processo di rinnovamento legislativo in urbanistica in particolare riferito al piano regolatore generale:

- Varianti semplificate: l.r.23/97;

- Principio della partecipazione e autoapprovazione dei PRG : l.r.1/2000;

- Interventi nei centri storici, capacità insediativa, standard pubblici : l.r.1/2001;

- Programmi Integrati mediante iniziative pubbliche e private di trasformazione del territorio: l.r.9/99;

- I beni paesistici con trasferimento ai Comuni ogni competenza in materia autorizzativi ed emanazione dei criteri obbligatori per le funzioni subdelegate: l.r.18/97

Pertanto dal punto di vista strettamente disciplinare, possiamo dire che la nuova legge urbanistica è il risultato della trasformazione della L.R. n. 51/1975 attraverso un complesso di disposizioni normative introdotte già precedentemente (LL. RR. 15/96, 18/97, 23/97, 9/99, 20/99, 22/99, 26/99, 1/2000, 1/2001). A cui si deve aggiungere la normativa nazionale ancora in vigore in questa fase di riforma costituzionale; risultando quindi necessario, in ordine a questo complicato quadro normativo, un unico documento legislativo che riassume almeno i capisaldi delle disposizioni normative vigenti.

L'operazione di riordino e coordinamento del bagaglio normativo di settore, ha costituito, quindi, l'essenza di quell'azione di semplificazione normativa che è l'obiettivo dichiarato, ed ampiamente condiviso, dell'azione legislativa degli ultimi anni.

1.2 IL NUOVO CONCETTO GIURIDICO DI URBANISTICA E I SUOI RIFLESSI SOSTANZIALI

Dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, è possibile ricavare dall'art. 1 una definizione di urbanistica, che potrebbe così formularsi : l'urbanistica è la disciplina dell'incremento edilizio dei centri abitati al fine di assicurare nel rinnovamento e

ampliamento edilizio delle città il rispetto dei caratteri tradizionali, favorendo il disurbanamento e frenando la tendenza all'urbanesimo.

Tale definizione oggi non solo non è più in armonia con l'evoluzione della società e i nuovi orientamenti politici, ma anche constatiamo il fallimento nella sostanza di una urbanistica strettamente legata alla città piuttosto che al territorio, a cui si deve aggiungere anche : "paesaggio" e "ambiente".

Per territorio si intende quello "spazio contenitore di elementi oggettivi" cioè quell'insieme di condizioni e fenomeni che consentono (o meno) la vita di una specie.

Queste caratterizzazioni rappresentano l'*ambiente* di una determinata specie vivente. Per paesaggio si intende quella dimensione non solo "immediatamente percettiva", cioè quello che vediamo, ma anche di appropriazione "culturale e filosofica", cioè : quello che vorremmo vedere.

Mentre per il concetto di urbanistica, già negli anni '70, sia la giurisprudenza amministrativa che la normativa di settore, hanno cercato di ampliare una definizione, che poi si è comunque tradotta in una prassi, strettamente ancorata all'emergenza città.

Infine si ricorda la sentenza della Corte Costituzionale (n. 239 del 1982) dove si dà una definizione allargata concernente "lo sviluppo urbanistico in genere del territorio dello Stato" e per ultimo, la sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 494/2000 da cui si ricava che la materia edilizia e urbanistica abbraccia la totalità degli aspetti dell'uso del territorio "nessuno escluso".

Quindi, per urbanistica, oggi si intende "tutto ciò che concerne l'uso del territorio", tenendo conto, tuttavia, che l'impianto normativo della pianificazione urbanistica nazionale discende dal fenomeno "città ed espansione urbana" e, inoltre, risente di una impostazione rigida e dualistica legata al concetto di "centro e periferia".

Questo ha comportato, anche da un punto di vista giuridico, attraverso la nuova legge regionale e alla luce della riforma costituzionale, il superamento Piano Regolatore Generale e in sostanza della LU del 1942.

1.3 I PRINCIPI ISPIRATORI

I principi della riforma urbanistica regionale, che si richiamano parimenti nel presente Documento di piano sono :

- Sostenibilità delle scelte di pianificazione in quanto ogni atto di programmazione o pianificazione territoriale deve poter contribuire a garantire una maggiore equità sociale e promuovere lo sviluppo locale contemperando le scelte alla tutela del territorio e delle sue specificità (Valutazione Ambientale Strategica);
- Sussidiarietà e Monitoraggio perché si prevede l'attribuzione e il consolidamento di funzioni amministrative e gestionali a Province e Comuni, e, attraverso la creazione dell'Osservatorio permanente della programmazione, al quale partecipano i rappresentanti degli EE.LL., si provvede al monitoraggio delle dinamiche territoriali e alle valutazioni degli effetti della pianificazione;
- Flessibilità degli strumenti in quanto si introduce, grazie alla nuova articolazione dei livelli di pianificazione, un modello di confronto e verifica, continua e dinamica, tra gli strumenti e il territorio, in un contesto temporale definito (quinquennale, corrispondente al amministrativo del Sindaco) e quindi collegato strettamente agli obiettivi di governo dell'amministrazione, rispetto ad un modello gerarchico rigido con tempi di gestazione lunghissimi:
- Partecipazione e collaborazione in quanto è garantito il ruolo attivo di cittadini, enti ed operatori economici interessati, attraverso momenti di confronto, condivisione e cooperazione, in un contesto dato di conoscenze integrate del territorio (S.I.T.)
- Differenziazione, Adeguatezza e Sostituzione dell'intervento pubblico attraverso un modello di Governance territoriale che si attua mediante una pluralità di piani coordinati e differenziati tra loro, definiti per obiettivi, attraverso l'indicazione dei livelli di concertazione e apprestando modalità finanziarie o compensative tra enti e soggetti interessati, con gli strumenti della Programmazione Negoziata e dell'Intervento Sostitutivo (Commissario ad Acta)
- Compensazione ed efficienza attraverso il riequilibrio delle risorse in gioco tra soggetto pubblico e privato, attraverso lo strumento della premialità su criteri appositamente dati dal piano di governo del territorio, perciò trasparenti, di qualità ed eccellenza, di utilizzo ottimale delle risorse a disposizione, per "sdrammatizzare" le scelte di pianificazione e superare le disparità di trattamento che spesso si accompagnano all'imposizione del sistema dei vincoli
- Responsabilità posta in capo all'amministrazione pubblica che produce lo strumento urbanistico e al professionista che lo elabora: sono loro infatti i garanti della correttezza e della legittimità delle scelte di piano (si tratta di una responsabilità importante, gravida di potenziali ricadute economiche). Quindi il concetto di "conformità" viene sostituito con quello di "congruenza e compatibilità", passando, cioè, da un sistema chiuso di autorizzazione e controllo ad una procedura aperta di validazione e concertazione.

1.4 IL PGT DI SAN GIOVANNI IN CROCE

Il progetto del PRG vigente con la relativa ricognizione demografica e socioeconomica, non ché vincolistica risale al 1993, successivamente sono state promosse 20 varianti, di cui 12 con procedura semplificata.

Il piano regolatore vigente ha trovato piena attuazione, avendo pressoché esaurito le aree disponibili.

L'effettiva dotazione di servizi pubblici è stata rilevata nell'ambito del Piano dei Servizi sovracomunale dell'ACI 13.

Pertanto in sede di PGT non è risultato necessario aggiornare totalmente la banca dati conoscitiva territoriale, limitandosi alla ricostruzione dei dati relativi al trend demografico.

Gli atti del Documento di piano derivano dalla costruzione ed elaborazione di dati intorno alle seguenti linee :

- Gli indirizzi iniziali del Documento di piano
- I contenuti del Documento di piano
- L'approccio analitico
- Il quadro strategico territoriale
- Le linee progettuali

1.4.1 GLI INDIRIZZI INIZIALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il processo di elaborazione degli atti di P.G.T. si è sviluppato a partire dagli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale in ordine allo stato della pianificazione nel Comune ed all'esigenza di un nuovo strumento urbanistico orientato su nuovi indirizzi altrettanto esplicitati, attraverso le fasi di concertazione con la comunità, attraverso i tecnici locali utilizzando lo strumento di un "Documento direttore" inteso come "Documento d'Avvio".

L'elaborazione degli atti del P.G.T. prende concretamente avvio con le proposte formulate nelle fasi di partecipazione pubblica della VAS nelle quale vengono delineati gli obiettivi programmatici e le ricerche da compiere, definendo queste ultime sulla base di una ricognizione del quadro conoscitivo, ovverosia del patrimonio di informazioni disponibili.

Tali obiettivi, da un lato discendono dai programmi politici e sono perciò l'espressione delle volontà dei soggetti chiamati ad amministrare il comune, dall'altro discendono dalla "realtà territoriale espressa nelle "analisi", ovverosia dalla ricognizione e interpretazione delle caratteristiche e delle dinamiche delle risorse presenti sul territorio e dal giudizio sull'efficacia delle azioni intraprese.

1.4.2 II CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che vogliono perseguire all'interno di un periodo quinquennale di validità.

L'art. 8 della L.R. 122005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- -. Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- -. Il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio – economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- -. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano:

- Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- -. Determina gli obiettivi di sviluppo complessivo del P.G.T.; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- Determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- Dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contigui;
- Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- Determina la modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- Definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- Definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Tutte le previsioni indicate nel documento di piano acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, quando gli strumenti di attuazione (Piani Attuativi) sono approvati ai sensi di legge dagli organi competenti. In ogni caso, le norme del Documento di Piano sono fatte proprie e conformizzate dal Piano delle Regole.

Il Documento di Piano ha una validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e NTA, quest' ultime.

1.4.3 L'APPROCCIO ANALITICO

Il lavoro analitico svolto è affidato a studi "di settore" la cui natura a volte non si limita alla stessa analisi ma contiene alcuni elementi proiettati verso il progetto, come è proprio dell'analisi quando è intesa come interpretazione o come "osservazione intenzionata" in base ad alcune opzioni di quadro. Si è già osservato un approccio di questo tipo a proposito della lettura del quadro territoriale che introduce ad uno scenario d'area vasta, intermedia e comunale: si ritrovano alcuni di questi elementi utilizzabili dal progetto (e da questo ripresi almeno parzialmente) anche in altri studi di settore (ad esempio sulla viabilità) che forniscono linee di assetto del territorio o delle politiche.

I lavori di settore hanno riguardato competenze che comunque hanno visto in campo contestualmente un lavoro fondato sull'attivazione di "saperi comuni" proprio dell'interlocuzione sociale durante il processo partecipativo, attivato durante le fasi di elaborazione del P.G.T. Tale componente dello studio è stata forzosamente anticipata ma ha permesso almeno a posteriori un alto livello di incrocio focalizzato sul P.G.T. nei termini descritti. Si è anche detto che tale interferenza attiva, indebolitasi nella fase più normativa del piano, si è riproposta in termini accentuati durante il processo di adozione del P.G.T. con i diversi Forum attivati, a descrizione dei diversi documenti che compongono il P.G.T.

Proprio perché si è assunta come opzione dominante la valorizzazione del territorio inteso come luogo, come "soggetto" complesso, differenziato, dotato di identità, profondità e di memoria, le operazioni di lettura del territorio stesso non possono venire affidate esclusivamente o prevalentemente ad una descrizione di tipo positiva e funzionalista, basata solo sulla quantificazione di dati (socioeconomici, demografici, di volumetrie e destinazioni d'uso, di opere infrastrutturali); l'analisi di questo tipo di dati è stata comunque affrontata ad ha permesso di configurare un profilo del Comune nelle sue forme demografiche, socioeconomiche e della trasformazione; così come lo stesso tipo di dati ha consentito di inquadrare territorialmente il Comune nel contesto in ordine alle polarità ed attrattività, ai tassi di crescita, anche in rapporto al quadro delle relazioni e delle infrastrutture.

Ma in ordine al cogliere la struttura territoriale nel suo essere luogo e come si è detto soggetto, si è ricorsi ad una lettura intesa come "interpretazione", che comprende ed utilizza i dati oggettivi ma li legge su un arco più complesso di forme territoriali: forme fisiche, paesaggio, forme ambientali, ecologiche e geologiche, forme culturali in termini attuali e storici e li integra in un'osservazione ed un ascolto attivo.

Un ulteriore carattere dell'interpretazione riguarda il coinvolgimento ed il soggetto osservante come non separato dal soggetto osservato; questo riguarda l'osservatore esperto, il pianificatore ma riguarda anche il soggetto sociale, la società insediata, il sapere degli abitanti e della gente comune. Il territorio è infatti anche la società insediata.

Il processo partecipato ed interattivo di elaborazione del piano, per giungere alla ricostruzione dei problemi ed alla costruzione delle scelte, si è fondato anche sul coinvolgimento degli attori sociali nella stessa operazione di lettura dello stato delle cose, nella interpretazione del territorio. Anzi si può sostenere, anche riflettendo a posteriori su ciò che è avvenuto concretamente, che l'attività di interpretazione del territorio (connesso alla configurazione di uno scenario strategico progettuale) è il vero "luogo comune" dell'incrocio tra saperi esperti e sapere comune, dove si discute nel "senso" del territorio e quindi del senso delle operazioni necessarie a trasformarlo.

1.4.4 IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE

Un primo sviluppo della costruzione del P.G.T., ha portato a collocare lo stesso nel suo contenuto territoriale di area vasta, adottando un approccio non funzionalista ma piuttosto "territoriale", si è introdotta un'interpretazione di tale contesto, con l'intento di cogliere i caratteri essenziali di un territorio e della sua struttura in cui è inserito San Giovanni in Croce, come di seguito sviluppati.

1.4.5 LE LINEE PROGETTUALI

Come già espresso precedentemente, l'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente i propri indirizzi alla formazione degli atti del P. G.T. nel "Documento d'Avvio", nel quale si indicano alcune opzioni di base e che pertanto discendono direttamente nel Documento di Piano, che rappresenta lo strumento urbanistico principale, così come identificato dalla L.R. 12/2005, dove si individuano i principali obiettivi per il nuovo governo del territorio comunale in accordo e coerentemente con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

A continuità si riportano in sintesi gli obiettivi di sostenibilità tratti dal Documento d'Avvio, che gli atti del P.G.T. hanno preso come riferimento durante le diverse fasi di elaborazione:

1. occupazione contenuta di consumo di suolo;
2. riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto edilizio consolidato e dei nuclei storici;

1.6 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di San Giovanni in Croce si estende per una superficie di 16,71 Km² con una popolazione di 1904 ab. per una densità abitativa di 113,94 abitanti per chilometro quadrato. Sorge mediamente a 27,5 metri sopra il livello del mare, con un'escursione altimetrica complessiva di 6 metri (dislivello compreso tra 24,5 e 30,5 m.)

Dista da Cremona circa 28 km alla quale è direttamente collegato attraverso SP 87 (Giuseppina).

Trattasi di un territorio pressoché pianeggiante compreso fra i fiumi Oglio e Po.

1.7 STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Di seguito viene indicata la situazione aggiornata degli strumenti urbanistici vigenti :

Piano regolatore generale - L 1150/42 - lr 51/75	Delibera Giunta Regionale	46297	23/12/1993
Deroga normativa PRG - L 1357/55	Decreto Presidente Regione	57553	09/06/1997
Variante al Piano Regolatore Generale - L 1150/42 - lr 51/75 - lr 1/2000	Delibera Giunta Regionale	35049	13/03/1998
Variante per lo sviluppo delle imprese - LR 35/96	Delibera Giunta Regionale	44835	05/08/1999
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	37	04/09/1999
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	46	12/10/1999
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	50	30/11/1999
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	41	04/10/2000

Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	31	27/06/2001
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	64	31/10/2001
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	20	29/05/2002
Variante al Piano Regolatore Generale - L 1150/42 - lr 51/75	Delibera Giunta Regionale	11686	20/12/2002
Variante al Piano Regolatore Generale - L 1150/42 - lr 51/75	Delibera Giunta Regionale	11846	30/12/2002
Variante al Piano Regolatore Generale - L 1150/42 - lr 51/75	Delibera Giunta Regionale	11847	30/12/2002
Variante al Piano Regolatore Generale - L 1150/42 - lr 51/75	Delibera Consiglio Comunale	8	29/03/2003
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	24	27/06/2003
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	23	27/06/2003
Variante al Piano Regolatore Generale - L 1150/42	Delibera Consiglio Comunale	30	30/11/2004
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	29	30/11/2004
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	4	31/03/2005
Variante PRG a procedura semplificata - art. 2 LR 23/97	Delibera Consiglio Comunale	18	21/06/2007
Piano di Governo del Territorio – prima stesura	Delibera Consiglio Comunale	22	22/06/2011
Variante PGT n. 1	Delibera Consiglio Comunale	40	4/11/2015

1.8 ELEMENTI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Considerando che il progetto del PRG vigente con la relativa ricognizione demografica e socioeconomica, vincolistica, pur risalendo al 1993, è stato via via aggiornato in occasione delle diverse varianti, è stata aggiornata la banca dati conoscitiva territoriale, ricostruendo in particolare i dati relativi al numero teorico degli abitanti di PRG, attualmente quantificabile di massima, al consumo di suolo effettivo, alla reale dotazione di servizi pubblici.

Il progetto di Documento di piano si basa sullo studio dei seguenti sistemi :

1. sistema ambientale;
2. sistema del paesaggio e dei beni storici;
3. sistema della mobilità;
4. sistema socio-economico;
5. sistema insediativo;
6. sistema dei servizi.

Le scelte strategiche delineate nel presente documento si sono basate sui suddetti elementi di conoscenza del territorio, seppure non in via definitiva e completa.

1.9.1. IL SISTEMA AMBIENTALE

I caratteri strutturali

Il territorio di San Giovanni in Croce è collocato nella pianura orientale cremonese, confinando a nord con il comune di Piadena, a est con il comune di Casteldidone, a sud con il comune di Martignana Po, ad ovest con il comune di Solarolo Rainerio.

Il territorio del Comune di San Giovanni in Croce si estende per una superficie pari a 1.671 ettari.

L'area occupata dall'urbanizzato complessivamente è di 175,33 ettari, pari al 10,49%.

La restante parte, pari al 89,51% della superficie totale, è destinata all'agricoltura;

San Giovanni in Croce è collocato altimetricamente tra la quota 24,5 metri sul livello del mare, al confine sud e la quota 30,5 m al confine nord, con una pendenza media estremamente bassa dello 0,1%.

Dista da Cremona circa 28 km alla quale è direttamente collegata attraverso SP 87 "Giuseppina".

Il territorio è complessivamente pianeggiante.

Gli abitanti residenti al 31.12.2009 sono n. 1904.

Il territorio urbanizzato ammonta a 1.753.350 mq. come da misurazione su cartografia aggiornata su base aerofotogrammetrica..

1.8.2. LE CARATTERISTICHE GEOLOGICHE

La strutturazione fisica e paesaggistica del territorio comunale di San Giovanni in Croce ha seguito le sorti del bacino padano, nel corso della sua storia evolutiva.

Durante la "Fase Toscana" (Miocene), posteriormente alla collisione continentale tra le placche Corso – Sarda ed Adriatica (Eocene medio), si venne a delineare, a nord e ad est degli accavallamenti e duplicazioni crostali in corso di strutturazione, relativi alla formazione della neo catena Appenninica, il bacino padano – adriatico.

In origine costituiva un grande golfo (propaggine occidentale del Mare Adriatico), limitato a nord dalle Alpi, a sud-ovest dagli Appennini e a nord-est dalle Dinaridi (Catena montuosa della Jugoslavia). Esso era gradualmente ridotto dalla traslazione verso nord/nord-est dalle falde di ricoprimento tettonico dell'Appennino settentrionale.

Il regime compressivo, instaurato dalle interazioni tra le placche Corso – Sarda ed Adriatica (attivo dal Cretaceo ai giorni nostri), comportò in direzione nord-est, un notevole raccorciamento del bacino padano attraverso la deformazione del basamento cristallino, della copertura sedimentaria meso-miocenica e dei terreni in corso di sedimentazione. L'acme deformativo si manifestò principalmente dal Miocene inferiore medio al Pliocene inferiore.

Nell'era quaternaria il regime compressivo si esaurì in modo significativo consentendo ai corsi d'acqua alpini ed appenninici di colmare il bacino padano conferendo l'attuale assetto e morfologia.

I depositi affioranti nel Comune di Viadana in esame sono contraddistinti da una potente successione terrigena del Quaternario, suddivisibile, in senso stratigrafico, in un'unità inferiore d'ambiente marino (Qm) e in un'unità superiore (affiorante) d'ambiente continentale (Qc).

I sedimenti di origine marina (Qm) si sono depositi a partire dalla fine del Pliocene fino a 650.000 anni BP (Pleistocene medio).

I depositi continentali (Qc), sono sedimentati circa 650.000 anni BP, in un ambiente di piana alluvionale durante un periodo di subsidenza regionale, costituita in prevalenza da depositi fini con intercalazioni di corpi ghiaiosi e sabbiosi nastriformi, riferibili ad antichi paleoalvei fluviali, i quali diventano preponderanti in corrispondenza dell'apertura dei principali bacini vallivi sull'antistante pianura alluvionale.

La parte superiore ha avuto origine circa 350.000 - 450.000 anni BP (pleistocene medio), dopo un'importante fase tettonica di sollevamento regionale, con la quale ebbe inizio la rapida progradazione dei sistemi di conoide alluvionale e dei sistemi fluvio-deltizi in concomitanza dello sviluppo di un'ampia fascia di divagazione del fiume Po.

La geologia del Quaternario del territorio comunale di San Giovanni in Croce è sostanzialmente connessa con l'azione combinata dei fiumi Po e Oglio, i quali successivamente alla fusione delle grandi masse glaciali alpine hanno prodotto una rilevante quantità di materiale detritico sabbioso-ghiaioso depositato nella conca padana. Una situazione particolare e degna di nota è rappresentata dalle aree di transizione fra bacini deposizionali diversi, dove la coalescenza fra conoidi alluvionali ha creato i presupposti morfologici per una sedimentazione di materiale limoso; si tratta di fenomeni correlabili alla presenza di aree abbandonate dai fiumi o interessate da una scarsa azione trattiva della corrente idrica, che favorisce la sedimentazione di particelle fini per spessori solitamente non rilevanti. Il quadro descritto risulta particolarmente evidente ed esteso nella zona a sud del territorio di San Giovanni in Croce a ridosso del comune di San Giovanni in Croce.

Infatti nella Carta Geologica d'Italia in scala 1:100.000 vengono individuati nel territorio di Voltino, essenzialmente depositi di tipo continentale come sotto elencato:

- Alluvioni antiche (Olocene inferiore) - sono depositi ghiaiosi, sabbiosi, limosi ed argillosi presenti in modo discontinuo nelle valli oloceniche del reticolato idrografico. Le alluvioni antiche sono poste in posizione intermedia tra il Livello Fondamentale della Pianura e la piana alluvionale dei corsi d'acqua e, unitamente alle alluvioni recenti ed attuali, costituiscono l'intervallo cronostratigrafico olocenico affiorante nella Provincia di Cremona.
- Fluvioglaciale Wurm (Pleistocene superiore) - è costituito da depositi sabbiosi e sabbioso-limosi con lenti ghiaiose a ciottoli minuti; l'Unità presenta un suolo bruno o brunastro, talora rossastro, per dilavamento di paleosuoli preesistenti a monte. I depositi costituiscono il substrato del Livello Fondamentale della Pianura (o Piano Generale Terrazzato).

Dal punto di vista morfologico l'intero territorio comunale ha un andamento sub-pianeggiante con quote che oscillano fra 24,5 e 30,5 m s.l.m. in modo lento e graduale, senza pertanto sviluppare alcun "segno morfologico" degno di rilevanza.

Tracce significative, relative a paleovalvei di origine alpina, si rinvennero perlopiù analizzando le geometrie relitte deducibili dalla disposizione delle azioni di bonifica..

L'azione antropica si è sviluppata negli anni attraverso la realizzazione di bonifiche agricole, volte a, da un lato distribuire acqua ad uso irriguo e dall'altro, a raccogliere e smaltire le colature. miglioramento della qualità chimica ed agronomica del suolo ed all'ottimizzazione delle pratiche colturali dei fondi. Tuttavia i segni di tali interventi non sono difficilmente visibili sul territorio, dal momento che non hanno comportato modifiche altimetriche rilevanti, limitandosi eventualmente alla creazione di nuovi fossi irrigui ed all'eliminazione di tratti non più utilizzabili.

Per quanto riguarda gli aspetti pedologici, occorre tener presente che per un territorio come quello di San Giovanni in Croce, dove le zone coltivate interessano la maggior parte della superficie topografica, l'analisi dei caratteri pedologici dei suoli assume particolare importanza nell'ambito della pianificazione urbanistica, consentendo di operare scelte volte alla tutela del ricco panorama produttivo a vocazione agricola e zootecnica.

Si sottolinea comunque che, l'assenza di previsioni urbanistiche d'espansione, in sede di redazione del presente Piano di Governo del Territorio, porta a garantire la completa conservazione del patrimonio dei suoli presenti.

Ad ogni buon conto vengono elencati i principali suoli presenti nel territorio di San Giovanni in Croce:

- AQUIC HAPLUSTALFS

- UDIC HAPLUSTALFS
- INCEPTICHAPLUSTALFS
- CALCIC – UDIC HAPLUSTALF

A disposizione dell'Amministrazione Comunale di San Giovanni in Croce, non risultano studi geotecnici a supporto di costruzioni civili o produttive data l'assenza di edificazioni rilevanti negli ultimi decenni.

Come già detto si evidenzia l'assenza di previsioni urbanistiche d'espansione, in sede di redazione del presente Piano di Governo del Territorio, risulta comunque opportuno effettuare una caratterizzazione geotecnica di massima. A tal fine sono state effettuate due prove penetrometriche statiche in prossimità dell'abitato di San Giovanni in Croce e di Recorfano.

Per le finalità del presente studio non è stata approfondita la determinazione dei parametri geotecnici, per i quali sono stati indicati degli intervalli di valori da considerare quale semplice inquadramento.

Le prove penetrometriche effettuate individuano il primo sottosuolo costituito da uno strato superficiale di spessore medio pari a 1,0-1,5 m di terreno di discrete qualità geotecniche, di natura limo-argillosa residuale. Il materiale sottostante è invece caratterizzato da depositi limo-sabbiosi generalmente dotati di un grado di addensamento medio-alto, correlato ad una buona resistenza al taglio. Si può quindi sinteticamente definire i seguenti parametri geotecnici:

- grado di addensamento = da medio ad elevato
- compressibilità = scarsa
- peso di volume naturale = 1,8-2,1 t/m³
- angolo di attrito interno = 28°

Tale parametrizzazione rappresenta esclusivamente un'interpretazione sintetica delle proprietà del sottosuolo, la cui possibile eterogeneità sotto l'aspetto meccanico e litostratigrafico richiede sempre una puntuale verifica.

Complessivamente si può però affermare che il terreno esaminato possieda una qualità geotecnica discreta, motivata dalla presenza di depositi limo-sabbiosi con grado di addensamento variabile da modesto ad elevato. Ovviamente non si possono escludere variazioni di proprietà meccaniche da zona a zona.

Elementi idrogeologici

Dal punto di vista idrogeologico, l'area appartiene all'Unità Idrogeologica del fiume Po; Gli acquiferi presentano gradienti idraulici molto bassi nell'ordine dell' 0,4‰ nell'acquifero più superficiale e dell' 0,1÷0,2‰ negli acquiferi profondi. Il flusso sotterraneo è generalmente diretto da W verso E o ENE-WSW conformemente all'andamento attuale e antico dei corsi d'acqua.

Il regime piezometrico è ben correlabile con quello idrometrico del fiume Po, alternando due periodi di piena (giugno e dicembre) con due periodi di magra (marzo e settembre), con sfasamenti temporali rispetto al regime del Po molto ridotti, talora inferiori a 30 giorni, nel caso delle falde più superficiali e di 1÷2 mesi nel caso degli acquiferi più profondi.

I caratteri geopedologici e uso del suolo

Nel territorio comunale di San Giovanni in Croce l'utilizzo del suolo è indirizzato principalmente per produzioni destinate all'allevamento zootecnico; prati e pascoli sono praticamente inesistenti a favore di colture cerealicole per l'impiego foraggiero, che costituiscono la quasi totalità della superficie agricola utilizzata. Fin dall'epoca del catasto Napoleonico si conferma l'intenso sfruttamento agricolo del territorio

Si individuano all'interno dei confini di San Giovanni in Croce due livelli fondamentali della pianura:

A) Bassa Pianura: Caratterizzata da aree relativamente stabili grazie alla presenza di un reticolo idrografico ben organizzato e inciso. E' costituita da sedimenti fluviali e fluvioglaciali fini.

B) Media Pianura Idromorfa: Identificata dalla presenza d'intensi fenomeni di idromorfia, legati alla falda poco profonda a cui è riconducibile il fenomeno delle sorgive naturali; i corsi d'acqua generati da queste ultime, ne hanno in genere modellato la superficie con una moderata ma prolungata attività erosiva.

Uno studio pedopaesaggistico commissionato dal Comune di San Giovanni in Croce alla fine degli anni novanta, ha catalogato e suddiviso le diverse aree in base alla loro morfologia, idrografia e utilizzo. L'analisi attenta dei suoli dell'area ha individuato una sola unità pedopaesaggistica.

Trattasi di superficie situata a bassa Pianura, composta da depositi di media grandezza, con alcuni tratti anche ghiaiosi. Il sistema irriguo è costituito per lo più da corsi d'acqua alimentati da paleoalvei direttamente collegati alle risorgive poste più a nord.

La profondità utile è compresa tra i 29 e i 110 cm ed è limitata dal substrato ghiaioso - sabbioso, mentre la falda acquifera è situata a 2-3 m di profondità.

La lavorabilità e la trafficabilità sono più che buone.

1.9 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI

1.9.1. INTRODUZIONE

Il quadro conoscitivo del paesaggio è per sua definizione unico e in continua evoluzione e aggiornamento, le componenti del PGT (Documento di piano, Piano dei Servizi, Piano delle regole), fanno riferimento ad esso per verificare le scelte di piano o definire meglio l'impostazione della disciplina degli interventi, ne integrano nel tempo i contenuti e lo assumono quale riferimento per la gestione del piano e degli interventi sul territorio.

L'approccio integrato e complessivo del paesaggio richiede che vengano presi in considerazione i diversi aspetti che connotano un paesaggio dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica, della coerenza morfologica e della percezione sociale.

I sistemi e loro componenti o specifici siti o elementi come, peraltro, indicati alla lett. b) del comma 1 dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005, non sono da considerarsi quindi esaustivi di una lettura delle valenze e componenti paesaggistiche del territorio comunale.

Le informazioni raccolte e gli elementi significativi rilevati sono riportati in un unico elaborato denominato "CARTA DEL PAESAGGIO", il cui compito è raccogliere in forma organica tutte le indicazioni, acquisite nella fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti.

La Carta del paesaggio composta dalla Relazione studio paesistico, dal Repertorio dei beni vincolati e, cartograficamente, dalla Carta della sensibilità paesaggistica (che individua sul territorio le classi di sensibilità) è accompagnata, nel Piano delle regole, dalla Normativa di indirizzo ai fini della tutela del paesaggio.

1.9.2. IL CONCETTO D PAESAGGIO

Nel corso del tempo i concetti di paesaggio e di tutela hanno registrato una evoluzione significativa. Il termine "paesaggio" ha conosciuto un progressivo arricchimento di significato, già alla fine degli anni trenta designava ambiti individuati secondo un'accezione elitaria e fortemente selettiva (bellezze individue) e successivamente si è confrontato con la componente ambientale e la percezione culturale.

Per paesaggio si intende "una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni" (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Tale definizione tiene conto dell'idea che i paesaggi evolvono col tempo per l'effetto di forze naturali e per l'azione dell'uomo e sottolinea che il paesaggio forma un tutto i cui elementi naturali e culturali vengono considerati simultaneamente.

Sulla scorta delle norme sopra richiamate, i caratteri fondamentali del concetto di paesaggio sono così individuati :

- il contenuto percettivo, in quanto il paesaggio è comunque strettamente connesso con il dato visuale, con "l'aspetto" del territorio;
- la complessità dell'insieme, in quanto non è solo la pregevolezza intrinseca dei singoli componenti ad essere considerata, ma il loro comporsi e configurarsi che conferisce a quanto percepito una forma riconoscibile che caratterizza i paesaggi;
- il valore estetico-culturale, in quanto alla forma così individuata è attribuita una significatività e una capacità di evocare "valori estetici e tradizionali" rappresentativi dell'identità culturale di una comunità.

1.9.3. LA TUTELA PAESAGGISTICA

Per tutela del paesaggio oggi si intende il governo delle sue trasformazioni dovute all'intervento dell'uomo o agli eventi naturali, ivi compreso il progressivo decadimento delle componenti antropiche e biotiche del territorio causato dal trascorrere del tempo e dall'abbandono degli usi e delle pratiche che lo avevano determinato.

La tutela del paesaggio si attua non solo attraverso la tutela e qualificazione del singolo bene, ma anche la tutela e qualificazione del suo contesto, inteso come spazio necessario alla sopravvivenza, alla sua identificabilità e alla sua leggibilità. La tutela e la qualificazione dovranno quindi esprimersi in forme diverse: in rapporto ai caratteri della trasformazione proposta ed in relazione al "grado" di sensibilità del paesaggio.

Le Amministrazioni Comunali sono chiamate a governare responsabilmente le trasformazioni locali del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo che supera visioni puntuali e localistiche. Compito affidato ad uno strumento a valenza paesistica di maggiore dettaglio alla scala comunale quale il Piano di Governo del Territorio di cui alla L.R. n. 12/2005.

Al piano urbanistico comunale si affiancano, in quanto vigenti, le norme contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.lgs n. 42/2004 (Codice); il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 197 del 6.3.2001 e la DGR 8.11.2002, n. 11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (che conserva validità ai sensi dell'art. 102 della L.R. 12/2005 nelle more di approvazione del Piano Territoriale Regionale-PTR); il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cremona approvato nel 2003; i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR 12/2005", approvati con DGR 15.3.2006, n. 2121, nonché, in ambito europeo, la Convenzione del Paesaggio come recepita e ratificata con Legge 9.1.2006, n. 14.

Sono riconosciute e assunte le seguenti finalità e principi di cui all'art. 1 delle NTA del PTPR :

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

1.9.4. AREE E BENI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA

Il PTPR riconosce all'intero territorio regionale valore paesaggistico e l'azione di tutela e valorizzazione viene esercitata sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica che per le rimanenti porzioni del territorio.

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela, individuati nel Repertorio dei beni vincolati, in base agli art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT,

mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Come stabilito dall'art. 29 delle NTA del PTPR, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza, stabilita con i criteri di cui alla DGR 11045/2002, debbono essere corredati da una specifica relazione paesistica, con i contenuti precisati dalla suddetta deliberazione.

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito : il giudizio di impatto paesistico. Pertanto tutti i progetti con impatto superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati, con il parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs 42/2004 e art. 81 della L.R. 12/2005, in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

L'individuazione delle classi di sensibilità del sito è contenuta nella Carta della sensibilità del paesaggio.

1.9.5. IL REPERTORIO DEI BENI VINCOLATI

La Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova sottopone a tutela, ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, i sotto-elencati edifici situati nel territorio del Comune di San Giovanni in Croce:

1. Chiesa parrocchiale S. Giovanni Battista, di proprietà ecclesiastica;
2. Chiesa S. Zavedro, di proprietà ecclesiastica;
3. Chiesa SS. Trinità, di proprietà ecclesiastica;
4. Villa Medici del Vascello

Inoltre sono tutelati ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 anche tutti i beni mobili e immobili di proprietà di Enti pubblici o privati senza scopo di lucro, che abbiano più di cinquant'anni di vita dei quali non sia stata eseguita la "verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato Decreto Legislativo", così individuati :

- palazzo comunale;
- teatro comunale
- ex istituto Vidoni
- Ospedale "Aragona"
- Cimitero
- scuola materna

Sono stati, inoltre, individuati in quanto meritevoli di tutela paesaggistica, i sottoelencati beni immobili anche se non vincolati:

1. ex Filanda;

Infine, a titolo conoscitivo, di seguito si riporta l'elenco dei beni immobili (edifici) di proprietà di enti pubblici o aventi finalità pubblica :

- plesso scolastico (scuola primaria e secondaria I° grado);
- n. edificio E.R.P. via Figlie della Carità;
- piazzola ecologica comunale, zona industriale

1.9.6. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Ai fini della ricognizione degli elementi costitutivi del paesaggio nella loro varietà di segni connotativi, si è tenuto conto dei sistemi e singole componenti delineate dalla DGR 2121 del 15.3.2006 (Allegato B), nonché dall'Allegato 1 alle NTA del PTCP, che consentono l'identificazione di tali elementi, ne segnalano il grado di sensibilità e vulnerabilità ed indicano, esemplificatamente, alcune categorie di trasformazione compatibili con la conservazione degli elementi connotativi considerati. Tali elementi e categorie sono state quindi adattate alla realtà locale, facendo emergere ovvero integrando contenuti ed elementi significativi e tipici del territorio.

Gli stessi elementi paesaggistici sono stati osservati e caratterizzati in base ai seguenti parametri:

- evoluzione e dissesti di carattere naturale parzialmente o totalmente indotti da interventi antropici;
- trasformazioni a seguito di mutamento delle condizioni economiche e quindi del rapporto d'uso, compreso l'abbandono;
- cambiamento dei modelli culturali, antropologici e figurativi che configurano il "giudizio di valore" relativo all'elemento costitutivo.

In relazione alla peculiarità percettiva insita nel concetto di paesaggio si ritiene opportuno dare rilievo alle considerazioni di percepibilità degli elementi considerati in relazione al contesto.

Il criterio di valutazione percettiva dovrà essere applicato anche nelle valutazioni di compatibilità degli interventi proposti, sia che si tratti di elementi di forte caratterizzazione e di notevole percepibilità (obliterazione di connotazione), sia che si tratti di accostamento di nuovi manufatti che si sovrappongano percettivamente al contesto in modo dissonante (effetto intrusivo).

Un possibile effetto "obliterativo" può manifestarsi nel caso di sostituzione del manto di copertura in coppi di un edificio appartenente ad un contesto con presenza prevalente di tale elemento di caratterizzazione. Mentre un effetto intrusivo può manifestarsi a seguito proposta di realizzazione di un edificio dimensionalmente estraneo al contesto costituito in modo preponderante e caratterizzante da edifici di altezza ed estensione dei fronti contenute, percepibili come visione panoramica d'insieme.

Per dare una struttura ordinata alla fase analitica, gli elementi costitutivi considerati sono stati organizzati secondo due fondamentali categorie tematiche :

- il sistema geomorfologico e naturalistico;
- il sistema antropico.

1.9.7. PAESAGGIO : IL SISTEMA GEOMORFOLOGICA E NATURALISTICO

Nel settore geomorfologico e naturalistico sono stati presi in considerazione, in assenza di emergenze geologiche, i sottosistemi relativi ai corsi d'acqua e ai fontanili. Per quanto riguarda i corsi d'acqua (rogge di irrigazione di antica formazione o naturali) e gli stessi fontanili sono stati utilizzati i dati relativi allo studio del Reticolo minore, le cui risultanze sono state recepite nel Documento di piano e Piano delle regole, in modo particolare per quanto riguarda le distanze dalle rogge e sotto il profilo, appunto, paesaggistico.

L'azione di tutela proposta è rivolta :

- a garantire la conservazione o il miglioramento del complesso dei beni in questione;
- a mantenere i rapporti di equilibrio storicamente consolidatesi tra il sistema antropico e il sistema geomorfologico e naturalistico, in modo particolare per l'idrografia superficiale.

1.9.8. PAESAGGIO : IL SISTEMA ANTROPICO

Il sistema antropico considera i differenti livelli e le diverse forme della strutturazione del territorio e della particolare connotazione dei luoghi operate dall'uomo, a partire dalle infrastrutture territoriali e dalle trasformazioni per gli usi rurali, che estensivamente ne costituiscono la porzione preponderante, per arrivare alla organizzazione del sistema insediativi e delle sue singole componenti.

Il sistema antropico, nelle sue varie forme evolutive, mostra ovviamente caratteristiche e precise interrelazioni con il sistema geomorfologico e naturalistico, che il progettista e chi valuta il progetto di intervento dovranno attentamente considerare.

Il sistema antropico è stato organizzato secondo dei sottosistemi di seguito descritti.

Paesaggio/sistema antropico : infrastrutture, viabilità e rete idrografica superficiale

Il disegno delle infrastrutture a rete, in particolare la viabilità e la rete idrografica artificiale, ha storicamente strutturato il territorio lombardo alle diverse scale evolvendosi, in funzione degli usi antropici dei suoli, secondo precise forme di adattamento e interferenza con i caratteri idrogeomorfologici (sistema geomorfologico e naturalistico).

Le componenti proposte individuano alcune categorie di elementi riconducibili da una parte alle strutture a rete (viabilità storica e canali artificiali) e dall'altra agli elementi puntuali diffusi che le caratterizzano (manufatti, ponti ecc.).

Paesaggio/sistema antropico : elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

La tessitura territoriale definita dalle infrastrutture a rete si caratterizza e articola anche tramite i differenti usi agricoli, che si sono tradotti in forme di organizzazione e connotazione del territorio quali le suddivisioni interpoderali, terrazzamenti, manufatti vari, alberature lineari, vegetazione diffusa, rapporti con la rete di irrigazione.

Inoltre, vanno considerate anche le "trame verdi" che attraversano il paesaggio agrario e che hanno trovato storicamente differenti e singolari forme di integrazione con le strutture verdi connesse al sistema insediativi quali le alberature delle dimore rurali (cascine e ville), i viali alberati e filari lungo le strade

interpoderali, le sistemazioni verdi connesse a santuari e cimiteri, i parchi e giardini in ville isolate o connesse al tessuto edilizio consolidato, le emergenze vegetazionali e floristiche.

L'azione di tutela deve promuovere la salvaguardia e la conservazione delle strutture a rete e lineari del paesaggio agrario, della vegetazione diffusa del paesaggio agrario, delle emergenze vegetazionali e delle aree flogistiche, del patrimonio arboreo presente nei parchi e nei giardini urbani, delle alberature lungo i tracciati.

Paesaggio/sistema antropico : sistemi insediativi

Il controllo del rapporto tra forma insediativa e paesaggio risulta essere una componente cui prestare particolare attenzione e sensibilità.

Le componenti individuate rappresentano le tipologie di insediamento presenti nel territorio, nonché presenti nei Comuni limitrofi e caratterizzanti la cosiddetta "bassa".

L'azione di tutela deve rivolgersi ad evitare che le nuove edificazioni, previste ai margini di tali sistemi o al loro interno, non né alterino il carattere intrinseco e soprattutto il rapporto con il sistema paesaggistico generale, conservando la caratterizzazione della loro forma originaria rispetto alla collocazione orografica.

Paesaggio/sistema antropico : tipologie edilizie

Il tipo edilizio è una configurazione plani-volumetrica dei manufatti edilizi con caratteri di permanenza e ripetitività nel tempo e nello spazio in un dato ambiente antropico.

Fattori determinanti delle configurazioni tipologiche sono la struttura socio-economica del soggetto di utenza (in particolare del nucleo familiare per quanto riguarda il più vasto campo dell'edilizia abitativa), le acquisizioni tecnologiche nonché i valori semantici-simbolici connessi.

Centri urbani, nuclei e manufatti isolati di antica formazione presentano valori ambientali che non possono essere considerati solamente come quadri scenici affidati ai valori percettivi delle facciate, ma va ricercata e riconosciuta l'impronta di una struttura più profonda.

Sono state proposte quelle componenti maggiormente ricorrenti (case a schiera, a corte, in linea, monofamiliari, ecc.).

L'azione di tutela deve essere indirizzata a verificare che eventuali interventi di adeguamento tecnologico (centrali termiche, ascensori, impianti di raffrescamento), di integrazione o ridefinizione dei sistemi distributivi (scale esterne, chiusura portici e loggiati, nuove autorimesse), di recupero dei sottotetti, di adeguamento di facciata (modifica delle aperture, adeguamento dei rapporti aeroilluminanti), siano integrati e armonizzati organicamente con il fabbricato esistente, considerando attentamente la struttura metrico-formale dell'edificio e il significato storico-culturale e simbolico dei diversi elementi.

Gli interventi sull'esistente relativi ad opere esterne potranno prevedere, in tutti i casi, l'eliminazione delle superfetazioni aggiuntesi nel tempo.

Paesaggio/sistema antropico : materiali ed elementi costruttivi

L'uso di un materiale connota fortemente la tipicità dell'edificio e la sua valenza paesaggistica, poiché il materiale usato quasi sempre è portatore di una valenza storica e simbolica oltre che di esigenze funzionali.

In tutti i casi il criterio di uniformità per l'intero insediamento o il gruppo di edifici preso in esame deve essere il criterio guida per la tutela paesaggistica.

1.9.9. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il comune di San Giovanni in Croce è situato a 28 km ad est di Cremona, attraversato dalla ex s.s. 343, dalla s.p. 87, dalla s.p. 9.

Il centro abitato si sviluppa lungo le strade provinciali, interessate da notevoli volumi di traffico, in special modo lungo la ex s.s. 343, dando luogo a evidenti problemi di compatibilità del traffico di transito con quello locale;

Al momento non sono stati condotti specifici studi che diano la misura delle criticità sul versante dell'inquinamento acustico e del cattivo stato di salubrità dell'ambiente.

Il nucleo storico, come si evince dalla cartografia IGM 1899, si configura come agglomerato di cascinali agricoli; non si riconosce un centro storico vero e proprio; gli unici elementi ordinatori sono le strade a ridosso delle quali si sono via via sviluppati i diversi insediamenti abitativi.

Le strade principali sono quelle storiche, essendo già presenti nel vecchio catasto.

L'autostrada più vicina è l'A21, con casello a Cremona.

Sono previsti, nei prossimi anni, i lavori di realizzazione di due tronchi autostradali:

- autostrada Cremona – Mantova, con casello a Piadena
- autostrada Ti.Bre. con casello a sud di San Giovanni in Croce

I principali rami della mobilità su gomma, direttamente collegati a San Giovanni in Croce, coprono tutte le direzioni..

Per quanto riguarda invece l'assetto del trasporto su ferro, San Giovanni è sede di stazione ferroviaria, mentre lo scalo merci più prossimo è a Casalmaggiore; la prossimità ai nodi ferroviari di Piadina e Parma, garantisce il collegamento con le principali città.

Il trasporto pubblico su gomma è garantito dalla società KM che assicura il collegamento quotidiano feriale con Cremona, con Piadina e Casalmaggiore

1.10. IL SISTEMA SOCIO – ECONOMICO

1.10.1. ANALISI STORICA DEL SISTEMA SOCIO – ECONOMICO

L'analisi storica del Comune di San Giovanni in Croce ha evidenziato come nel territorio l'attività socio economica predominante sia sempre stata l'agricoltura con particolare attenzione alla produzione di cereali e foraggi.

Parallelamente fino agli anni '70 si registrava anche l'allevamento di bovini a conduzione familiare.

Si ha notizia dello sviluppo, nei secoli XVIII-XIX, della coltivazione del lino e della bachicoltura; a testimonianza di ciò è rimasta, pur in condizioni di fatiscenza, la filanda.

Dagli anni '70 in poi si è sviluppato un polo artigianale – industriale, che ha avuto un nuovo impulso agli inizi del 2.000.

Le attività di rilievo presenti nel territorio in analisi sono assai variegate.

L'analisi del sistema socio-economico si è incentrata sui caratteri demografici ed economici e sui possibili futuri sviluppi.

Lo studio ha fornito un quadro della situazione esistente delineando i probabili scenari futuri al fine di supportare le strategie d'intervento da indicare nel Documento di Piano.

1.10.2. CARATTERI DELLA POPOLAZIONE

La lettura dei caratteri della popolazione è stata effettuata sulla base di indicatori e di due livelli di analisi.

Fonte dei dati è l'ISTAT, censimento 2001. Gli indicatori considerati sono:

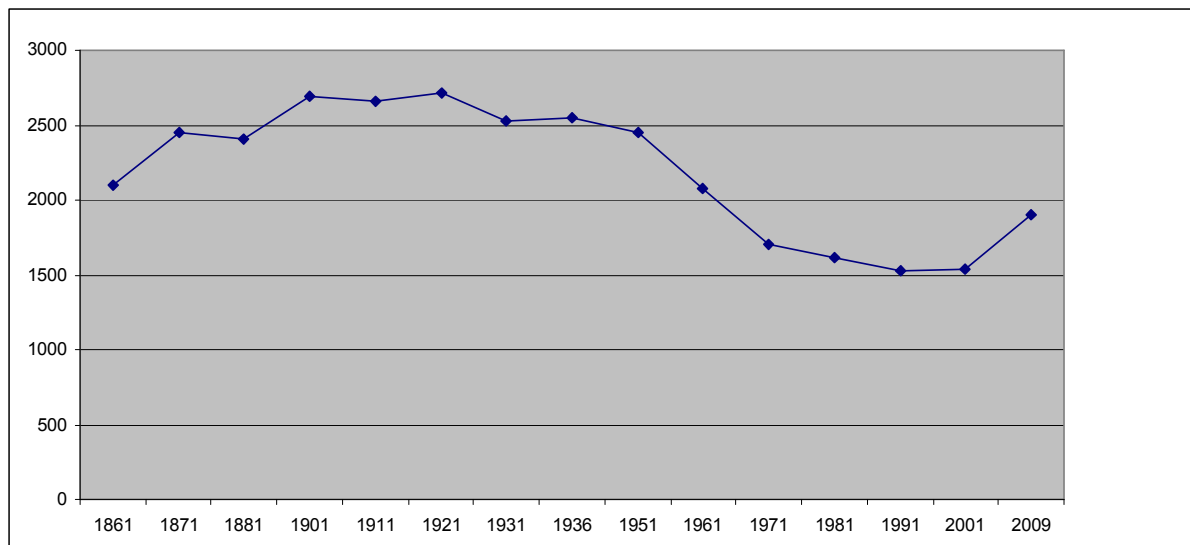
- *l'andamento demografico* nel periodo 1951-2001 attraverso il quale sono state interpretate le tendenze demografiche passate e in atto;
- *l'indice di dipendenza sociale* attraverso il quale è stato valutato il peso della popolazione in età non lavorativa rispetto a quella in età lavorativa;
- *l'indice di potenzialità demografica* attraverso il quale sono state valutate le possibilità di crescita demografica rispetto all'invecchiamento raggiunto dalla popolazione;
- *l'indice di vecchiaia* attraverso il quale è dato il rapporto tra popolazione anziana e giovane.

1.10.3. ANDAMENTO DEMOGRAFICO

L'andamento demografico del Comune di San Giovanni in Croce ha visto ridursi progressivamente la propria popolazione per poi recuperare sensibilmente nell'ultimo decennio

anno	residenti	variazione	%
1861	2099		
1871	2451	352	16,77%
1881	2408	-43	-1,75%
1901	2692	284	11,79%
1911	2657	-35	-1,30%
1921	2711	54	2,03%
1931	2532	-179	-6,60%
1936	2549	17	0,67%
1951	2447	-102	-4,00%
1961	2080	-367	-15,00%
1971	1707	-373	-17,93%
1981	1611	-96	-5,62%
1991	1523	-88	-5,46%

2001	1543	20	1,31%
2009	1904	361	23,40%

tab. 1 - popolazione residente ai censimenti dal 1861 al 2008 *fonte: istat*

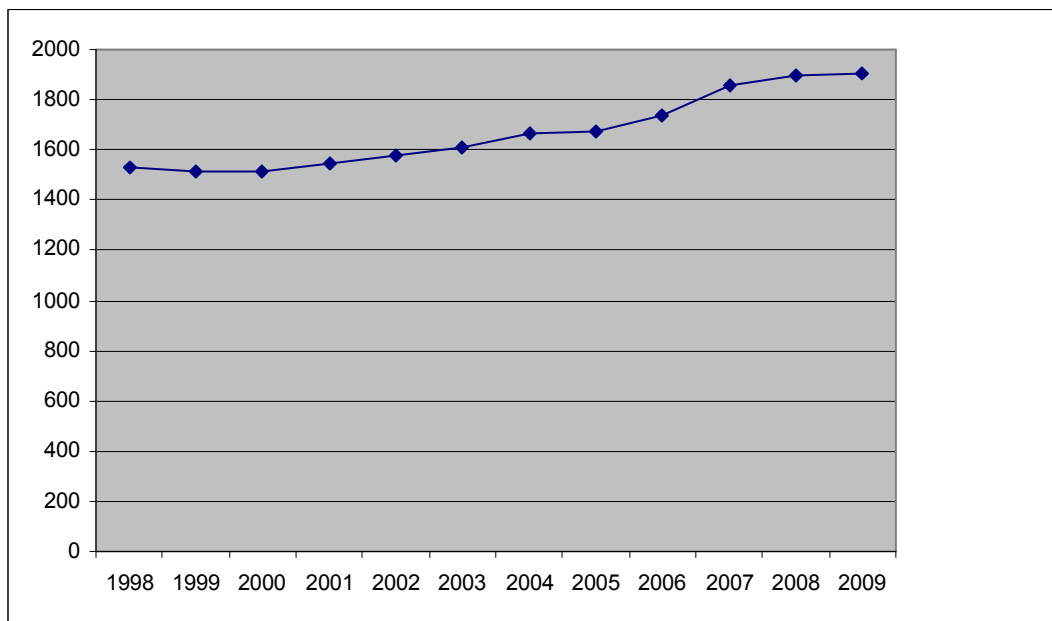
Per San Giovanni in Croce il calo demografico è intervenuto in maniera massiccia nel periodo 1951-1971 quando la popolazione è diminuita di 740 unità pari al 30% circa. Tale periodo coincide con l'affermarsi della struttura industriale e del primo terziario, unitamente ad un nuovo tipo di produzione agricola ormai in avanzata industrializzazione; nei periodi successivi si è assistito ad una ulteriore perdita di popolazione attestatasi, fino all'anno 2000, a valori di circa 0,5%/anno.

Dal 2000 in poi la popolazione, ha ricominciato ad aumentare ad un ritmo di circa 2,5% all'anno.

1.10.4. LA SITUAZIONE AL 2009

anno	Popolazione
1999	1517
2000	1516
2001	1543
2002	1577
2003	1612
2004	1669
2005	1670
2006	1740
2007	1860
2008	1900
2009	1904

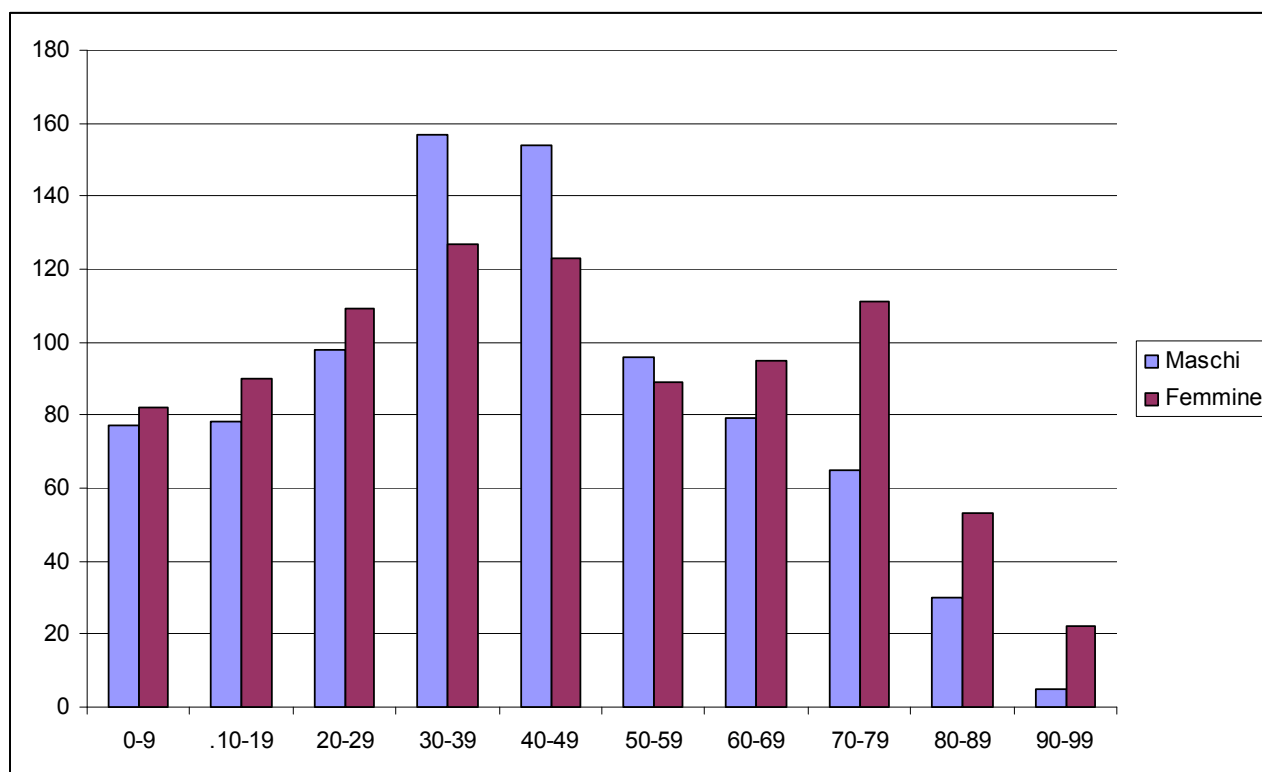
tab. 2 - popolazione residente 1999 – 2009



Per quanto riguarda l'andamento demografico della popolazione suddivisa per classi di età si registra nello specifico per il Comune di San Giovanni in Croce il seguente andamento:

Classe età	maschi	femmine	totale
0-9	77	82	159
10-19	78	90	168
20-29	98	109	207
30-39	157	127	284
40-49	154	123	277
50-59	96	89	185
60-69	79	95	174
70-79	65	111	176
80-89	30	53	83
90-99	5	22	27

tab. 4 - popolazione residente per classe di età - censimento 2001



Prendendo in esame l'indice di vecchiaia, l'indice di potenzialità demografica e l'indice di dipendenza sociale come indicatori della situazione demografica nella seguente tabella si è proceduto a verificare la popolazione residente per classi di età.

- indice di vecchiaia** - dato dal rapporto tra la popolazione residente maggiore di 65 anni e quella tra gli 0 e i 14 anni.
- indice di potenzialità demografica** - dato dal rapporto tra la popolazione residente inferiore ai 15 anni e quella maggiore di 65.
- indice di dipendenza sociale** - dato dal rapporto tra la somma della popolazione residente al di sotto dei 15 anni di età e quella al di sopra dei 65 rispetto a quella compresa tra i 15 e i 65anni

Confrontando i dati sopra riportati con i dati del censimento 1991 si registra un sensibile invecchiamento della popolazione, peraltro comune a tutta la provincia, anche se bisogna rilevare che la popolazione della Lombardia già al censimento del 1981 si presenta lievemente più "vecchia" della media nazionale, e accentua in modo rilevante questa sua caratteristica nel decennio successivo,.

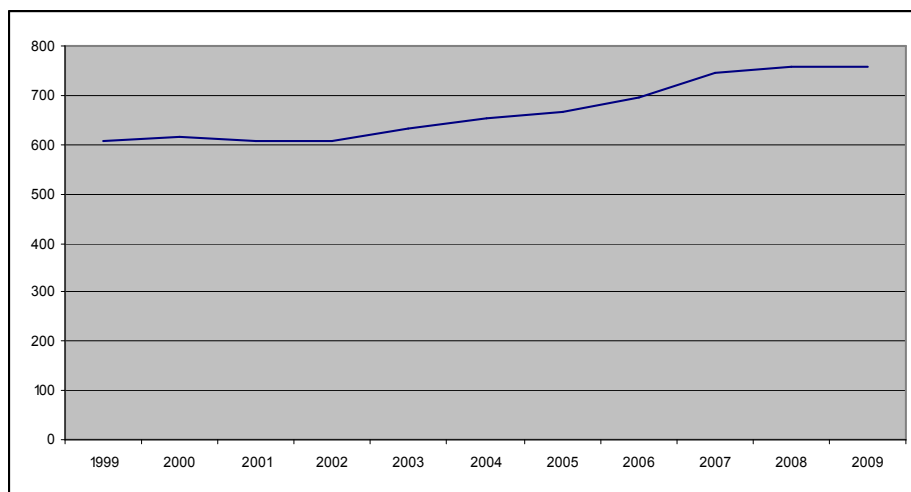
Indice vecchiaia	1,52
Potenzialità demografica	0,66
Dipendenza sociale	0,59

1.10.5. I DATI SULLE FAMIGLIE

Il numero di famiglie è in costante diminuzione e si attesta a 192 con un numero medio di componenti pari a 2,65

anno	Popolazione
1999	608
2000	616
2001	606
2002	606
2003	634
2004	654
2005	664
2006	697
2007	744
2008	760
2009	758

tab. 3 - famiglie residenti 1999 – 2009



1.10.6. POPOLAZIONE STUDENTESCA

Nel comune di San Giovanni in Croce vi sono tutte le strutture scolastiche dell'obbligo.

E' operante anche un servizio nido aziendale aperto anche agli esterni.

La popolazione in età scolare usufruisce delle strutture scolastiche del comune di Scandolara Ravara per quanto riguarda la scuola dell'obbligo e delle strutture di Cremona e Casalmaggiore per quanto riguarda le scuole superiori.

La popolazione in età scolare e studentesca è così ripartita:

Istituto	residenti	Non residenti	totale
Asilo nido	14	20	34
Scuola materna	49	6	55
Scuola elementare	91	77	168
Scuola media inferiore	47	51	98

1.11. IL SISTEMA INSEDIATIVO

1.11.1. CENNI STORICI GENERALI

Etimologia del nome San Giovanni in Croce

Deriva il nome dal santo patrono San Giovanni Battista; la specifica "in Croce" si riferisce alla particolare collocazione urbanistica all'incrocio di quattro strade

1.11.2. ORIGNI STORICHE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN CROCE

È stata smentita dall'indagine archeologica l'identificazione del luogo con l'antico fortilizio romano di "Bedriacum". Risale al 10 dicembre 1022 un atto con il quale il marchese Bonifacio di Toscana si dice debitore verso il vescovo di Cremona di alcune terre di Palvareto, il nucleo più antico di San Giovanni, che si trovava intorno alla vecchia chiesa parrocchiale.

Qui esisteva un castello, che nel 1264 la famiglia Ermenzoni vendette a Buoso da Dovara. Il maniero fu rinforzato nel 1341-45 da Bernabò Visconti e poi distrutto nel 1406 da Cabrino Fondulo.

Quest'ultimo fece subito erigere da Maffeo Moro un più grande castello, completato nel 1407.

Durante quel secolo le terre furono contese tra Venezia e Milano; benchè nel 1441 un accordo lasciasse ai Milanesi i castelli di Pontevico e San Giovanni, i Veneziani, aiutati dai Gonzaga, assaltarono la fortezza di San Giovanni, conservandola solo fino al 1458, quando i Milanesi la ripresero.

Nel 1486 il duca Galeazzo Sforza infeudò del castello Pietro Carminati, conte Bergamino, il cui figlio Ludovico sposò Cecilia Gallerani (già favorita di Ludovico il Moro), poetessa in latino e in volgare, amica di Trissino e Bandello, che diede vita ad una piccola corte di artisti.

Dal 1535 al 1859, ossia per lo spazio di 324 anni, come si legge nella monografia storica "Il Comune e la Parrocchia di San Giovanni in Croce" del sacerdote Domenico Bergamaschi "San Giovanni in Croce subì le sorti di tutto il rimanente di Lombardia nell'ordine politico, soggiacendo quando alla dominazione spagnola, quando a quella d'Austria, fino al periodo che chiameremo di transizione e di risorgimento nazionale. Poco quindi abbiamo da registrare di particolare - scrive don Bergamaschi - per la nostra storia in siffatto lungo periodo di tempo che non appartenga alla storia generale".

Nel 1620 il feudo fu venduto, con Gussola, ad Alfonso de Pimentel; passò quindi ai Vidoni e ai De' Soresina.

Il 3 ottobre 1894 il ministro dei Lavori Pubblici onorevole Genala, con la prima corsa del mattino, inaugurò ufficialmente il tronco ferroviario Piadena-Casalmaggiore, e il comune di San Giovanni ottenne di avere una stazione di qualche importanza, "necessaria per smaltire i suoi cereali, ma anche le fini sete della sua filanda". In seguito venne attivata una stazione tramviaria con diramazione a Ca' de' Soresini e in coincidenza con quella di Cremona-Casalmaggiore (15 luglio 1888). Nel 1893 fu completata la linea ferroviaria tra Cremona e Parma. Ai primi del '90 fioriva nel paese una significativa industria tessile e già funzionava uno sportello del Credito commerciale.

1.11.3. LE PREESISTENZE MONUMENTALI E DI PREGIO DEL TERRITORIO

Sono stati individuati gli edifici di valore monumentale e gli edifici di pregio presenti all'interno del territorio in esame. Data l'importanza è stata analizzata la storia e l'evoluzione di tali presenze all'interno del territorio comunale.

Per edifici di valore monumentale si intende: edifici monumentali o sistemi insediativi semplici con relative aree di pertinenza, di natura civile, amministrativa o religiosa, che per il loro valore storico e per le tracce documentarie residue dell'impianto fondativo originario, sono di riferimento all'interno del tessuto storico. Mantengono intatti i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana, intesa come rapporto tra l'edificio e gli spazi aperti circostanti ai luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi) o le pertinenze private (corti, giardini, parchi).

Questi edifici sono, ancora oggi, riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico, la qualità materia e gli elementi di pregio architettonico ed ambientale.

Per edificio di pregio si intende: sistemi insediativi semplici, caratterizzati da un edificio principale, emergente per qualità storico-architettonica, a cui sono aggregati a uno o più corpi di servizio. Si individua la rilevanza consolidata di tali impianti all'interno del contesto urbano già dai catasti ottocenteschi, nei quali emergono come capisaldi di una struttura insediativa più complessa.

L'importanza dell'impianto architettonico, espresso da elementi anche di pregio, è rafforzata dalla sua natura rappresentativa e compone un sistema urbano stilisticamente coerente che si pone in continuità con gli edifici adiacenti lungo i percorsi o le aree pubbliche. Anche i corpi di servizio generalmente sono realizzati con buona qualità architettonica e coerenza di impianto. L'intero sistema si caratterizza per la pertinenza ambientale di pregio.

1.11.4. GLI EDIFICI MONUMENTALI

I monumenti da annoverare come tracce significative del passato sono sia di carattere religioso che di carattere civile.

Villa Medici del Vascello	<p>La Rocca fu fatta costruire nel 1407 da Cabrino Fondulo, crudele signore della città di Cremona, che la volle a difesa dei signori di Parma e di Mantova.</p> <p>I ricordi più gloriosi della Rocca sono legati agli anni in cui Cecilia divenne signora di San Giovanni, essendo stata data in sposa al Bergamino. E' proprio di questo periodo, a cavallo tra il XV e il XVI, la trasformazione del castello: vengono aperte le finestre all'estremità del fronte meridionale, che contribuiscono a ingentilire la linea architettonica dell'edificio, prima improntato a esigenze militari e di difesa.</p> <p>La geniale idea di realizzare un vasto giardino retrostante la villa è da attribuire a Giuseppe Vidoni-Soresina, principe nel 1817 per volontà di Francesco I d'Austria.</p>
---------------------------	---

	<p>Ulteriori trasformazioni vengono eseguite nel Seicento a opera dei marchesi Vidoni i quali aprono un bellissimo loggiato sul fronte meridionale.</p> <p>Nel parco trovano collocazione, oltre ad essenze vegetali di alto prestigio, edifici e paesaggi esotici e storici: un lago dove si svolgevano memorabili regate, rovine gotiche, una pagoda cinese, un tempio indiano, una capanna olandese e un tempietto dorico.</p> <p>La Rocca è divenuta di proprietà del Comune ed il suo parco è diventato sede di particolari eventi, manifestazioni e visite guidate.</p>
Chiesa di San Zavedro	<p>La chiesa di San Zavedro, cioè San Giovanni vecchio, risale al periodo tardo gotico. Tra le varie opere di decorazione che arredavano la chiesa, e che adesso hanno trovato collocazione nella nuova parrocchiale, risulta particolarmente interessante la Madonna del Consorzio, attribuita al Campi.</p> <p>Trova così conferma la leggenda, secondo la quale la chiesa di San Zavedro venne edificata per volere di Teodolinda, regina dei longobardi.</p> <p>Dai recenti scavi si ha comunque conferma delle origini remote di questa chiesa. Anche il campanile ingloba una forma più antica, a giudicare dall'impostazione di una volta a crociera situata al suo interno, che suggerirebbe la parte terminale di una torre di altezza inferiore.</p> <p>Lo stesso potrebbe essere stato dimensionato in rapporto alla primitiva chiesa riemersa.</p> <p>Della nuova chiesa, molto più vasta di quella vecchia, il cui muro perimetrale a nord coincide esattamente con quello della preesistente, non si conoscono con precisione le origini, ma molti elementi indicano come collocazione più probabile quella tardo-gotica.</p> <p>Probabilmente il complesso architettonico si ricollega ai tipi di chiese costruite nel territorio cremonese all'epoca dei Pallavicino, dei quali si hanno riscontri nel circondario e fuori provincia.</p> <p>La navata centrale è illuminata principalmente da un rosone centrale circolare posto sulla facciata e da finestre laterali. Le linee architettoniche sono evidenziate da pilastri cilindrici da cui si dipartono i costoloni che si raccordano nelle volte a</p>

	<p>crociera. L'abside, piuttosto profonda, è illuminata da altre due finestre laterali.</p> <p>Durante i lavori di pavimentazione è però venuto alla luce il perimetro esterno di una 'altra chiesa risalente al VII sec. e sulla quale quella attuale fu costruita. Fra le opere di decorazione di buona fattura e di un certo valore risultano particolarmente interessanti gli affreschi, che insieme ad altari, tele e arredi vari, hanno trovato collocazione nella nuova parrocchiale.</p> <p>Qualora si volesse indagare su aspetti della vita della chiesa, poichè mancano documenti relativi ai suoi momenti più significativi, ci si deve rifare ai segni più evidenti che ancora permettono di ricostruirne le vicissitudini. Riguardo all'aggiunta delle volte, si è abbastanza certi di questo intervento se si dà credito alla data, ora scomparsa, che si leggeva sulla facciata interna (1494, ad opera di M.Tomas Chizholis originario di Casteldidone); mentre di sicuro non si riesce ancora a confermare l'esistenza del Protiro che però don Bergamaschi suppone essere stato tolto nell'800, forse quando la facciata subì ritocchi in stile neogotico.</p> <p>Un progetto settecentesco, invece, evidenzia l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici intorno alla chiesa per l'istituzione della Collegiata. Di questa sono ancora visibili le impronte delle volte della sacrestia, i cui resti hanno parte delle fondamenta sotto il manto stradale che corre a nord. Non riesce ancora chiaro (1500 circa) a quando risalga l'uso della sepoltura all'interno della chiesa, pratica a cui si connette certamente l'infossamento dei pilastri. Questi (a causa della pavimentazione rialzata, per meglio contenere le tombe chiuse a volta) perdevano parte del loro slancio e della loro eleganza, cosa che può aver indotto allo scalpellamento della modanatura in cotto che li coronava alla sommità, appena prima della impostazione degli archi e delle volte. C'è chi ricorda i posticci capitelli in legno dorato in sostituzione degli originali in cotto. Esistono ancora molti documenti a testimoniare l'intento di rendere più robusta la facciata che sembrava subire una spinta verso l'esterno a causa delle volte aggiunte. Si conservano infatti più progetti in merito e resta palese l'intervento ritenuto opportuno che, se ha dato buoni risultati sul piano funzionale, non ha raggiunto adeguati meriti su quello estetico. Si vuole chiaramente alludere al timpano e alle mensole di cemento che sovrastano pesantemente l'ingresso.</p> <p>L'intervento preceduto da vari progetti è stato eseguito nel 1904, e ci conferma l'amore e la cura che la gente del luogo doveva riservare al tempio che, proprio attraverso ritocchi e modifiche, doveva raggiungere l'epoca del secondo conflitto mondiale, quando lo si ritenne inadeguato, sia per l'ubicazione decentrata accentuata dal passaggio della ferrovia, che per motivi di staticità.</p>
--	---

	<p>Così il degrado decisivo la chiesa lo doveva subire allorchè per presunta o effettiva necessità di culto, si è pensato di abbandonarla per edificarne una nuova, più ampia e in posizione centrale rispetto alle due borgate: Palvareto e San Zavedro. E ciò a beneficio dei fedeli che avrebbero potuto frequentare le funzioni religiose con maggior comodità.</p> <p>Si era in tempo di guerra; neanche la precarietà del momento frenò l'iniziativa per quei tempi ambiziosa e ardua. E' diffusa ancora oggi la voce che, per rendere più impellente la necessità di un tempio nuovo (in centro vi era anche la chiesa della Santissima Trinità). Alcuni fautori del progetto, escogitarono lo stratagemma di far abbattere una parte della volta centrale, proprio all'ingresso della vecchia chiesa, in modo da renderla alla vista dei fedeli pericolante e impraticabile. Per altri, l'episodio è riferito agli anni '50, quando si prospettava l'abbattimento dell'antica costruzione, per permettere la realizzazione del proseguimento del viale che, dal centro di San Giovanni in Croce, si sarebbe collegato in linea diretta con la piazzetta di San Zavedro. Il progetto fu osteggiato dalla Sovrintendenza che però a quei tempi non ebbe iniziative e sostegni decisivi per salvare la chiesa.</p> <p>In tal modo, "quello che sarebbe stato giusto diventasse un santuario a ricordo di una fede e di un'arte di antica data", già nel 1944 occupato dai tedeschi, fu adibito a magazzino e successivamente utilizzato come ripostiglio. Conobbe in seguito un lungo periodo di abbandono, che, solo negli ultimi anni, per le mutate condizioni sociali, politiche e culturali, nonché per una rinnovata sensibilità generale volta al recupero di valori ideali, spesso in netto contrasto con altri più pratici e materialistici, sembra avviarsi, non senza difficoltà, verso un nuovo e progressivo interesse che si manifesta con segni concreti di doveroso riscatto.</p> <p>Se ne ha riscontro diretto sull'edificio, le cui lacerazioni provocate dall'uomo o dal tempo (è la storia di sempre), sono state risanate con interventi di tamponamento ai muri perimetrali e alle volte. Decisiva è stata l'opera di rinnovamento del tetto che, ormai, ha posto fine agli incessanti crolli. Questi, risarciti nelle strutture murarie, ma non in quelli superficiali degli intonaci, hanno irreparabilmente inflitto gravi perdite alle parti decorative, i cui resti ancora affioranti sotto le ridipinture, meriterebbero un'indagine critica e attenta, come si auspica per altre opere di maggior pregio già poste in salvo nella nuova parrocchiale.</p> <p>Si può pensare che l'antico fonte battesimale fosse interrato, vista l'usanza dell'immersione nel rito sacramentale. Nel resoconto della visita pastorale del 1521, infatti, si legge che la tomba gentilizia della famiglia Gennari, posta nelle vicinanze, inquinava l'acqua lustrale. Il vescovo Trevisan suggeriva di prendere</p>
--	---

	<p>provvedimenti che vennero soddisfatti successivamente. A conferma, nel 1572, viene descritto un fonte battesimale di marmo lucente situato dietro la prima colonna, coperto "cum suo tugurio picto" (Sfondrati). La cappella del fonte risulta essere decorata sulle pareti con affreschi dopo il 1581. Le tracce visibili attualmente sono riferibili ad epoche più recenti.</p> <p>Vano con accesso laterale nord</p> <p>Anche qui è evidente l'intervento di restauro murario. Vi era la tribuna da dove i nobili del locale castello Vidoni assistevano alle funzioni. In questo spazio si pensa fosse collocata l'ancona della Madonna della Misericordia già sovrapposta agli affreschi più antichi dello stesso soggetto, di cui si fa cenno più avanti. Si tratta della splendida pala che, ritenuta fino ad ora dipinta da Galeazzo Campi, è stata restituita negli ultimi anni a Tommaso Aleni detto 'il Fadino', dal critico Marco Tanzi, il quale ha riconosciuto nell'opera "cospicui spunti protoclassici di matrice Peruginesca".</p> <p>Recentemente restaurata ed esposta alla mostra de "I Campi" del 1985, è ora collocata nella parrocchiale nuova.</p> <p>Abside</p> <p>Profonda e poligonale, si chiude alla sommità formando sette spicchi evidenziati dai costoloni. E' ricoperta interamente da una decorazione a tempera in stile neogotico, sotto la quale affiorano tracce dell'antico decoro di gusto quattrocentesco.</p>
Chiesa SS. Trinità	<p>L'oratorio della S.S.Trinità è un tipico esempio di chiesa progettata secondo le regole delle istruzioni per la costruzione dei nuovi edifici sacri dettati da San Carlo Borromeo.</p> <p>L'architettura è sobria: la planimetria è rettangolare (17,20 metri per 8,5) con prolungamento in corrispondenza del presbiterio e dell'abside semicircolare (7 per 4,40). Ai lati del presbiterio; sulla sinistra si trova la piccola sagrestia, alla destra il campanile di forma quadrata, la cui edificazione terminò solo nell'800. La facciata è slanciata, ha due piani suddivisi da un cornicione mediano parallelo con l'aggetto del timpano; la superficie della facciata è tripartita con lesene abbinata poggianti su alto zoccolo. Gli spazi ottenuti dalla suddivisione delle lesene si differenziano, lo spazio centrale presenta una riquadratura maggiore rispetto alla</p>

	<p>superfici laterali. Nel primo piano della facciata si apre il portale, quadrangolare architravato, poco più in alto un mandalo cristologico. Nel secondo piano si apre la finestra sangallesco-palladiana e le quattro lesene sono di ordine dorico. I lati della chiesa presentano lesene che correndo lungo la superficie della parete formano tre riquadrature leggermente incavate. Nella riquadratura centrale sporge la cappella che è illuminata da una finestra semicircolare, in prossimità del cornicione si apre una seconda finestra semicircolare in corrispondenza a quella della cappella .</p> <p>Verso oriente l'abside semicircolare è di molto ribassata rispetto all'altezza dell'aula. E' illuminata da due finestre.</p> <p>L'interno è a volta a botte costolonata e lunettata, percorsa perimetralmente da un lungo cornicione a stucco molto sporgente e impostato su mensole che bloccano lo slancio verticale dell'edificio e ne accentuano il carattere neoclassico. Lo spazio interno è organizzato in due spazi l'uno corrispondente alla navata, l'altro corrispondente il presbiterio e il coro. Il presbiterio absidato è a volta lunettata. In corrispondenza dell'abside sotto la volta lunettata corre una cornice con metope.</p> <p>La chiesa - ma è preferibile parlare di 'oratorio', poiché il tempio in passato era al servizio solo di una parte della popolazione - ha poi una storia molto complessa. Nel 1476, presso la chiesa parrocchiale di San Zavedro, fu fondata la confraternita della Beata Vergine delle Grazie, detta anche dei "Disciplini", un'associazione laica composta da personaggi di spicco del paese che nel 1579 si aggregò all'arciconfraternita romana della S.S.Trinità: solo 90 anni più tardi fu intitolata formalmente alla S.S.Trinità. La compagnia frattanto decise di costruire un oratorio distaccato dalla chiesa parrocchiale. Gettate le fondamenta nel 1581, probabilmente sulle rovine di un'antica "gesia" nei pressi del castello, i lavori veri e propri iniziarono nel 1586. Terminarono nel 1624, quando per la prima volta, in una visita pastorale, si parla di chiesa della S.S.Trinità . La confraternita dedicò una cappella alla B.V. del Carmine, devota a San Giovanni, mentre l'altra a San Carlo e solo successivamente venne intitolata al S.S.Crocifisso. Ma le sorti dell'oratorio dovevano legarsi anche alla famiglia Vidoni, dal 1623 infeudata a San Giovanni. E, dalla lettura dei documenti delle visite pastorali successive, si ritrova la presenza della famiglia Vidoni come patrona dell'oratorio. Nel XVIII secolo la</p>
--	--

	<p>confraternita perse invece la vivacità iniziale e venne presumibilmente a trovarsi in difficoltà economiche. Nonostante questo governò l'oratorio fino al 1786 quando, per ordine di Giuseppe II, fu soppressa, le successe la compagnia del S.S.Sacramento, già presente nella parrocchiale dal 1578. L'oratorio non fu invece soppresso in quanto chiesa sussidiaria alla parrocchiale. Ma certamente l'influenza dei Vidoni si andò facendo sempre maggiore, fino all'ottenimento del patronato. A conferma di questo, dopo la soppressione con decreto di Napoleone(1810) della Collegiata di san Giovanni Battista eretta nel 1722 nella chiesa parrocchiale, i Vidoni chiesero che alcuni canonicati annessi, trasformati in benefici semplici ecclesiastici, venissero spostati alla S.S.Trinità. Ottenuta questa concessione, cominciarono ad abbellire l'oratorio di statue, quadri e suppellettili. Risalgono al 1822 e al 1836 le opere forse più prgevoli che abbiano mai fatto parte del del patrimonio dell'oratorio: i due monumenti in marmo di Carrara, progettati da Luigi Voghera e scolpiti da Giuseppe Giudici, voluti dalla principessa Carolina De Kivenkillen Metsen per il marito Giuseppe Vidoni e il figlio Giovanni. Le due opere sono purtroppo andate perdute negli anni '50 del nostro secolo. In procinto di essere spostate al cimitero, non risultano vi siano mai giunte. Nel 1886 il pittore in ornati Francesco Rocca di Rivarolo Fuori affrescò la volta a botte. L'oratorio rimase sotto il patronato dei Vidoni fino a quando, sotto il periodo fascista questi abbandonarono il paese</p>
Teatro comunale	<p>A San Giovanni in Croce la tradizione dei teatri affonda le sue radici all'inizio dell'Ottocento. In quell'epoca pare esistessero in paese già teatri più o meno grandi; a riprova l'esistenza di una antica 'Via del Teatro' che corrisponderebbe all'attuale via Ruggeri. Inoltre sono da ricordare l'oratorio di San Zavedro e l'Istituto Vidoni Soranzo, entrambi dotati di un teatro funzionale. Più precise informazioni abbiamo invece sul teatro Grasselli, inaugurato il 29 ottobre 1898, il quale, nonostante fosse di proprietà privata, ospitava di tanto in tanto anche tutta la comunità. Già da allora alcuni spettacoli venivano ideati e portati sulla scena dai residenti.</p> <p>La nascita dell'attuale teatro Comunale risale alla data del 3 maggio 1923, quando la società fascista 'La Patriottica' acquistava il terreno sul quale sarebbe poi sorto l'edificio. Non abbiamo datazioni precise della costruzione ma solo la certezza che nel 1932, in seguito al fallimento della società, veniva acquistato dal Comune di Palvareto, antica denominazione di San Giovanni in Croce.</p> <p>Da allora sino al 1960 circa il teatro è stata sempre una presenza viva e vitale</p>

	<p>nella vita del paese, sino a quando non è iniziato un lento decadimento, fino ad arrivare all'inizio degli anni Ottanta in condizioni di quasi completo abbandono.</p> <p>L'inaugurazione ufficiale dell'edificio nella sua attuale conformazione planimetrica, completo di servizi, spogliatoi, docce, impianti e serramenti e quindi completamente recuperato alla sua funzionalità, risale al 14 maggio 1983.</p> <p>Nel 2002 il teatro comunale è stato intitolato a Cecilia Gallerani. L'Amministrazione Comunale nel corso degli ultimi anni ha effettuato interventi di manutenzione e integrazione degli impianti, per adeguare la sala alle normative vigenti e alle rinnovate esigenze sceniche.</p> <p>Vi sono 168 posti a sedere in platea e 55 in galleria, per un totale di 223. Il palcoscenico si estende su una superficie di 54 metri quadrati, mentre la superficie di calpestio per gli spettatori è di circa 200 metri quadrati.</p>
--	--

1.11.5. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nei primi decenni del '900 San Giovanni in Croce presentava ancora nella loro topografia una forma frastagliata in cui, lungo gli assi stradali, si distribuivano alcune cascine vicine ma non sempre unite fra loro.

Il paesaggio urbanistico di San Giovanni in Croce è rimasto pressochè inalterato, favorito in questo dal fatto di non essere ai stato interessato, a parte la filanda, da alcun processo di industrializzazione e dalla intensa attività edilizia che lo accompagna.

Una sensibile trasformazione delle caratteristiche dell'ambiente urbanizzato, emerge con gli anni '60 – '70 con la costruzione di diverse unità abitative per le quali la tipologia consolidata dell'edificio rurale a corte viene sostituita dalla tipica tipologia di edifici monofamiliari, utilizzando stili architettonici e materiali dissonanti col paesaggio urbano consolidato.

Un'ulteriore trasformazione si è registrata negli ultimi due decenni, in coincidenza con lo sviluppo del polo industriale,

1.11.6 TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE

La crescita urbana registratasi ad San Giovanni in Croce è avvenuta sovrapponendosi ad un paesaggio sostanzialmente agricolo. L'espansione si è formata inizialmente lungo gli assi viari, che hanno sempre assunto la funzione di elementi ordinatori dell'abitato e successivamente anche all'interno, ed è consistita prevalentemente nella realizzazione di edifici monofamiliari utilizzando stili architettonici e materiali dissonanti col paesaggio urbano immediatamente circostante.

Nella zona compresa fra la ex s.s. 343 e la s.p. 87 a partire dagli anni '80 si è sviluppata una zona artigianale alla quale si è unita una zona industriale sovracomunale.

E' la tipica realtà dei piccoli comuni della bassa pianura che presentano insediamenti che appartengono ad una matrice paesaggistica di tipo agricolo, la quale è ancora nitidamente leggibile rispetto alle zone urbanizzate, che si caratterizzano come specifici ambiti di paesaggio nel quale si legge chiaramente "l'incontro" tra le aree in espansione e il territorio agricolo. Non si possono così riconoscere le aree periferiche più o meno consolidate e non si intravedono neppure gli effetti di dinamiche tipicamente urbane quali ad esempio la presenza di "importanti vuoti urbani" e di aree dismesse. Infatti si è assistito al fenomeno di progressivo ampliamento delle aree edificate che cancella gli elementi di identità del paesaggio agricolo attraverso l'inglobamento del tessuto agrario, delle cascine storiche e di luoghi rurali, che risultano invece autonomamente identificabili.

1.11.7. CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ESISTENTE

Il nucleo antico ricomprende l'agglomerazione di antica formazione così come desumibile dalla cartografia IGM di prima levatura (1899). Dimensionalmente occupa circa il 29 % del tessuto complessivo residenziale di San Giovanni in Croce.

TESSUTO RESIDENZIALE (AREA MQ)

Nuclei antichi	344.480
Tessuto urbano prevalentemente residenziale	412.839
Tessuto urbano a servizi	90.671
Totale tessuto urbanizzato residenziale lordo	1.140.863
Totale superficie territorio comunale	16.710.000
Rapporto tessuto residenziale/superficie totale	7,05%

Tessuto urbano prevalentemente residenziale

Nel corso degli anni la distinzione fra tessuto prevalentemente residenziale e tessuto produttivo si è via via assottigliata a causa della progressiva diminuzione delle attività agricole.

Anche se permangono in larga parte dei centri abitati le caratteristiche di edifici rurali a corte, la dismissione delle attività ivi condotte configura il tessuto urbano come prevalentemente residenziale.

Tessuto residenziale in trasformazione controllata.

Le aree destinate dal PRG a lottizzazione residenziale sono già state completate.

Superfici urbanizzate per abitante

Considerando che l'aumento della superficie urbanizzata si è concentrata sostanzialmente nella prima metà del '900, con un corrispondente incremento demografico, si è stabilizzata pur in corrispondenza di un sensibile decremento demografico per poi crescere sensibilmente nell'ultimo ventennio, ne consegue un evidente aumento di superficie di suolo urbanizzato per abitante, ma anche un incremento qualitativo dell'abitare ad San Giovanni in Croce.

SUPERFICIE URBANIZZATA RESIDENZIALE PER ABITANTE

Tessuto urbano prevalentemente residenziale	mq. 1.140.863
Abitanti 2017 (al 31.12.2017)	1919
Rapporto (mq/abitante)	594,51

Questa è una tendenza più accentuata nei comuni con scarse tensioni abitative rivolta un'edificazione più rada, con bassi valori di densità edilizia.

I valori rilevati (cartograficamente) ad San Giovanni in Croce, sugli insediamenti residenziali, sono alquanto significativi del livello qualitativo ma anche quantitativo raggiunto della volumetria e del numero di vani virtuali rispetto alla popolazione insediata. Ne emerge come l'entità dell'urbanizzazione nel territorio provinciale sia inversamente proporzionale al consumo di suolo unitario, per cui le parti di territorio meno edificate e con minori tensioni edilizio-urbanistiche, con posizioni più defilate, lontane dal capoluogo e fuori dall'azione dei principali poli urbani attrattivi, utilizzano una maggiore quantità di suolo procapite.

1.11.8. ATTUALE URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Le parti delimitate come centri edificati hanno una superficie complessiva di mq 1.140.863 ed hanno le seguenti destinazioni d'uso:

superficie residenziale	mq	757.319
superficie riservata a strade e piazze	mq	210.235
superficie riservata al verde pubblico	mq	152.054
superficie riservata a parcheggi pubblici	mq	11.755
verde privato meritevole di tutela	mq	9.500

Utilizzando il parametro di cui alla LR n. 1/2001, di equivalenza di 1 abitante = 150 mc = n. 1 stanza, ai dati suddetti corrisponde una popolazione teoricamente insediabile di n. 6.123 abitanti, rispetto una popolazione attuale (al 31.12.2009) residente di abitanti 1904.

Evidentemente tale impostazione va aggiornata alla luce della dotazione pro-capite di volumetria residenziale suddetta che, già al netto degli edifici destinati a servizi o ad altre destinazioni d'uso non di stretta pertinenza con la residenza, nonché al netto delle abitazioni rurali, comporta un dato volumetrico per abitante teorico di 482 mc./ab.

1.11.9. GLI AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI

L'ambito industriale artigianale di San Giovanni in Croce è stato individuato a margine della s.p.87 e della ex s.s. 343; si è sviluppato a partire dagli anni '80.

Alla fine degli anni '90 l'Amministrazione Comunale di San Giovanni in Croce ha sottoscritto una convenzione con altre Amministrazioni della zona per lo sviluppo di un polo industriale sovracomunale che di fatto integra la zona artigianale esistente.

Il nuovo strumento urbanistico, non essendo ancora completata l'edificazione di tutti i lotti, non prevede ulteriori espansioni.

TESSUTO PRODUTTIVO (MQ)

Tessuto produttivo esistente	575.772
Tessuto produttivo di progetto	21.080
Totale tessuto produttivo	596.852
Totale superficie comunale	16.710.000
Rapporto tessuto produttivo/superficie totale	3,57%

1.11.10. IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

Nel PRG vigente sono state individuate e azionate come servizi generali di interesse pubblico, i luoghi di culto, il municipio, l'ospedale, le scuole, gli impianti sportivi.

Sono, altresì, azionate come servizi generali anche le aree standard dei più recenti insediamenti residenziali e industriali.

A causa della scelta di non attribuire azionamento alle aree ricadenti all'interno di vincoli (stradale, ferroviario, ecc.), alcuni servizi, ad esempio la scuola materna, l'acquedotto e le loro pertinenze, non entrano nel computo generale dei servizi.

Nell'ambito delle zone destinate a servizi, ma non ancora allestite, sono comprese le aree destinate a verde e parcheggi a nord del pip sovracomunale e a est della zona artigianale, oltre a quella collegata al PRU "Vidoni".

L'elaborazione del PGT permette di individuare la corretta dotazione di servizi, già presenti nel PRG ma non considerati, e di considerare anche quelli venutisi, di fatto, ad aggiungere negli ultimi anni.

E' il caso del complesso di Villa Medici del Vascello.

Questo comparto, di estensione circa 145.000 mq, è costituito da tre componenti:

- edificio
- Giardino
- parco

L'edificio, attualmente in corso di restauro, una volta recuperato sarà sede del comune, dell'unione dei comuni, degli spazi di rappresentanza e dei servizi a loro collegati.

Il giardino, oltre che ad una funzione ornamentale e di rappresentanza costituisce, già ora la sede di manifestazioni estemporanee nel periodo maggio – ottobre.

Il parco, per il quale si sta perfezionando un progetto di recupero, negli intendimenti dell'Amministrazione Comunale costituirà per la sua peculiarità e per il suo notevole valore storico-artistico, motivo di attrazione turistica e volano per un nuovo impulso commerciale e artigianale.

Il Piano dei servizi, pertanto, ha confrontato l'offerta e la domanda per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze.

Nella ricognizione dei servizi presenti, oltre ad escludere quelli non attuati di cui sopra, si è provveduto per quelli esistenti a definirne il valore qualitativo.

Infatti la legge stabilisce che per ciascun abitante si debba avere una dotazione minima di servizi pari a 18,00 mq., ma è importante che le attrezzature siano valutate "anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità" (art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005), quindi il solo dato quantitativo di per sé non è sufficiente a stabilire la reale dotazione dei servizi.

Pertanto il Piano dei servizi individua dei fattori valutativi da applicarsi alla somma quantitativa delle aree ad uso pubblico e di interesse pubblico, in modo da convertire in un dato reale qualitativo i caratteri prestazionali dei servizi esistenti considerati.

E' stata, quindi, determinata una offerta teorica di servizi che è quella misurabile delle dotazioni esistenti di proprietà pubblica o di uso pubblico, e una offerta reale che è quella determinata dall'analisi qualitativa e prestazionale di tali servizi.

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali, e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione.

L'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG vigente, corrisponde a :

mq. 284.535 : n. ab. 1919 = 148,27 mq./abitante > di 18,00 mq.

1.11.11. IL SISTEMA COMMERCIALE

Analisi dell'offerta commerciale

Di seguito viene ricostruito il quadro della situazione della rete distributiva del Comune di San Giovanni in Croce con una analisi dei trend evolutivi che hanno caratterizzato il settore nel corso degli ultimi anni.

L'analisi prende in considerazione la distribuzione delle attività commerciali al dettaglio operanti sull'intero territorio comunale; gli esercizi commerciali, ai sensi del D.Lgs. 114/1998, appartengono tutti al settore alimentare.

L'attuale situazione commerciale vede la presenza di 22 esercizi concentrati in San Giovanni in Croce.

La situazione, nell'ultimo decennio, si mantiene stabile.

Evoluzione della superficie di vendita totale

La situazione, nell'ultimo decennio, si mantiene stabile.

La densità commerciale del Comune di San Giovanni in Croce, ovvero il rapporto fra il numero di abitanti e gli esercizi presenti sul territorio, trova ragioni dall'equilibrio della domanda e dell'offerta non solo interna al territorio comunale ma anche estesa ai comuni confinanti.

Indicazioni per le azioni di piano

L'analisi del PRG vigente evidenzia che l'attività di commercio al dettaglio é consentita senza particolari limitazioni in quasi tutte le zone del pre-vigente PRG.

Tale ampiezza delle opportunità insediative non propone la ricerca di nuovi spazi urbani da adibire all'attività commerciale al dettaglio, ma evidenzia l'esigenza di una normazione meno restrittiva degli insediamenti in rapporto alle peculiarità urbanistico / territoriali delle diverse zone e delle diverse tipologie.

Il Dlgs 114/98 prevede che la classificazione delle destinazioni d'uso commerciali avvenga con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dal D.lgs 114/98 e precisamente:

- esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 150 mq
- medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra i 150 ed i 1.500 mq
- grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

L'articolo 6 del regolamento regionale 3/2000 stabilisce inoltre che gli insediamenti commerciali debbano essere disciplinati in modo differenziato in relazione ai seguenti contesti:

- tessuto urbano consolidato: zone A, B e C (già interamente o in parte realizzate);
- ambiti di trasformazione urbana: comparti di ristrutturazione edilizia rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbano e finalizzati alla riqualificazione urbanistica;
- ambiti extraurbani: spazi prevalentemente ineditati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione.

Rispetto a questa impostazione programmatoria di massima le azioni di piano tengono conto delle situazioni esistenti o autorizzate, senza prevedere nuovi insediamenti di grandi strumenti di vendita e centri commerciali.

Negli altri ambiti e nel tessuto edilizio consolidato (ad esclusione delle aree agricole) sono ammesse strutture commerciali non superiori alla Media Struttura di Vendita.

CAPITOLO 2 – CAPACITÀ DI CONSUMO DI SUOLO

2.1. CALCOLO DEL FABBISOGNO DI CONSUMO DI SUOLO

Andamento demografico

1.11.3. ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Per San Giovanni in Croce il calo demografico è intervenuto in maniera massiccia nel periodo 1951-1971 quando la popolazione è diminuita di 740 unità pari al 30% circa. Tale periodo coincide con l'affermarsi della struttura industriale e del primo terziario, unitamente ad un nuovo tipo di produzione agricola ormai in avanzata industrializzazione; nei periodi successivi si è assistito ad una ulteriore perdita di popolazione attestatasi a valori dell'ordine dello 0,5%/anno.

anno	popolazione	Incremento	Incremento %
1951	2447	-102	-4,00%
1961	2080	-367	-15,00%
1971	1707	-373	-17,93%
1981	1611	-96	-5,62%
1991	1523	-88	-5,46%
2001	1543	20	1,31%
2009	1904	361	23,40%
2017	1919	15	0,8%

2.2. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 12/2005, le previsioni del PTCP della Provincia fino all'adeguamento dello stesso, hanno carattere indicativo e non prescrittivi in particolare per quanto concerne il dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali. Infatti tali indicazioni sono da considerare orientative e di indirizzo per la pianificazione, con riguardo soprattutto all'obiettivo provinciale di contenimento del consumo di suolo.

Nell'ambito del tessuto urbanizzato 9.500 mq, corrispondenti all'area ex New Line risultano dequalificati.

Il loro recupero permetterebbe l'insediamento di 63 abitanti teorici.

Se si considera che il PRG vigente approvato nel 1993, pervenuto sino ad oggi senza sostanziali varianti in incremento, ha, di fatto, esaurito la propria capacità edificatoria, il calcolo del fabbisogno, tenendo conto del trend positivo di sviluppo in atto, permette di stabilire la necessità di reperimento di nuove aree, per l'insediamento di almeno 500 abitanti.

Quadro A - Patrimonio edilizio esistente

	(a)	(b)	(c)	
Patrimonio edilizio non occupato	abitazioni	vani	%	
(A.1) patrimonio edilizio non occupato (totale)	20	90		
(A.2) patrimonio edilizio difficilmente riqualificabile (per carenze di tipo edilizio e/o urbanistico)	15	68		
(A.3) patrimonio edilizio di possibile recupero	5	22	24	patrimonio edilizio di possibile recupero rispetto al non occupato totale
(A.3.1) patrimonio edilizio recuperabile nel decennio	0	0	0	patrimonio edilizio recuperabile nel decennio rispetto al patrimonio di possibile recupero
(A.4) patrimonio edilizio potenzialmente disponibile	0	1	1	patrimonio edilizio potenzialmente disponibile rispetto al non occupato totale
(A.4.1) patrimonio edilizio disponibile nel decennio	0	0	0	patrimonio edilizio disponibile nel decennio rispetto al patrimonio potenzialmente disponibile
		(a)		
Patrimonio edilizio occupato		vani		
(A.5) patrimonio edilizio occupato (totale)		3.750		
(A.6) fabbisogno edilizio pregresso per condizioni di insufficiente qualità edilizio-funzionale e/o di sovrautilizzo				

Quadro B - Cubatura da realizzare

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
(B.1) Zone residenziali con Indice fondiario omogeneo	mq	If	mc		
_____	12.669	1,00	12.669		
_____			0		
(B.2) Altre volumetrie					
				Indice mc/vano	vani
(B.3) cubatura da realizzare (totale)			12.669	42	302

Quadro C - Previsioni demografiche

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
	abitanti			abitanti	%
	decennio	proiezione		previsione	
(C.1) saldo naturale (componente endogena) (proiezione modello coorte sopravvivenza)	+14			0	0,00
					variazione rispetto alla proiezione
(C.2) saldo sociale (componente esogena)	0			+14	
				Abitanti	
				Aggiuntivi	
				Previsti	
(C.3) saldo totale				18	
				popolazione	
			residente *	Prevista	
(C.4) abitanti previsti		1.919		1.937	0,94
					variazione rispetto alla popolazione esistente
* anno ultima rilevazione dati demografici					

Quadro D - Individuazione del numero di abitanti da insediare per il dimensionamento del PGT

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
	vani	Indice vani/ab	abitanti		
(D.1) patrimonio edilizio disponibile e/o recuperabile nel decennio	0	2,0	0		
(D.2) cubatura da realizzare (prevista dal PRG vigente)	302	2,5	121		
(D.3) fabbisogno pregresso patrimonio edilizio	0	2,0	0		
			Abitanti potenzialmente insediabili	Abitanti aggiuntivi previsti	Abitanti da insediare
(D.4) Numero di abitanti da insediare			121	18	0

2.3. BILANCIO ECOLOGICO

In ottemperanza all'art. 2 della L.R. 31/14 qualsiasi variazione relativamente all'edificabilità dei suoli deve essere improntata ad evitare consumo di suolo; il bilancio ecologico del suolo è pari a zero.

Per bilancio ecologico del suolo si intende la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

In coerenza con l'art. 5 della L.R. 31/14, nella presente variante viene operata una variazione negativa del consumo di suolo, riportando alla condizione della pratica agricola comparti per i quali era prevista la trasformazione residenziale.

Il Bilancio ecologico, nella fattispecie, è:

superficie agricola trasformata per la prima volta = 0

superficie urbanizzata o urbanizzabile ridestinata a superficie agricola = 31.032 mq

B.E. = 0 - 31.032 = - 31.032 < 0

CAPITOLO 3 – OBIETTIVI DI PIANO

3.1 PROPOSTE PERVENUTE

Nella fase di avvio del procedimento di formazione del PGT, previo avviso pubblico, sono pervenute da parte di privati cittadini, operatori, domande di inserimento aree o modifiche delle attuali previsioni del PRG, oltre che l'indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di studiare, in sede di Piano delle Regole, norme meno rigide relative alle nuove edificazioni e ristrutturazioni.

In sede di definizione del Documento di Piano ma anche del Piano dei servizi e del Piano delle regole, tali proposte sono state valutate in dettaglio.

La modifica della normativa tecnica o la segnalazione di situazioni particolari, generalmente condivise, sono inserite nel nuovo strumento urbanistico.

3.2. IL BILANCIO DEL PIANO

Si formulano di seguito le scelte di piano, relativamente agli ambiti di trasformazione sia in accoglimento delle proposte dei privati che su indicazione progettuale.

Per quanto concerne l'occupazione di suolo agricolo, si è optato in via generale per la conservazione degli appezzamenti integri ed ad alta produttività.

Per quanto concerne lo sviluppo residenziale, si individuano i nuovi comparti di edificazione, limitando le nuove eventuali costruzioni alle aree di completamento a margine del centro abitato.

Per quanto riguarda lo sviluppo del comparto produttivo, non essendo ancora del tutto esaurito il polo sovracomunale, per logica coerenza non si individuano nuovi comparti interni al territorio comunale.

Per quanto concerne l'inserimento di interventi di riqualificazione e recupero urbano, il Documento di piano prevede alcuni comparti soggetti a pianificazione esecutiva, tutti all'interno del tessuto edilizio consolidato, senza tuttavia incrementare il consumo di suolo esistente.

La Carta dei Vincoli (Documento di piano – tavole prescrittive), conferma le scelte effettuate per quanto concerne il rispetto delle fasce di salvaguardia degli allevamenti, pozzi e depuratore, e altri vincoli (rispetto stradale, metanodotti, elettrodotti, rogge, fontanili, ecc.).

Il quadro relativo al consumo di suolo risulta praticamente immutato

3.3. DIMENSIONAMENTO DEL P.G.T.

In considerazione del trend negativo di crescita della popolazione e della disponibilità tanto di edifici da recuperare, quanto da aree intercluse nelle zone di completamento., non si prevedono ambiti di trasformazione.

Analogamente per quanto riguarda gli ambiti produttivi.

Per quanto concerne la dotazione puntuale di servizi, allo stato attuale già sovradimensionati, andranno verificati ed eventualmente differenziati in sede di piano dei servizi.

obiettivi quantitativi di piano

ambiti residenziali	il numero massimo teorico di abitanti insediabili comporterà il minimo consumo di suolo possibile al di fuori del confine edificato; la domanda di nuovi insediamenti andrà soddisfatta nell'ambito della riqualifica del patrimonio immobiliare esistente e nell'ambito delle aree di completamento
ambiti produttivi	non si prevede la disponibilità di suolo per ambiti produttivi

3.5. OBIETTIVI GENERALI

Gli indirizzi della normativa vigente come anche nel PTCP della Provincia di Cremona, delineano un sistema di pianificazione che persegua i seguenti principali obiettivi :

- ridurre il consumo di suolo, tenendo conto dell'elevato livello di urbanizzazione del territorio comunale entro i confini amministrativi;
 - passare da un modello di piano definito da norme e previsioni rigide ad un piano che attui progetti prestazionali in forza di regole e condizioni definite per obiettivi;
 - fornire maggiore operatività all'esigenze di rinnovamento funzionale ed edilizio del tessuto urbano consolidato con l'introduzione di criteri di indifferenza funzionale;
 - adottare regole di trasformazione che consentano la dotazione di un patrimonio di aree pubbliche da destinare a nuove attrezzature e servizi di interesse pubblico generale programmate nel Piano dei servizi;
 - introdurre una tendenziale parità di trattamento nell'attribuzione dei diritti edificatori, secondo l'obiettivo di una partecipazione generalizzata alle trasformazioni pubbliche e private introdotte dal nuovo strumento urbanistico.
- In particolare, l'obiettivo della partecipazione generalizzata è perseguito distinguendo le proprietà fondiarie, pubbliche e private nelle seguenti categorie :
- proprietà con diritti edificatori esercitabili nella proprietà stessa;
 - proprietà con diritti di edificazione non esercitabili nella proprietà stessa, ma esercitabili e trasferibili altrove con cessione gratuita dell'area all'Amministrazione comunale.

3.6. OBIETTIVI STRATEGICI

Le previsioni insediative del vigente PRG del 1993 e delle successive varianti sono state raggiunte.

Il territorio comunale sostanzialmente baricentrico rispetto ai comuni dell'unione, la presenza dei diversi servizi di base ma anche il fatto che, per la sua collocazione graviti nell'orbita dei limitrofi comuni di maggiori dimensioni, non permette di evidenziare alcuna particolare esigenza, sia in termini di consumo di suolo che di servizi.

Le aree agricole non presentano particolari elementi di interesse paesaggistico ed ambientale (filari alberati, presenza di fontanili, sistema irriguo); tuttavia rappresentano un interesse paesaggistico nel loro insieme per il fatto che San Giovanni in Croce e il suo territorio, ad eccezione del nucleo centrale urbanizzato, si configurino come omogeneamente agricoli.

Le varie porzioni del territorio rappresentano ancora un sistema agricolo integro che andrà valorizzato a compensazione dell'antropizzazione dei contesti dei comuni circostanti.

L'obiettivo e la conseguenza sono quelli di contenere il più possibile il consumo di suolo, in particolare delle aree agricole, puntando al recupero ed alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente ed al recupero e valorizzazione dell'impianto geomorfologico ed ambientale del territorio comunale.

Destinazione dei suoli – P.G.T.

zona	Sup. territoriale	Sup. coperta	Volume virtuale	Indice medio territoriale
Tessuto consolidato storico	413.983	83.469	417.347	1,00
Tessuto consolidato recente	338.865	89.711	388.858	1,14
Tessuto produttivo	519.743	207.897	1.247.383	2,40
Servizi collettivi	284.535			
Insedimenti isolati non agricoli	61.602	12.320	46.201	0.75
Ambito di trasformazione residenziale	12.669			
Ambito agricolo	14.024.163			
Ambito agricolo periurbano	733.463			
Strade e acque	320.977			

La dotazione dei servizi (ex standard) esistenti nel PGT

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali, e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione. L'offerta reale si riferisce all'esito di una valutazione qualitativa degli standard effettuata dal Piano dei servizi.

Dalla tabella seguente si ricava che l'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG vigente, corrisponde a :

mq. 284.535 : n. ab. 1919 = 148,27 mq./abitante > di 18,00 mq.

servizio	mq	Offerta reale (mq/ab)
Verde attrezzato	12.220	6.37
Verde non attrezzato	172.000	89.63
Attrezzature sportive	23.000	11.98
Attrezzature di interesse comune	23.553	12.27
Servizi collettivi sovracomunali	17.832	9.29
Servizi religiosi sovracomunali	2.500	1.30
Parcheeggi pubblici centro abitato	14.015	7.30
Parcheeggi pubblici in zona industriale	19.415	10.12

3.7 ATTUAZIONE DIFFERITA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Le nuove infrastrutture stradali (autostrada Cremona – Mantova e autostrada TI.BRE), interferiscono indirettamente con le previsioni edificatorie del comune; interferiscono direttamente circa l'effettiva disponibilità di terreno agricolo.

Si prevedono, pertanto, corridoi di salvaguardia fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

3.8. LE AZIONI DI PIANO PER IL COMMERCIO

Le norme di dettaglio per gli insediamenti e attività commerciali sono demandate al Piano delle regole.

3.9 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E PREMIALITÀ

3.9.1 PEREQUAZIONE DI COMPARTO

Sulla base dei criteri definiti dalle NTA del DP i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono, all'interno del comparto, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva del bilancio di piano, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche. Il mantenimento della volumetria esistente negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa previa proposta di Programma integrato di intervento come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

3.9.2 COMPENSAZIONE

In tutte le aree private individuate come servizi, fasce di rispetto stradale e verde di connessione, negli elaborati cartografici del Piano dei servizi, ovvero non già assoggettate all'uso pubblico e comunque al di fuori degli ambiti di trasformazione controllata e dei piani attuativi, è ammessa la compensazione prevista all'art. 11 della legge regionale n. 12/2005.

Sono attribuiti, a compensazione della cessione al Comune delle suddette aree, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili individuate dalle NTA del DP, purchè soggette a piano attuativo. Il trasferimento dei diritti edificatori deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo.

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi e/o destinate alla viabilità, non comprese all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa, una capacità volumetrica teorica che si traduce in diritti edificatori a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I proprietari privati, detentori dei diritti volumetrici, hanno la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa individuate dal Documento di piano.

Le NTA del Documento di piano individuano e regolano (con il supporto delle NTA del Piano delle regole) gli ambiti di trasformazione controllata e/o comparti soggetti a pianificazione attuativa ove sono collocabili i diritti edificatori provenienti dalla compensazione, nonché definisce i parametri edificatori, in termini di superficie o volume, sia delle aree private da cedere che delle aree nelle quali è ammissibile il trasferimento dei diritti edificatori.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del

servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.

In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori, sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa assoggettate ad indice minimo di edificazione.

Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente la cessione dei diritti.

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

3.9.3 PREMIALITÀ

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete o dimesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione.

Al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici, è attribuita l'incentivazione nella misura massima del 15%, per singoli interventi di riqualificazione negli ambiti del tessuto edilizio consolidato del comparto residenziale di vecchio impianto.

Negli ambiti di trasformazione e all'interno del tessuto edilizio consolidato, nonché per gli interventi nelle aree agricole, è attribuito, in aggiunta all'indice di zona, l'incremento della capacità edificatoria volumetrica, nella misura massima del 15%, mediante applicazione di indici differenziati. L'incentivazione premiale è ammessa laddove viene assegnato un indice minimo rispetto un indice massimo territoriale fabbricabile, di copertura o fondiario..

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire attraverso un Regolamento le modalità attuative della incentivazione premiale di cui al presente Capo 3.

Sino all'approvazione del suddetto Regolamento, fermo restando l'incentivazione per i nuclei storici, l'Amministrazione Comunale valuterà l'applicazione dell'art. 84, di volta in volta, secondo criteri di qualità e sostenibilità edilizia, nel rispetto degli indici differenziati stabiliti dal Documento di piano.

3.9.4 AREE SOGGETTE A COMPENSAZIONE

Il Documento di piano non individua aree, destinate a servizi pubblici, soggette a compensazione, mediante attribuzione di diritti edificatori, per effetto della loro cessione gratuita.

3.9.5 AMBITI SOGGETTI AL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori in SLP possono essere utilizzati attraverso la capacità di copertura residuale tra l'indice di zona e l'indice minimo, trasformata in cubatura mediante l'utilizzo dell'altezza massima ammissibile nell'ambito e/o conseguentemente in SLP mediante utilizzo dell'altezza convenzionale (H. = ml. 3,00). La domanda e la capacità di assorbimento dei diritti edificatori negli ambiti interessati deve essere superiore all'offerta dei diritti edificatori provenienti

dalle aree soggette a compensazione. Le tabelle seguenti individuano gli ambiti in cui è consentito detto trasferimento, e le relative capacità edificabili di assorbimento al lordo della eventuale quota premiale.

3.9.6. I NUOVI AMBITI A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Da prevedersi per quelli di tipo residenziale principalmente a sud e a ovest del centro abitato.

La conformazione dei comparti soggetti a piano attuativo dovrà ricucire e ricomporre il tessuto urbano disgregato da precedenti espansioni, con opportune misure di mitigazione a protezione della viabilità locale.

Si prevede la realizzazione di una strada sulla quale si innestano i diversi comparti.

Ciascun tratto è connesso alla realizzazione dei nuovi ambiti residenziali, a cui potrebbe venire affidato l'onere di realizzazione a scapito degli oneri secondari e come cessione di aree per verde pubblico, su progetto degli stessi lottizzanti ovvero in esecuzione di un progetto dell'Amministrazione comunale nel caso che partecipino più comparti attuativi.

Viene, inoltre inserito un nuovo ambito a Sud di San Zavedro, in fregio all'asse urbanizzato di via Palazzina.

Per gli ambiti produttivi non si prevede espansione in quanto questa dovrà essere oggetto di un accordo di programma con le amministrazioni partern

3.9.6 IL TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO

Il nucleo antico viene ripermetrato sulla scorta della ricostruzione storica derivante dalla lettura delle mappe e catastri storici. In particolare il nucleo storico verrà ampliato accorpando i nuclei isolati di vecchio impianto e le zone di completamento ormai sature.

Le cascine non più ad uso agricolo e gli edifici residenziali in ambito agricolo sono inseriti come insediamenti residenziali o produttivi esterni al centro abitato, assimilandoli, con indici diversificati, agli analoghi edifici urbani.

Inoltre è stata effettuata una analisi di tutto l'edificato con l'obiettivo di una approfondita conoscenza dei caratteri morfologici e architettonici al fine di rendere compatibile la tutela dei valori storico-culturali con le esigenze di riutilizzo, nell'ambito di una più ampia articolazione degli interventi (vedi art. 27 della L.R. 12/2005), evitando il ricorso alla pianificazione attuativa (piani di recupero) che può essere limitata ai fenomeni più complessi e significativi.

L'obiettivo di piano è quello del massimo recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente come alternativa al consumo di suolo.

3.9.8 L' AMBIENTE E LE AREE AGRICOLE

Il territorio comunale di San Giovanni in Croce, fatta salva la sua porzione centrale, è scarsamente antropizzato e, ad eccezione delle opere funzionali alla conduzione dei fondi agricoli (disboscamento, rettifiche) e alla presenza delle strade provinciali che lo attraversano, ha mantenuto negli anni caratteristiche di paesaggio rurale.

Eccezion fatta per la zona artigianale - industriale, peraltro marginale al centro abitato, le poche nuove costruzioni, anche di carattere rurale, si concentrano a margine degli abitati, lasciando inalterati i fondi agricoli che, conseguentemente, non hanno subito alcuna trasformazione.

La piccola proprietà, peraltro, non ha favorito lo sviluppo di vere e proprie attività agricole; queste, in gran parte dei casi, si configurano come attività secondarie motivate da ragioni di tradizione familiare.

Obiettivi saranno la tutela dei fattori produttivi primari dell'agricoltura (suolo e infrastrutture agricole) e la loro valorizzazione produttiva favorendo le attività che favoriscono gli usi compatibili e che adottano nuove tecnologie rinnovabili nel campo zootecnico (biogas, fotovoltaico, ecc.).

La valorizzazione del paesaggio agrario avverrà anche attraverso il ripristino, il mantenimento e consolidamento dei filari arborei ed arbustivi, la tutela dei prati stabili, la conservazione delle aree umide, e dei fontanili.

Le azioni da prevedersi sono un'edificazione attenta al carattere del paesaggio, favorire la polarizzazione degli insediamenti e la conservazione del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e paesaggistico costituito dalla cascine del territorio.

Viene, pertanto, mantenuta l'area agricola di salvaguardia, ove non è consentita nuova edificazione ma solo il mantenimento e l'ampliamento dell'esistente con modalità normate dalle NTA del Piano delle regole.

3.10. LA MOBILITÀ

La realizzazione delle autostrade Ti.Bre e Cremona-Mantova comporteranno la realizzazione di opere compensative, quali la variante alla ex s.s. 343, la riqualificazione dell'intersezione fra la s.p. 87 e la ex s.s. 343 e la strada di collegamento fra la s.p. 87 e la s.p. 9 a sud dell'abitato.

In considerazione dell'ancora irrisolto pluriennale contenzioso fra il comune di San Giovanni in Croce e quello di Solarolo Rainerio circa l'ubicazione della variante alla ex ss 343, il Piano considera fattibili, vincolando tutti i sedimi interessati, sia il tracciato ad ovest (a raso o in trincea) sia i tracciati ad est.

La mobilità non veicolare ha come riferimenti, su scala sovracomunale, la linea ferroviaria e le autolinee KM.

Non si prevedono variazioni nell'attuale assetto della mobilità.

I livelli attuali e previsti di volumi di traffico sono compatibili con la presenza di percorsi a vocazione ciclabile lungo gli attuali assi stradali secondari (strada bassa per Casteldidone e strada Oseline per Piadena).

3.11. L'ECONOMIA

Nel tempo le zone produttive hanno assunto una destinazione polifunzionale, cioè comprendente oltre al secondario attività terziarie.

Tale caratteristica, in ragione dell'attuale dinamica produttiva, viene mantenuta

Non sono da prevedersi ulteriori spazi produttivi / commerciali in quanto, in conformità con lo spirito che ha portato alla realizzazione di un polo produttivo sovracomunale a partire dal 2000, ulteriori ampliamenti saranno realizzati previa sottoscrizione di accordi di programma con altri comuni.

3.12. LA TUTELA PAESISTICA

I modi di valutazione del paesaggio : il giudizio di rilevanza e di integrità

Nel percorso di costruzione dello studio paesistico contenuto nel Documento di piano, tra la fase ricognitiva e quella dispositiva o programmatica, è necessariamente presente un momento di interpretazione e valutazione, cioè l'esplicitazione dei valori e delle qualità del paesaggio riconosciuti, ossia individuare quei punti di forza e quelli di debolezza nella struttura paesaggistica comunale.

Il Codice (art. 143) dispone una ricognizione, in base alle caratteristiche naturali e storiche ed al loro livello di **rilevanza** e **integrità**, da ripartirsi su scala territoriale in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli più compromessi o degradati. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuto, operano per ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

Il livello di rilevanza comporta una fase di giudizio, secondo criteri e parametri intesi quali chiavi di lettura del paesaggio nella sua accezione estetico-percettiva, storico-culturale ed ecologico - ambientale. Il giudizio di rilevanza paesistica è generalmente riconducibile essenzialmente a tre filoni, intesi come passi di un percorso tutti ugualmente necessari :

- giuridico - amministrativo
- tecnico-disciplinare
- sociale - partecipativo

L'approccio giuridico - amministrativo si baserà essenzialmente sui provvedimenti di tutela che interessano il territorio, quindi sulla ricognizione dei vincoli disposti sia per legge, che per decreto (vedi Repertorio dei beni vincolati).

L'approccio tecnico - disciplinare, utilizza i criteri dati dal PTPR (Linee guida).

Entrambi riconoscono tre criteri per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi :

- morfologico - strutturale
- vedutistico
- simbolico

L'integrazione di tali fattori determina il giudizio complessivo di sensibilità, che si articola in chiavi di lettura a livello sovralocale e locale. Nella valutazione si terrà conto di entrambi, argomentando poi quanto influiscono l'uno e l'altro sul giudizio complessivo finale.

Le chiavi di lettura sono sotto il profilo morfologico la presenza e contiguità di caratteri leggibili e riconoscibili sia localmente che di contesto più generale; sotto il profilo vedutistico la rilevanza della fruizione percettiva, anche in relazione alla integrazione/continuità dei caratteri locali e d'insieme o panoramici; e sotto il profilo simbolico attraverso i luoghi della memoria e rimandi nella cultura locale e comunque la capacità di espressione dello spirito del luogo.

L'approccio sociale - partecipativo, pone rilevanza alla dimensione percettiva e simbolica che le diverse componenti del paesaggio assumono per la popolazione direttamente interessata. Utile al riguardo può essere la definizione di una eventuale "mappa delle memorie e dei significati simbolici" oppure "mappa delle attribuzioni di valore" (vedi Criteri attuativi ex art. 7 della LR 12/2005), da definirsi con il particolare contributo dei cittadini nelle varie fasi di concertazione e pubblicazione del Documento di piano.

Il livello di integrità e il relativo momento o fase di giudizio comporta preliminarmente una definizione di nozione di integrità ovvero *una condizione del territorio riferibile alle permanenze*, secondo diverse accezioni :

- territoriale
- insediativi
- del paesaggio agrario
- naturalistico - ambientale

Per **integrità territoriale** si intende il livello generale delle densità e delle dinamiche insediative sulla base del quale è possibile suddividere il territorio per ambiti sul modello regionale rapportato alla scala comunale (aree agricole, tessuto edilizio consolidato, di trasformazione, di frangia, ecc.).

Per **integrità insediativa** si intende l'inverso del grado di compromissione del quadro insediativi e infrastrutturale storico (ante 1945) rilevabile dal confronto tra tavole IGM 1950 e CTR aggiornata, e comporta un'individuazione di ambiti di maggior dettaglio (nucleo storico, edifici pubblici, ville e cascine storiche, ecc.).

Per **integrità del paesaggio agrario** si intende il grado di conservazione dei caratteri tradizionali a fronte dei processi di banalizzazione e industrializzazione produttiva da un lato e di abbandono dall'altro (fonti DUSAF e ERSAF) e comporta l'attribuzione di particolari gradi di tutela (aree e fasce agricole di tutela ambientale, di salvaguardia, ecc.).

Per **integrità naturalistico - ambientale** si fa riferimento al reticolo idrografico ed alle aree e sistemi naturali (fascia dei fontanili, filari e strade poderali, ecc.).

La doppia lettura delle qualità del paesaggio in termini di rilevanza ed integrità permette di condurre in modo argomentato il passaggio alla fase di *lettura interpretativa* del paesaggio comunale.

3.13. INDIVIDUAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio.

L'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili solo a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto.

La valutazione degli esiti paesistici ha per sua natura carattere discrezionale e là dove la conoscenza e l'apprezzamento dei valori paesistici del territorio siano radicati e diffusi si realizzeranno condizioni di sintonia culturale tra istituzioni e cittadini per una comune condivisione del giudizio. Tale discrezionalità deve essere fondata su criteri di giudizio il più possibile espliciti e noti a priori a chiunque si accinga a compiere un interventi potenzialmente rilevante in termini paesistici.

A ciascuna componente del paesaggio viene attribuito un grado di sensibilità, alla quale farà riferimento l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

I gradi o classi di sensibilità paesistica, avuto riguardo dei criteri di cui alla DGR 11045/2002 e DGR n. 2121/2006, sono :

- | | |
|--|---|
| classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa | nessuna |
| classe 2 - sensibilità paesistica bassa | Il tessuto urbano consolidato di recente espansione, e gli ambiti di trasformazione residenziale, a vocazione mista residenziale e produttiva, e le aree agricole relative agli allevamenti di tipo |

	intensivo e comunque privi di forte identità e qualità paesistica-ambientale.
	area ex New Line.
classe 3 - sensibilità paesistica media	Il tessuto urbano consolidato a ridosso del nucleo storico, le aree agricole a coltura tradizionale non rilevanti sotto il profilo paesaggistico - ambientale.
classe 4 - sensibilità paesistica alta	I nuclei storici, le aree agricole riconosciute rilevanti sotto il profilo paesaggistico- ambientale o particolari componenti individuate puntualmente (canale Delmona, canale Acque Alte, e le cascine o nuclei di interesse storico).
classe 5 - sensibilità paesistica molto alta	Gli immobili e le aree soggette a vincolo storico, culturale e ambientale per legge o per Decreto, elencati nel Repertorio allegato alla Carta del paesaggio.

Gli ambiti ricompresi nelle classi 4 e 5 sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto.

Ogni componente a seconda della classe di sensibilità assegnata è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diversi gradi d'intervento al fine di definire i modi di uso del territorio e al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare o riqualificare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percettibilità (Piano delle regole).

Per ciascuna componente vengono descritti :

- i caratteri identificativi;
- gli elementi di vulnerabilità e di rischio (criticità);
- gli indirizzi di tutela e categorie compatibili di trasformazione.

In base ai passaggi ricognitivi e interpretativi sopradescritti viene quindi definita la Carta della sensibilità paesistica dei luoghi, che individuerà sul territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

La Carta costituisce la sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio esistente e dovrà essere aggiornata ed integrata nel tempo, nonché, in fase attuativa, essere maggiormente dettagliata.

L'applicazione della normativa paesistica

Il PTPR riconosce all'intero territorio regionale valore paesaggistico e l'azione di tutela e valorizzazione viene esercitata sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica che per le rimanenti porzioni del territorio.

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza, stabilita con i criteri di cui alla DGR 11045/2002, debbono essere corredati da una specifica relazione paesistica, con i contenuti precisati dalla suddetta deliberazione.

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico. Pertanto tutti i progetti con impatto superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati, con il parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs 42/2004 e art. 81 della L.R. 12/2005, in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto.

Non sono soggetti alla presente disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

L'individuazione delle classi di sensibilità del sito e il Repertorio dei beni vincolati, nel PGT comunale, sono contenuti nella Carta del paesaggio (facente parte del Documento di Piano).

L'analisi degli elementi costitutivi del paesaggio

L'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio è stata effettuata, per sistemi territoriali, tenendo conto dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, sulla scorta delle peculiarità locali e delle emergenze significative del territorio comunale.

Gli elementi costitutivi sono descritti in dettaglio nella Carta del paesaggio (Relazione) del Documento di piano, e rappresentano il quadro ricognitivo del paesaggio nei suoi diversi aspetti dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica e della coerenza morfologica e della percezione sociale. Tali componenti non sono da considerarsi esaustive e in sede di esame paesistico dei progetti possono essere rappresentate ulteriori letture o valenze nonché componenti paesaggistiche presenti nel sito o correlate allo stesso.

Lo studio del paesaggio è stato effettuato sui seguenti sistemi territoriali (DGR 2121/2006), intesi come elementi costitutivi organizzati e tematici ai fini della rilevanza paesistica :

- il sistema geomorfologico e naturalistico;
- il sistema antropico.

I suddetti sistemi sono stati a loro volta suddivisi in sottosistemi di individuazione degli elementi caratterizzanti i luoghi e gli edifici.

L'analisi tiene conto delle condizioni generali di rischio alle quali sono soggetti gli elementi paesaggistici valutate sulla base di osservazioni generalizzate delle tendenze in atto, estese alla tipologia ricorrente delle trasformazioni che avvengono a livello comunale e sovracomunale e rilevate in base ai seguenti parametri (DGR 2121/2002) :

- evoluzione dei dissesti di carattere naturale parzialmente o totalmente indotti da interventi antropici;

- trasformazioni a seguito di mutamento delle condizioni economiche e quindi del rapporto d'uso, compreso l'abbandono;
- cambiamento dei modelli culturali, antropologici e figurativi che configurano il "giudizio di valore" relativo all'elemento costitutivo;
- utilizzo del criterio di valutazione percettiva che dovrà essere applicato anche nelle valutazioni di compatibilità degli interventi proposti.

3.14. ASPETTI IGIENICO-SANITARI

Il Comune di San Giovanni in Croce è dotato di Regolamento Locale di Igiene, per surroga, conforme a quello in vigore e approvato dalla Regione Lombardia.

Per gli allevamenti di tipo intensivo la distanza minima è di ml. 1.500 dal limite del centro abitato

Per gli allevamenti di carattere non intensivo, ferme le distanze sono applicate con il rispetto del principio di reciprocità, per cui tale distanza vale anche per i nuovi insediamenti urbanistici previsti dal PGT.

Il metodo adottato per la misurazione della distanza è quello dal perimetro aziendale al limite del perimetro dei nuovi ambiti di espansione.

3.15. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO

1. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.
2. Le misure di mitigazione sono definite nell'Allegato 4.B del Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.
3. I vincoli e le condizioni di cui al punto precedente sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

3.16. MONITORAGGIO DEL PIANO

1. Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
2. Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
3. Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- a. monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
4. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.
 5. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, ogni 2 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
 6. Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

3.17. CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.

1. I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n.4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n.8-351/2007 e DGR n.10-10971/2009).
2. La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di assoggettabilità deve essere condotta durante l'iter di redazione del Piano o sua variante e comunque si deve concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.
3. Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:
 - a. aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
 - b. valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
 - c. valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generati;
 - d. valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi di definire le misure di mitigazione e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso;

- e. definizione di un Piano di monitoraggio, con l'individuazione di indicatori di monitoraggio per verificare il livello di attuazione del Piano e di indicatori di monitoraggio per verificare le prestazioni ambientali del Piano, di cui devono essere specificate modalità, tempistiche e responsabilità di misurazione, oltre che il loro stato atteso all'attuazione del Piano.
4. Per la Verifica di assoggettabilità (Verifica di esclusione) deve essere messo a disposizione un Rapporto preliminare (Documento di sintesi) elaborato considerando i criteri elencati nell'Allegato 1 del D.Lgs. n.4/2008, che deve comunque comprendere almeno quanto richiesto dalle lettere a, d ed e del precedente punto del presente articolo.

3.18. TUTELA DELLA QUALITÀ DELLE RISORSE IDRICHE

1. Il Piano persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.
2. Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.
3. Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento citato deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.
4. Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (Allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.
5. Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione di uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono, comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.
6. In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavamento. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.
7. Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne, ecc.).

3.19. INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO

1. Il Piano persegue il contenimento della produzione di rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il riutilizzo, il recupero e la raccolta in modo differenziato.
2. In particolare, il Regolamento Edilizio dovrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche una adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani, eventualmente anche attraverso sgravi fiscali ed economici.

3.20. ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.

Le aree di pregio naturalistico sono quelle coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello indicate nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme tecniche di attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

3.21. PERCORSI PANORAMICI DI INTERESSE PAESAGGISTICO, NATURALISTICO, AMBIENTALE

Pertanto lungo le strade e i percorsi panoramici (di interesse naturalistico, paesaggistico ed ambientale) è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto. Ogni intervento realizzato lungo le strade classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico-culturale dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale

Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione di quegli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo.

Le vedute panoramiche percepibili dalle direttrici viarie di cui al presente articolo non possono essere ostruite o in qualunque altro modo impedito, così come non possono essere precluse le visuali residue godibili da luoghi accessibili al pubblico o rimaste tra gli eventuali edifici sorti in passato ai lati di tali strade e percorsi;

I contesti territoriali circostanti tali direttrici viarie dovranno essere salvaguardati nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle eventuali trasformazioni e promuovendo il "restauro" dei paesaggi rurali tipici, eliminando gli elementi impropri, limitando le edificazioni alle sole esigenze di tipo agricolo e mettendo in opera appropriate schermature o mascherature, preferibilmente con materiali vegetali.

I percorsi panoramici sono quelli ricadenti nelle seguenti tipologie:

- le strade e i percorsi che si snodano in quelle porzioni di campagna in cui siano riconoscibili i tratti del paesaggio agrario tradizionale e i cui elementi compositivi risultino ben conservati o, quantomeno, scarsamente compromessi;
- la viabilità ed i percorsi decorrenti in fregio a canali, rogge ed altri corsi d'acqua in genere o collocati su argini tra rogge;

Per la viabilità romana è necessario valutare l'inserimento dei nuovi interventi di trasformazione, considerando la leggibilità del tracciato per tratti significativi, la qualità del contesto attraversato, delle opere d'arte e delle pertinenze.

3.22. PIANI DI SETTORE

L'adozione del PGT è contestuale ovvero accompagnata dai seguenti Piani di settore che l'Amministrazione ha fatto predisporre :

- a. Studio Geologico
- b. Studio del Reticolo Idrico Minore,
- c. Piano di Zonizzazione Acustica : già adottato;

CAPITOLO 4 –SCHEMA DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE

4.1 MODALITA' DI CONDUZIONE DEL PROCESSO PARTECIPATIVO NELLA FORMAZIONE DEL P.G.T. DI SAN GIOVANNI IN CROCE

Gli orientamenti iniziali del Piano di Governo del Territorio si costruiscono, di regola, tenendo conto di molteplici componenti :

- gli indirizzi politici dell'Amministrazione Comunale;
- gli interessi settoriali o territoriali presenti;
- la pressione sociale su aspetti specifici;
- la condivisione e validazione delle scelte con le Amministrazioni sovraordinate o che hanno competenze nel processo (Regione, Provincia, Arpa, ASL, Comuni limitrofi).

Il PGT oltre a rispondere agli interessi suddetti dovrebbe esprimere fin dagli orientamenti iniziali, come interesse ulteriore, la volontà di miglioramento ambientale del territorio e di sostenibilità delle scelte.

Pertanto il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT ha avuto il compito di agevolare la partecipazione di enti, operatori, cittadini, associazioni per la definizione, l'analisi, la costruzione del progetto urbanistico, fornendo la metodologia e il percorso di concertazione avuto riguardo delle norme vigenti in materia.

Nel processo partecipativo, si è tenuto conto della DGR 22.12.2005 n. 1563 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" – quale proposta al Consiglio Regionale, come utile riferimento metodologico in attesa della sua approvazione definitiva, e quindi della DCR 13.3.2007 che approva gli Indirizzi Generali di Valutazione Ambientale dei Piani.

La formazione del PGT , nel contesto partecipativo, è stata quindi articolata in quattro fasi :

1 FASE – Orientamento e impostazione

Elaborazione del quadro conoscitivo, analisi dello scenario di riferimento, individuazione degli obiettivi generali, la valutazione delle alternative, e l'analisi di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

In questa fase sono stati consultati l'Amministrazione Comunale, gli Uffici Comunali, altri enti pubblici interessati.

Sono state quindi raccolte e catalogate le richieste dei cittadini/operatori a seguito pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di formazione del PGT.

Pertanto è stata programmata una conferenza pubblica il giorno 29.04.2010.

Nella conferenza sono state presentate e discusse sia la proposta preliminare di Documento di piano, che fornisce una visione globale degli aspetti ambientali che potrebbero subire impatti negativi, che degli aspetti ambientali o settoriali che potrebbero migliorare, ciò facilita l'individuazione degli obiettivi generali ed eventuali loro alternative, sostenibili dal punto di vista ambientale, sia le caratteristiche idro-geologiche e paesaggistiche del territorio.

Gli ambiti tematici che sono stati presi in considerazione sono :

- prevedibili influenze sul cambiamento climatico (ad es. in caso di notevoli urbanizzazioni);
- alterazioni e miglioramenti del ciclo naturale dell'acqua (ad es. in caso di tombature);
- bilancio energetico generale (ad es. nel caso di grandi insediamenti produttivi);
- generazione di nuovi rischi (viabilità, alterazione assetto idrogeologico, ecc.);
- destrutturazione degli ecosistemi (alterazione dei corridoi ecologici e della biodiversità);
- modifiche nella struttura degli usi del suolo (opere sotterranee, recupero ex cave, ecc.);
- gli assetti paesaggistici consolidati e la proposta di massima di un Carta del Paesaggio;
- le invarianti idro-geologiche.

2 FASE – Elaborazione e redazione

Gli obiettivi generali e i dati raccolti sono stati confrontati nella stessa Conferenza pubblica (Scoping), con l'obiettivo di individuare l'ambito di influenza dello strumento urbanistico ovvero le aree tematiche e settoriali oggetto della proposta. Si tratta di evidenziare in tale sede tutti gli elementi utili alla conoscenza del contesto, gli ambiti di analisi, le interrelazioni, gli attori, le sensibilità, le criticità, i rischi e le opportunità.

In tale conferenza è stato presentato il Documento direttore (relazione e cartografia) con la sintesi delle proposte di piano (azzonamento) e una bozza di individuazione delle classi di sensibilità paesaggistica..

L'esito della Conferenza (alla quale sono state invitate gli enti suddetti oltre ad associazioni locali, cittadini, operatori del settore) ha consentito la definizione degli obiettivi specifici, delle linee e degli strumenti di azione.

La fase si è conclusa con l'elaborazione del Rapporto Ambientale accompagnato dalla Sintesi Non Tecnica. Tali documenti, concordati con l'Amministrazione Comunale, sono messi a disposizione per ulteriori contributi di cittadini, operatori e associazioni ed eventuali contributi da parte degli istituti scolastici superiori presenti nel territorio.

Sempre riguardo tali documenti è atteso il parere dell'Autorità Responsabile per la Valutazione Ambientale (soggetto da individuarsi a cura dell'Amministrazione Comunale).

Il R.A. descrive il processo di costruzione della proposta, non aggiunge analisi a quelle svolte nelle prime fasi, ma garantisce trasparenza e chiarezza introducendo : la sintesi non tecnica (divulgazione) e le misure di monitoraggio.

Il R.A. è il documento principale del processo di consultazione e partecipazione del pubblico con il quale si conclude la redazione del PGT prima della sua adozione/approvazione e garantisce la trasparenza nelle decisioni che motivano l'intero processo di valutazione.

Esso dà conto delle modalità con le quali è stata data risposta alle indicazioni della fase di scoping, tratta le questioni in modo chiaro, semplice, rende conto di tutte le difficoltà ed incertezze incontrate nella fase di definizione delle azioni e nella previsione, indicando gli accorgimenti da mettere in atto in fase di monitoraggio per farvi fronte.

Il Rapporto Ambientale contiene :

- descrizione di contenuti e obiettivi del PGT ed il rapporto con altri Piani;
- descrizione dello stato attuale dell'ambiente nei suoi aspetti pertinenti e delle tendenze evolutive in atto;
- caratteristiche ambientali delle aree interessate dagli ambiti di trasformazione;
- i problemi ambientali pertinenti a tali aree comprese quelle relativi ad eventuali aree connesse di rilevanza ambientale;

- integrazione degli obiettivi di protezione ambientale di piani sovraordinati e previsti dalla normativa vigente;
- possibili effetti sull'ambiente di breve e lungo periodo, temporanei e permanenti, cumulativi e sinergici, positivi e negativi;
- misure previste per impedire, ridurre, compensare eventuali effetti negativi;
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative e descrizione di come si è giunti all'opzione definitiva;
- descrizione delle misure previste per il monitoraggio e attuazione del PGT;
- sintesi non tecnica.

3 FASE – Consultazione, adozione e approvazione

Le proposte di Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole vengono presentati all'Amministrazione Comunale per la validazione conclusiva e quindi, resi in forma definitiva e accompagnati dalla Dichiarazione di Sintesi, adottati dal Consiglio Comunale e nel periodo di deposito degli atti, presentati all'esterno in sede di Conferenza pubblica di consultazione.

In tale contesto di massima pubblicità sono acquisite formalmente le osservazioni dei cittadini/operatori e degli enti pubblici competenti, nonché, previa concertazione preliminare, il parere di compatibilità della Provincia.

La Dichiarazione di sintesi illustra gli obiettivi ambientali, gli effetti attesi, le ragioni della scelta e delle alternative, e il monitoraggio previsto.

Spetta all'Amministrazione comunale fissare le modalità di accesso alle informazioni, le modalità e i tempi di ricevimento delle osservazioni e le modalità di pubblicazione dei pareri e delle osservazioni ricevute, nonché, le eventuali iniziative pubbliche di presentazione del Rapporto Ambientale che accompagneranno la fase di consultazione.

Esaminate e formulate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute il PGT potrà essere approvato definitivamente nel rispetto delle procedure della L.R. n. 12/2005 ed entrerà in vigore con la sua pubblicazione sul BURL.

4 FASE – Attuazione e gestione

La gestione e attuazione del PGT, attraverso il suo monitoraggio, permetterà eventuali azioni correttive. Si tenga conto che il PGT, con la modificabilità delle sue componenti, la sua natura programmatica e la sua flessibilità, consente di valutare in ogni momento possibili sue integrazioni ed aggiornamenti.

CAPITOLO 5 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

5.1. Nuova espansione residenziale futura

Gli ambiti di trasformazione, in particolare quelli ricompresi nella tipologia d'intervento C2, comprendono le parti del territorio comunale destinate a nuova espansione residenziale attualmente non edificate.

Nelle zone di nuova espansione residenziale il Piano Delle Regole si attua per mezzo di Piani Attuativi, in assenza dei quali non è possibile dar luogo ad attività di trasformazione o modificazione del territorio, salvo quanto necessario per la manutenzione dell'esistente.

5.2. Reperimento di aree standards e monetizzazioni

Nei piani attuativi delle zone di trasformazione residenziale devono essere reperite le aree da destinare a parcheggio pubblico individuando 3 mq per ogni abitante teorico insediabile (attribuendo 150 mc di volume da realizzare per abitante).

L'Amministrazione Comunale può autorizzare il reperimento delle aree per parcheggio in luoghi esterni al Piano Attuativo, oppure consentire la corresponsione di una somma di denaro in alternativa, tramite il versamento della monetizzazione corrispondente in sede di stipula della convenzione urbanistica del Piano Attuativo. Tale facoltà deve limitarsi a casi particolari, ove si dimostri obiettivamente la difficoltà o la non opportunità di reperire le superfici da destinare a parcheggio all'interno della porzione di territorio interessata dal Piano Attuativo.

La determinazione della somma commisurata alla monetizzazione delle aree non cedute andrà calcolata in base alle indicazioni dell'art. 12 della Legge Regionale n° 60/77, attestata da apposita perizia di stima da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di monetizzazione delle aree standards, l'Amministrazione Comunale dovrà operare per reperire corrispondenti superfici nelle aree appositamente riservate a standards da questo stesso Piano Delle Regole, al fine di accorpate le funzioni di servizio in aree qualitativamente consistenti e significative.

5.4. Destinazioni specifiche e consentite

In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso specifiche:

- tutte le funzioni residenziali e servizi pubblici;
- le funzioni terziarie di cui alle lettere a) b) dell'art. 6.3 NTA:
 - a) esercizi di vicinato, commercio al dettaglio "tradizionale" ed attività paracommerciali erogatrici di servizi al pubblico in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio "tradizionale", con superficie di vendita non superiore a mq 150 per punto di vendita o simile;

- b) commercio al dettaglio mediante medie strutture ed attività paracommerciali con superficie di vendita compresa tra 151 e 400 mq per punto di vendita o simile; servizi di magazzino, purché non comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e, comunque pericolosi, con SLP sino a 400 mq;

Sono consentite le seguenti funzioni terziarie indicate dalle lettere f) h) l) dell'art. 6.3 del piano delle regole:

- f) attività professionali e terziarie, anche finanziarie, bancarie e direzionali, senza limitazione di SLP;
- h) pubblici esercizi, bar, ristoranti, trattorie, alberghi, ecc.;
- i) attività sportive ricreative a gestione privata.

Trasformazione comparto 1 AT1

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali 12, 150, 158
superficie	Circa 5.527 mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
Prescrizioni minime	Cessione sedime tronco stradale (comprensivo della dimensione dei marciapiedi) con sviluppo nord sud attestato sul margine ovest del lotto
indici	<ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.; - indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto; - superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf); - viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente; - altezza max: due piani fuori terra; - distanze: confini (Dc) = 5 metri strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95 edifici (De) = 10 metri; <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti

Trasformazione comparto 2 AT2

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali ex 265, 266, 267, 268, 269, ex 270
superficie	Circa 2.745 mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
rescrizioni minime	Cessione sedime tronco stradale (comprensivo della dimensione dei marciapiedi) con sviluppo nord sud attestato sul margine ovest del lotto
indici	<ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.; - indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto; - superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf); - viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente; - altezza max: due piani fuori terra; - distanze: confini (Dc) = 5 metri strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95 edifici (De) = 10 metri; <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti

Trasformazione comparto 3 AT3

Individuazione catastale	Foglio 11 – mappali 148, 149
superficie	Circa 4.377mq
Definizione degli interventi	In tutte le aree di nuova espansione residenziale, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la tipologia "B2"
Prescrizioni minime	Devono prevedersi schermature antirumore e antiodore lato sud
indici	<ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità territoriale (It): 10.000 mc./ha.; - indice di fabbricabilità fondiario (If): 2 mc./mq. Per ogni lotto; - superficie coperta massima (SC): il 40% della sup. fondiaria (Sf); - viabilità interna: veicolare minimo 7,00 metri oltre ai marciapiedi almeno 1,5 m su entrambi i lati secondo la normativa vigente; - altezza max: due piani fuori terra; -- distanze: confini (Dc) = 5 metri strade (Ds) = almeno 5 m nel rispetto di D.L. 285/95 edifici (De) = 10 metri; <p>è ammessa costruzione in aderenza.</p>
note	L'edificazione nel comparto è subordinata, per il principio di reciprocità, alla verifica delle distanze dagli allevamenti esistenti

Trasformazione comparto 4 AT4

Individuazione catastale	Foglio 10 – porzione mappali 125, 305
superficie	Circa 120mq
Definizione degli interventi	Installazione impianti tecnologici funzionali alla rete fognaria
Prescrizioni minime	<p>In fase di attuazione devono essere messe a dimora a contorno dell'area specie arbustivi e arboree autoctone ai fini del potenziamento della rete ecologica</p> <p>In fase di cantiere dovranno essere garantite tutte le procedure atte ad impedire qualsiasi perdita o sversamento di liquidi e/o materiali nel terreno e/o corpi idrici adiacenti che potrebbero inquinare e/o alterare gli ecosistemi presenti.</p> <p>I materiali di risulta dovranno derivanti da attività edilizia dovranno essere smaltiti secondo la vigente normativa di settore, la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici asfaltata</p>
indici	<ul style="list-style-type: none"> - - indice di fabbricabilità fondiaria (If) uguale a 2,5 mc/mq; - distanza confini mt. 5 con altra proprietà, distanza edifici mt. 10 oppure preesistenti, distanza strade 5 mt; - altezza (H) = m. 10,; - rapporto di copertura (Rc) = 60% sup. fondiaria.
note	

CAPITOLO 6 – INTERVENTI A SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

6.1 Nuove espansioni residenziali

In conformità con la deliberazione Giunta Regionale n. 2244 del 29.03.2006, saranno adottati interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei ricettori e comunque entro i seguenti limiti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie

6.2 Interventi di contenimento

Si prevede l'adozione di due sistemi di contenimento dell'entità delle portate di acque meteoriche:

- interventi di tipo attivo
- interventi di tipo passivo

Gli interventi di tipo attivo consistono nella realizzazione di manufatti, progettati per il singolo lotto o per comparti di più lotti, ad esempio vasche di compensazione, finalizzati ad assorbire determinati volumi di acqua durante le precipitazioni.

Gli interventi di tipo passivo sono quelli attuati sui singoli lotti e consistono nel favorire l'assorbimento dell'acqua meteorica direttamente nel terreno senza farla scolare nella pubblica fognatura

6.3 Concetto di superficie drenante o permeabile

Preso atto che è in atto una generale tendenza a pavimentare l'intera superficie libera delle proprietà, l'Amministrazione Comunale intende introdurre un limite con le seguenti finalità:

- garantire una dotazione minima di superficie trattata a verde,
- permettere al terreno di assorbire l'acqua piovana,
- evitare l'eccessiva immissione di acque bianche di pioggia nelle fognature comunali.

Tale provvedimento viene applicato ai soli ambiti di nuova edificazione, prevedendo che dovranno essere garantite superfici non pavimentate e trattate a verde; quindi non occupate da costruzioni interrato di alcun genere, aree di sosta di veicoli, depositi di materiale, tettoie, pavimentazioni non drenanti.

6.4 Invarianza idraulica

Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, si applicano le disposizioni di cui al regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017.

6.5 Rete ecologica comunale

Il PGT fa propri gli indirizzi della RER e della REC mediante la predisposizione del progetto di rete ecologica comunale. La politica per la costruzione della rete ecologica comunale si fonda, da un lato, sul mantenimento e sulla tutela degli elementi delle reti ecologiche di area vasta e, dall'altro, su previsioni di recupero, valorizzazione e introduzione di elementi naturaliformi (per esempio in riferimento ai sistemi del reticolo idrico, della vegetazione ripariale, degli ambiti boscati, del verde ornamentale, dei filari interpoderali, ecc.), al fine di potenziare il sistema delle connessioni a scala locale e di limitare la frammentazione degli ecosistemi.

La costruzione della REC si traduce in obiettivi specifici, da attuarsi sul territorio:

- perseguire la conservazione e l'incremento della biodiversità;
- tutelare e valorizzare le aree di pregio ambientale e naturalistico;
- individuare quegli elementi che possono presentare a livello locale valenze naturali ed ecologiche;
- rilevare a livello locale le possibili interferenze degli elementi della rete con le infrastrutture antropiche;
- fornire, durante l'attuazione del PGT, uno strumento chiaro per poter decidere dove ed in che modo prevedere interventi di mitigazione e compensazione polivalenti, cioè che svolgano molteplici funzioni positive (naturalistiche, paesaggistiche, igieniche).

CAPITOLO 7 –NORMATIVA DI RIFERIMENTO DEL CODICE DELLA STRADA

7.1. Distacchi

Distanza tra edifici (De), confini del lotto (Dc) e dai cigli stradali (Ds)

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le distanze previste dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e dal nuovo codice della strada (DL 285/92).

Nel caso un confine di un' area coincida con un confine tra zone omogenee, valgono, là dove applicabili, le norme di zona in cui ricade il lotto interessato dall'intervento.

Nel caso invece in cui un' area sia compresa in più di una zona omogenea, le norme da rispettare sono quelle di ogni singola zona.

Ai fini del rispetto dei distacchi, nel caso di demolizione e ricostruzione, è legittima la ricostruzione secondo la localizzazione e la sagoma dell'edificio preesistente, mentre la parte che eventualmente esorbita da tali limiti, equivalendo a nuova costruzione, dovrà attenersi alle norme che regolano le distanze.

Nel caso di distacchi dai confini è possibile derogare dalle norme nel senso che, mantenendo le distanze fisse, è possibile l'accordo tramite un esplicito atto registrato tra confinanti che distribuisca in modo non equivalente la prescrizione della distanza minima tra i fabbricati dei relativi fondi.

Le sopraelevazioni vengono considerate come nuove costruzioni; devono quindi rispettare le norme relative ai distacchi tra gli edifici in modo autonomo rispetto all'edificio sul quale insistono.

Le norme relative ai distacchi non sono applicabili nel caso di costruzioni completamente interrato, cioè sottostanti il piano stradale (o del marciapiede) e nel caso dei volumi tecnici.

Dovrà essere rispettato il Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (DPR 495/92 e s.m.i.) relativamente alla osservanza delle fasce di rispetto fuori dai centri abitati.

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da

rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti

Relativamente all'ubicazione di chioschi od altre installazioni (cabine contenenti impianti tecnologici).

1. Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26, commi 7 e 8, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del codice.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.) devono essere posizionati, per il principio del ribaltamento, ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

7.2. Confine stradale

E' limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea

7.3. Accessi alle strade - passo carrabile

Si definiscono accessi le immissioni di una strada privata o di un'area privata su una strada di uso pubblico.

Nelle strade extraurbane un nuovo accesso richiede il relativo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada pubblica e vanno seguite tutte le norme prescritte all'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del nuovo codice della strada (DPR 495 del 16.12.1992).

Nel caso di accessi nelle strade urbane l'apertura di un nuovo passo carrabile va autorizzato dall'Ente proprietario della strada pubblica e dovrà osservare le seguenti condizioni (art./46 Regolamento di Esecuzione):

- a) distanze 12 mt da intersezioni stradali;
- b) accesso da un'area laterale idonea allo stazionamento od alla circolazione dei veicoli;
- c) diversificare accesso pedonale dal carraio se c'è notevole traffico pedonale;
- d) nel caso di diretto accesso alla proprietà laterale, il cancello va arretrato con lo scopo di consentire la sosta del veicolo in attesa dell'accesso fuori della carreggiata.

Per eventuali deroghe o casi speciali si rinvia al DPR 610 del 16.09.1996.

7.4. Rispetto stradale

A protezione del nastro stradale il Piano di Governo del Territorio, al fine di assicurare adeguate condizioni di visibilità e di sicurezza per la circolazione, nonchè di consentire la realizzazione di ampliamenti alla rete stradale esistente e l'installazione di infrastrutture di servizio della rete stessa, individua linee di arretramento dell'edificazione dal ciglio stradale, oppure fasce di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto stradale delimitate ai sensi del decreto legge n° 285 del 30.04.92 comprendono aree assoggettate ad espropriazione per pubblica utilità, e su di esse il PGT può prevedere la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, di ampliamenti delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di piantumazioni, ovvero può prevedere la sistemazione a verde o la conservazione dello stato di natura.

Inoltre il Piano prevede che in dette fasce, sia ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante (norma 11.13).

Con il permesso dell'ente interessato è possibile derogare nel caso di volumi tecnici, cabine, ecc...

Le aree comprese in tali fasce, ed individuate nel P.G.T. con un retino apposito, non possono essere assoggettate ad alcuna trasformazione diversa da quelle previste e non concorrono al computo della capacità edificatoria delle aree circostanti.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili come standards di Piano solo come parcheggio pubblico là dove previsto e/o realizzato.

Le linee di arretramento sono individuate unicamente al fine di permettere l'utilizzazione della strada in condizioni di adeguata sicurezza e visibilità.

Le aree in esse contenute non sono nè edificabili, nè soggette ad espropriazione per pubblica utilità.

Concorrono invece al computo della capacità edificatoria.

Le linee di arretramento sono previste generalmente all'interno di aree di espansione e sono quindi da ribadire nel relativo Piano Attuativo.

Nelle tavole di progetto sono indicate con un tratteggio apposito.

Le aree comprese nelle linee di arretramento sono utilizzabili a standards per la sola quantità di parcheggio pubblico.

Dovrà essere rispettato il Codice della Strada (D.L.vo 285/92 e s.m.i) relativamente alle fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati.

1. Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'articolo 2, comma 2, nonché alle strade vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo, altresì, una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile.

2. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1, lettere b) e c), debbesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

3. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo e del regolamento è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 137,55 a euro 550,20.

5. La violazione delle suddette disposizioni importa la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa del ripristino dei luoghi a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI

La distanza minima da tenere fra l'edificato di nuova realizzazione e le sorgenti inquinanti costituite da mezzi in transito lungo le strade provinciali è di m 200.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà derogare a tale distanza solo in caso di utilizzo di adeguati isolamenti acustici o barriere antirumore.

NORME TECNICHE

INDICE

<i>Art.1.00 - Contenuti e finalità del Documento di Piano</i>	83
<i>Art. 2.00 - Efficacia del Documento di Piano</i>	83
<i>Art.3.00 - Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe</i>	83
<i>Art. 4.00 - Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole</i>	84
<i>Art.5.00 - Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole</i>	84
<i>Art.6.00 - Componenti Geologica, Idrogeologica e Sismica</i>	84
<i>Art.7.00 - Valenza paesistica del Documento di Piano</i>	85
<i>Art.8.00 - Ambiti di trasformazione</i>	85
<i>Art.9.00 - Compensazione</i>	87
<i>Art.10.00 - Perequazione negli ambiti di trasformazione</i>	87
<i>Art.11.00 - Incentivazione</i>	11
<i>Art.12.00 - Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del nuovo PGT e secondo il vecchio PRG (nei casi di piani attuativi già approvati)</i>	88
<i>Art.13.00 - Destinazione d'uso</i>	88
<i>Art.14.00 - Parametri ed indici edilizi</i>	90

Art.1.00 - Contenuti e finalità del Documento di Piano

1.01. Il Documento di Piano (acronimo DdP) definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale del Comune di San Giovanni in Croce, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.

A questo proposito le presenti norme indicano:

- disposizioni di indirizzo e di coordinamento per la redazione del Piano dei Servizi (acronimo PdS) e del Piano delle Regole (acronimo PdR);
- indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

1.02. Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della Legge regionale n 12/ 2005 e successive modificazioni ed integrazioni, il DdP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto le indicazioni, le disposizioni e le individuazioni in esso contenute assumono efficacia, sul regime dei suoli e nella conformazione dei diritti dei privati, attraverso l'approvazione:

- del Piano dei Servizi;
- del Piano delle Regole;
- dei Piani Attuativi che interessano gli ambiti di trasformazione, sia interni sia esterni ai comparti, individuati nella cartografia del DdP.

Art. 2.00 - Efficacia del Documento di Piano

2.01 Hanno valore di **prescrizione** le seguenti disposizioni:

- l'individuazione degli ambiti di trasformazione sia a fini residenziali che produttivi, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi e nelle schede specifiche allegate alla relazione del DdP;
- le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli, e che dovranno essere recepite dagli altri atti del Piano di Governo del Territorio: Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

2.02. Hanno valore **indicativo o di indirizzo** le seguenti disposizioni:

- le perimetrazioni dei comparti riportati in cartografia;
- le indicazioni circa l'utilizzo dei bonus urbanistici;
- le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art.3.00 - Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe

3.01. Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme si rinvia:

- agli altri atti costituenti il PGT e cioè: al PdS ed al PdR, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- ai piani di settore di livello sovracomunale;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia sanitaria.

3.02 In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

- le prescrizioni;
- le indicazioni o gli indirizzi.

Art. 4.00 - Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

4.01. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della Legge regionale n 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al PdS di:

- individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;
- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

4.02. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole di:

- indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione;
- recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo del tessuto consolidato (ambiti edificati);

Art.5.00 - Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole

5.01 In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;
2. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;
3. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art.6.00 - Componenti Geologica, Idrogeologica e Sismica

6.01 Il DdP recepisce lo Studio geologico di supporto alla redazione del PGT, e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritti nello Studio geologico di supporto alla redazione del PGT.

6.02 Le norme e le indicazioni contenute nello Studio geologico del territorio comunale sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Art.7.00 - Valenza paesistica del Documento di Piano

7.01 Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel DdP e negli atti da questo coordinati (PdS e PdR), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

7.02 Alle componenti paesistiche ambientali si applicano le disposizioni relative alla tutela contenute nel Piano delle Regole.

Art.8.00 – Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva e riporta le aree destinate a servizi pubblici.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti di trasformazione, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria o superficie lorda di pavimento (SLP) o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione all'interno del comparto sono indicate nelle schede specifiche e nell'allegato alla Relazione Illustrativa del DdP denominato "Determinazioni di Piano".

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuita una capacità edificatoria in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo e della complessità del comparto (se previsto) in cui ricade l'ambito .

Per garantire la funzionalità dei comparti, prima di trasferire eventuale volumetria proveniente dalla cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi recuperate fuori dai comparti di appartenenza degli ambiti di trasformazione dovranno necessariamente essere cedute le aree destinate a servizi e ad infrastrutture interne alla perimetrazioni dei comparti.

Quanto indicato è previsto dall'istituto delle Compensazioni.

La capacità edificatoria di progetto potrà essere ulteriormente aumentata (fino ad un massimo del 15% del volume di progetto se residenziali e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta se produttivi) ricorrendo all'istituto dell'Incentivazione, con l'applicazione dei *bonus urbanistici* che gli operatori potranno richiedere ed ottenere a fronte sia del miglioramento della qualità ambientale all'interno dell'ambito sia per la realizzazione di fasce boscate, siepi di riconnessione ecologica e/o prati stabili di valore paesaggistico sia per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

I *bonus urbanistici* vengono concessi all'interno degli ambiti di trasformazione sia residenziali che produttivi:

1) per la migliore qualità ambientale degli interventi (3% se residenziali, 5% se produttivi);

2) per la realizzazione di fasce boscate, siepi di riconnessione ecologica o avente funzione di filtro o fascia tampone, prati stabili e/o per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi (12% se residenziali, 5 % se produttivi).

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire Convenzionati. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire Convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali solo se compatibili con la realizzazione e la funzionalità del comparto. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata; tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.

Per l'ambito di trasformazione produttiva il Piano Attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione estesa all'intero comparto di appartenenza (se previsto) deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende avvalersi dell'istituto dell'incentivazione e richiedere i *bonus urbanistici*, per quali tipologie di *bonus* ed i relativi massimali.

A tale scopo, alla documentazione di inizio della procedura, dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne al comparto finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato e/o le opere per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo. La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione dei *bonus urbanistici*, sia l'entità degli stessi (fino ad un massimo del 15% del volume di progetto se residenziali e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta se produttivi), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai *bonus urbanistici*.

8.04 La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se saranno verificate le seguenti condizioni, senza il rispetto delle quali non sarà possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non devono pregiudicare l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del Piano Attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito;
- se l'ambito di trasformazione è inserito in un comparto, dovrà essere garantita la funzionalità dello stesso.

8.05 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, inserire all'interno degli Ambiti di Trasformazione (anche nei Piani di Recupero perimetrati dal Documento di Piano) una quota del 10% del volume assentito, da destinarsi ad edilizia convenzionata.

Art. 9.00 - Compensazione

9.01 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02 Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

9.03 I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Art.10.00 - Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01 L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

10.02 La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

10.03 Il volume edificabile o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, sommati ai volumi trasferiti per la cessione di aree destinate a servizi pubblici ed aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei bonus urbanistici, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o tra gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

Art.11.00 - Incentivazione

11.01 L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

-quale "*bonus urbanistico*", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica anche con la rimozione di manufatti o elementi architettonici incongrui e/o la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

- quale "*bonus economico*", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di adozione di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

11.02 Per poter richiedere di ottenere il "*bonus urbanistico*", ci si deve rifare a quanto elencato nel precedente **art. 8 Ambiti di trasformazione**, ed, in parti-colare, ai punti 8.02. e 8.03.

11.03 Per poter richiedere di ottenere il "*bonus economico*", alla documenta-zione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento rag-giunti, tale miglioramento espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "*bonus economico*", che l'entità dello stesso, in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.

Art.12.00 – Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del nuovo PGT e secondo il vecchio PRG (nei casi di piani attuativi già approvati)

12.01 Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite Piani Attuativi comunque denominati ed il permesso di costruire convenzionato, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

12.02 Il completamento delle opere previste nei Piani Attuativi del vecchio PRG, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

12.03 Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, varianti che non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art.13.00 - Destinazione d'uso

13.01 Al fine dell'applicazione dell'art. 51 "Disciplina urbanistica" della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili, e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

13.02 Nell'allegato alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano denominato "Determinazioni di Piano" sono indicate per ogni ambito di trasformazione le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

13.03 Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli ambiti di tras-formazione deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il permesso di costruire convenzionato, deve essere incluso il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

13.04 È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la dotazione dei servizi prevista per l'ambito, anche con monetizzazione.

13.05 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

13.06 Definizione delle destinazioni d'uso:

Residenziale: comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza);

rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

Attività agricola: comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico;

rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

Attività produttiva: comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria;

rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate; la residenza per il titolare o per il custode, annessa all'attività produttiva, per ogni attività effettivamente insediata, può essere realizzata fino alla superficie massima di 150 mq, determinati mediante la tabella ministeriale per il calcolo del contributo dovuto sul costo di costruzione di cui al D.M. 10.05.1997 (includendo nel conteggio anche i box di pertinenza dell'abitazione).

Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano, per poter essere esercitate, fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1A classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n 1265/1934.

Attività terziarie: rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze; le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a parcheggio per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

Attività commerciali: rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico; le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a mq 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

Parametri per gli esercizi commerciali:

esercizio di vicinato: un esercizio avente una superficie di vendita inferiore a 150,00 mq;

media struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m² 151 e m² 1.500;

grande struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 m²;

centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 - n. 3;

superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici e servizi.

Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione rientrano nella categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art.14.00 – Parametri ed indici edilizi

14.01 La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.

14.02 Superficie territoriale (St), è la superficie totale dell'area compresa all'in-terno del perimetro comparto o dell'ambito soggetto all'obbligo della redazione di un piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, comprende tutte le aree del comparto o dell'ambito e viene valutata in m².

14.03 Superficie fondiaria (Sf), è la superficie destinata all'edificazione dei manufatti edilizi all'interno del comparto o dell'ambito in attuazione, al netto delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed aree per standard urbanistici) e viene valutata in m².

14.04 Superficie coperta (Sc), è la superficie derivante dalla massima proie-zione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo dei corpi sporgenti con collegamento a terra (pilastri). Non vengono considerati agli effetti del calcolo le gronde, i balconi e le pensiline non collegate verticalmente tra loro o a terra, purché lo sbalzo non superi i m 1,50; non viene computata nella superficie coperta quella occupata dai corpi accessori, staccati dall'edificio principale (autorimesse pertinenziali e locali accessori) e con copertura piana, la cui altezza, valutata sulla quota del marciapiedi più prossimo o della strada se in assenza di marciapiedi, non superi i cm 140 all'estradosso della copertura. La superficie coperta viene valutata in m².

14.05 Altezza dei fabbricati (Hf), è l'altezza dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno, computata dal piano di spiccato all'intradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile o del sottotetto che risulti comunque acces-sibile; in tal caso viene computata l'altezza media del fabbricato valutata sul solaio inclinato.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede (o della strada in mancanza di marciapiedi) per gli edifici in fregio alle strade o a distanza minore di m 10,00, mentre per gli edifici che distano m 10,00 o più dal ciglio della strada il piano di spiccato è quello del terreno naturale di campagna antecedente a qualunque intervento di scavo o di accumulo di terreno.

Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza deve intendersi riferita al piano di scorrimento del carro ponte, se si prevede la sua realizzazione.

L'altezza dei fabbricati definisce l'altezza massima consentita per le costruzioni ed è espressa in m.

14.06. Volume (V), il volume viene computato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Dal computo dei volumi si esclude il volume dei piani terreni a portico, se la superficie porticata è oggettivamente destinata ai soli movimenti pubblici o di uso pubblico. Sono altresì da escludere dal computo dei volumi i porticati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 20% (venti per cento) della superficie coperta dell'edificio a cui sono annessi, e siano rispettate le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici preesistenti (tale volume è computato al fine del conteggio degli oneri di urbanizzazione e la superficie è considerata s.n.r. ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione). Qualora la superficie dei porticati superi tale parametro, nel computo dei volumi si dovranno includere i porticati, per la parte eccedente.

Le autorimesse pertinenziali poste al piano terreno di un edificio e quelle poste sulle aree libere di pertinenza dell'edificio medesimo, con altezza interna (anche media) di m 2,50 massima, non saranno computate nel volume edificabile, fino alla concorrenza del rapporto di 1,00 m² di superficie ogni 10,00 m³ di volume residenziale, e comunque fino ad un massimo di 30 m² di superficie di autorimessa per ogni unità immobiliare residenziale. Il volume di un fabbricato è espresso in m³.

14.07. Superficie lorda di pavimento (Slp), è la superficie del fabbricato, valutata al netto dei muri portanti perimetrali e per tutti i piani dell'edificio, quindi comprensiva delle partiture interne. La superficie lorda di pavimento viene valutata in m².

Per gli ambiti produttivi la superficie lorda di pavimento, valutata su tutti i piani, indica la superficie massima edificabile.

Per gli edifici residenziali, dalla superficie lorda di pavimento, sono esclusi:

- gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono esclusi:

- gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche); o i serbatoi esterni; o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche

14.08. Superficie di vendita (Sdv), è la superficie occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.

In caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili dall'acquirente e a consegna differita, la superficie di vendita è valutata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento se questa è inferiore o uguale a m²1.500,00 e nella misura di 1/4 se la superficie lorda di pavimento è superiore a m²1.500,00. La superficie di vendita viene valutata in m².

14.09. Indice di fabbricabilità territoriale (It), indica la volumetria massima territoriale edificabile all'interno di ciascun ambito perimetrato. L'indice di fabbricabilità territoriale è espresso in m³/m².

14.10. Indice di fabbricabilità fondiaria (If), indica la volumetria massima fondiaria edificabile all'interno di ciascun lotto edificabile. L'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso in m³/m².

14.11 Rapporto di copertura (Rc), indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è il risultato del rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf) e si esprime in termini percentuali.

14.12 Rapporto di permeabilità (Rp), indica la superficie massima che può essere occupata da superfici impermeabili (coperture di fabbricati, porticati e terrazze pavimentate, viali e vialetti pavimentati con materiale non drenante, ecc.), è il risultato del rapporto tra la somma delle superfici impermeabili e la superficie fondiaria del lotto, ed è espresso in termini percentuali.

14.13 Superficie permeabile minima (Spm), È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili e deve essere sistemata a verde. Possono essere considerate pavimentazioni permeabili quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (es. "prati armati" e simili). Possono altresì essere considerate come superfici permeabili quelle trattate a verde e scaricanti in pozzi perdenti o in altre strutture interrato adeguatamente dimensionate.

14.14 Distanze (Dx), rappresentano la dimensione minima in lunghezza da osservare nell'edificazione o nell'ampliamento di un manufatto edilizio, qualunque sia la sua destinazione funzionale, dai confini di proprietà, dalle strade esistenti o previste nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, dagli altri fabbricati esistenti o previsti, tra le varie pareti prospicienti di un singolo corpo di fabbrica con pianta articolata, e si determinano misurando orizzontalmente la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali del manufatto edilizio, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50 dai riferimenti suddetti (confini, cigli stradali, fabbricati e pareti prospicienti di uno stesso fabbricato).

Le distanze sono valutate in m e si riferiscono a quanto appresso indicato:

1 distanza dal confine (Dc), viene individuata misurando la distanza fra l'edificio in questione ed i confini del lotto a cui questo è asservito, nel punto più prossimo al confine medesimo;

2 distanza dalle strade (Ds), viene individuata misurando la distanza fra l'edificio in questione e le strade pubbliche o private soggette al pubblico transito prospicienti il lotto a cui questo è asservito, nel punto più prossimo al ciglio stradale come definito dal Dlgs n 285/92 e successive modifiche ed integrazioni; l'allineamento fra l'edificio in questione e gli altri edifici prospicienti

Il ciglio stradale è ammesso nel caso abbia il fine di mantenere la cortina stradale esistente (il cosiddetto caso dell'allineamento precostituito);

3. distanza tra i fabbricati (Df), viene individuata misurando la distanza tra le pareti, sia finestrate che cieche, fronteggianti per più di m 1,00, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili; non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a m 4,00.