



Comune di Pietra dè Giorgi
Provincia di Pavia

Sindaco: Gianmaria Testori

Responsabile del Procedimento: Geometra Ugo Rogledi



Responsabile Scientifico: Dott. Architetto Marco Miconi

Gruppo di Ricerca: Luca Miconi, Giovanni Lima

Collaboratore: Geometra Stefano Bellomo

Consegna

21 giugno 2010

timbro

AREA VASTA

AMBITI VICINI

**AMBITI
STRATEGICI**

GLOSSARIO



I – AREA VASTA

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il significato del Documento di Piano

Il Documento di Piano (DP) è lo strumento programmatico che raccoglie le strategie e le scelte urbanistiche atte a indirizzare i contenuti degli altri due strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio (PGT): il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle regole (PdR).

Ai sensi della Legge Regionale della Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche, il DP si compone di una parte descrittiva analitica, i cui contenuti sono previsti al comma 1 dell'art. 8, e di una parte strategico propositiva i cui contenuti sono previsti al comma 2 dell'art. 8 della suddetta Legge Regionale.

Il Documento di Piano "essendo uno strumento sempre modificabile e di durata quinquennale, art. 8 comma 4 della LR 12/2005, non è prescrittivo", infatti non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, art. 8 comma 3 della LR 12/2005. Mentre attestano la vocazione strutturale strategica prescrittivi e di indirizzo gli strumenti operativi (PdS e PdR) oltre che i Piani Attuativi Comunali (PAC).

Il DP è uno strumento di indirizzo generale sia per gli strumenti prescrittivi che compongono il PGT sia per gli strumenti di attuazione.

Secondo la LR 12/2005 il DP contiene le scelte politiche che il PGT è in grado di porre in atto nonché, per quanto la sua non prescrittività lo possa far apparire come un semplice atto di intenti delle scelte urbanistiche in esso contenute.

Infatti nel DP, sono presenti i contenuti strutturali strategici individuati dal Piano, affinati e giustificati, attraverso la loro coerenza con gli obiettivi di scala sovracomunale nonché da un'accurata analisi dello stato di fatto della pianificazione comunale e dell'andamento socioeconomico in atto.

L'art. 8 della LR 12/2005 dà la possibilità di definire accuratamente l'impostazione e i contenuti che il DP deve possedere. Nel caso specifico di Pietra dè Giorgi si è cercato di aderire a tale impostazione per facilitare la comprensione dell'applicazione legislativa all'interno del programma.

Il Documento di Piano secondo l'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005

Il comma 1 dell'art. 8 definisce il quadro di riferimento delle scelte programmatiche di Piano. Esso deve contenere:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune tenuto conto delle proposte dei cittadini e della programmazione di livello regionale e provinciale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando i grandi sistemi territoriali, la mobilità, le aree a rischio, le aree di interesse archeologico e i beni d'interesse paesaggistico o storico monumentale, le aree di rispetto, gli habitat naturali e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), la struttura socioeconomica, il paesaggio agrario, i tessuti urbani ed i vincoli di suolo e sottosuolo;
- infine l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Nel comma 2 viene presentata una lista di "azioni" che il DP deve eseguire sulla base degli elementi trattati nei quadri ricognitivo, programmatico e conoscitivo. Tali "azioni" si strutturano nei seguenti termini: il "DP individua", il "DP determina", il "DP dimostra" e il "DP definisce".

I contenuti di tali azioni possono essere così sintetizzati:

- individuazione degli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale che siano sostenibili e coerenti con la pianificazione sovra locale;
- determinazione degli obiettivi di sviluppo quantitativo del PGT tenuto conto dei parametri di riqualificazione territoriale, consumo di suolo, ottimizzazione delle risorse ambientali, definizione dell'assetto viabilistico e miglioramento dei servizi pubblici;
- determinazione delle politiche per la residenza pubblica, le politiche economiche e commerciali tenuto conto della scala sovra locale;
- dimostrazione di compatibilità tra scelte di Piano e risorse economiche attivabili;
- individuazione degli ambiti di trasformazione con definizione di indici, funzioni e criteri di intervento;
- individuazione delle aree degradate o dismesse;
- individuazione degli elementi caratterizzanti paesaggio e territorio;
- determinazione delle modalità di recepimento delle previsioni sovra locali;
- definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica.

2. STRUTTURA DEL “DOCUMENTO DI PIANO” DI PIETRA DÈ GIORGI

L'architettura del Documento di Piano di Pietra dè Giorgi

L'interpretazione che è stata data alla LR 12/2005 per la redazione del DP riprende la ripartizione funzionale che la Legge intende attribuire al nuovo strumento urbanistico: una prima parte di inquadramento territoriale, una seconda parte di ricognizione dettagliata dello stato di fatto del territorio comunale, ed una terza parte progettuale propositiva.

Si tratta di un'interpretazione semplice che permette di accompagnare progressivamente, dalle tavole prescrittive sovra locali i cui contenuti e grafia sono noti, alle tavole analitiche locali, anch'esse riconoscibili per contenuto e forma, fino alla tavola programmatica il cui contenuto è strategico e la cui grafia deve adempiere a questo tipo di obiettivo. È un passaggio graduale che permette di aderire al significato voluto dalla LR 12/2005, secondo cui gli obiettivi e le scelte illustrati dalla tavola programmatica devono essere il frutto di un quadro di riferimento urbanistico completo.

Pertanto il DP si struttura nelle seguenti parti: la prima, l' **Area Vasta**, contiene il **Quadro Ricognitivo (QR)** che interpreta e definisce il comma 1 lettera a dell'art. 8 della LR 12/2005 ovvero il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune. In esso si offre uno sguardo generale di Area Vasta del territorio nel quale si sviluppa Pietra dè Giorgi, si compone di 4 tavole dei sistemi territoriali in cui si riportano i vincoli ricognitivi gli ambiti territoriali e opere in programmazione.

Si ha poi una seconda parte, gli **Ambiti Vicini**, in cui viene definito il **Quadro Conoscitivo (QC)** del territorio comunale ovvero ciò che nel comma 1 lettera b dell'art. 8 della LR 12/2005 viene definito con il medesimo nome e che deve contenere la documentazione urbanistica necessaria a supporto delle scelte programmatiche del PGT.

In esso vengono presentate 6 tavole che offrono uno sguardo puntuale su ciò che accade nel territorio comunale attraverso l'analisi dello stato di fatto del territorio. A queste tavole è affiancata una relazione descrittiva dello stato di fatto e delle previsioni socioeconomiche del Comune di Pietra dè Giorgi.

Infine si ha la terza parte degli **Ambiti Strategici**, che contiene il **Quadro Programmatorio (QP)**. Esso intende fornire le indicazioni definite nel comma 2 dell'art. 8 della LR 12/2005 ovvero le azioni programmatiche per lo sviluppo comunale. In esso viene presentato il quadro di sviluppo complessivo del Comune attraverso una tavola strategica che riassume le tematiche prioritarie già esposte negli elaborati “Orientamenti Iniziali e Linee Guida ” tavole LG_01, OP_01 e OP_02, presentate durante le prime conferenze del processo di partecipazione (12 – 15 febbraio 2010), e una tavola con l'assetto delle trasformazioni urbane e la rispettiva relazione esplicativa.

L'elenco delle tavole grafiche del Documento di Piano

Il DP è composto dalle seguenti tavole:

le tavole di Area Vasta e componenti il Quadro Ricognitivo (QR)

- **QR_01 MOBILITÀ TERRITORIALE** (scala 1:100.000)
- **QR_02 USO DEL SUOLO** (scala 1:100.000)
- **QR_03 RISORSE AMBIENTALI TERRITORIALI** (scala 1:100.000)
- **QR_04 SISTEMA INSEDIATIVO TERRITORIALE** (scala 1:100.000)

le tavole degli Ambiti Vicini e componenti il Quadro Conoscitivo (QC)

- **QC_01 INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PROGRAMMATE – RISORSE AMBIENTALI** (scala 1:5.000)
- **QC_02 STRUTTURA DEL PAESAGGIO AGRARIO - LIVELLI DI IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI** (scala 1:5.000)
- **QC_03 VINCOLI - TRACCE STORICHE** (scala 1:5.000)
- **QC_04 STRUTTURA COMMERCIALE – USO DEL SUOLO** (scala 1:5.000)
- **QC_05 ATTUAZIONE DEL PRG** (scala 1:5.000)
- **QC_06 RETE DEI SERVIZI** (scala 1:5.000)
- **QC_07 CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA** (scala 1:5.000)

infine, le tavole degli Ambiti Strategici componenti il Quadro Programmatico (QP)

- **QP_01 INQUADRAMENTO DI SVILUPPO STRATEGICO SOVRA LOCALE** (scala 1:100.000)
- **QP_02 INQUADRAMENTO DI SVILUPPO STRATEGICO LOCALE** (scala 1:5.000)

3. FORMA E SIGNIFICATO DI AREA VASTA

L'Area Vasta è la sezione del DP che si occupa dell'inquadramento (Area) di Pietra dè Giorgi in un ambito territoriale di scala (Vasta).

Per inquadrare Pietra dè Giorgi nelle dinamiche di scala provinciale e regionale è stato compiuto un lavoro di sovrapposizione tra differenti strumenti territoriali di scala sovra locale. Va considerato che Pietra è un luogo di confine (della Regione Lombardia e della Provincia di Pavia) e che pertanto, se la rappresentazione non vuole essere un mero riporto dei vincoli ricognitivi, deve essere ricucita e omogeneizzata l'intera trama degli strumenti territoriali.

L'Area Vasta di Pietra dè Giorgi è formata prevalentemente dall'unione di vari strumenti differenti e, conseguentemente, di varie scelte territoriali differenti: i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) delle Province di Pavia, Milano, Novara, Vercelli e Alessandria. A questi strumenti sono stati affiancati inoltre i Piani Territoriali di Coordinamento Regionale (PTCR) della Lombardia e del Piemonte, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del delta del fiume Po' (PAI), e il Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) della Provincia di Pavia.

Le tavole del Quadro Ricognitivo (QR) inquadrano e tematizzano secondo i quattro sistemi territoriali prevalenti (infrastrutturale, agricolo, ambientale e insediativo), le politiche territoriali, le scelte localizzative e i vincoli ricognitivi contenuti dagli strumenti di pianificazione di Area Vasta. Ai fini di una rappresentazione adeguata, la scala utilizzata (1:100.000) permette di visualizzare sia le tematiche prioritarie complessive del territorio sia la corretta individuazione di elementi puntuali, ambiti e vincoli.

L'inquadramento delle tavole offre una selezione di quelli che possono essere considerati gli Ambienti Lontani, ovvero le zone del territorio che influenzano le politiche territoriali di Pietra dè Giorgi e che si prestano a subire, direttamente o indirettamente, le scelte territoriali locali. Da Pavia a Milano e dall'autostrada A21 al Fiume Po' con al centro, disposto diagonalmente, il corso dei fiumi Po e Ticino. In questo quadro si sviluppano le tematiche territoriali principali che investiranno le dinamiche di Pietra dè Giorgi nei prossimi 10 anni a cominciare dall'Autostrada regionale Broni Mortara (BRO.MO).

Le tavole sintetizzano ambiti, previsioni e vincoli ricadenti all'interno del territorio e presentano inoltre alcuni accorgimenti in grado di rendere più comprensibile la loro lettura: una legenda "parlata", ovvero in grado non solo di citare la fonte di riferimento ma anche di "spiegare" il contenuto della simbologia, e due "finestre" di sintesi che raccolgono e semplificano le informazioni più importanti contenute nelle tavole.

4. LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE SOVRA COMUNALE

Il Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR Lombardia)

Il PTR della Regione Lombardia è stato approvato l'11 dicembre 2007. Il piano indica gli obiettivi e le strategie future della Regione. Come per il PGT, la struttura e i contenuti del PTR sono definiti dalla LR 12/2005, pertanto anche il PTR è un documento composto da più strumenti, analogamente al PGT, che attraverso il DP, fornisce gli obiettivi e le linee guida del Piano Territoriale e attraverso gli strumenti operativi, le linee d'azione e la loro implementazione.

In particolare, proprio in riferimento a quanto previsto dalla LR 12/2005, il Documento di Piano del PTR Lombardia deve: indicare i principali obiettivi di sviluppo socioeconomico del territorio nazionale, individuare gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale, definire gli indirizzi per il riassetto del territorio, costituire il quadro di riferimento per la compatibilità di strumenti di scala locale, individuare gli obiettivi prioritari di interesse regionale e i Piani Territoriali d'Area Regionali.

Il PTR struttura i propri obiettivi in due categorie: gli obiettivi tematici, che individuano temi valevoli per gli ambiti del territorio, e gli obiettivi dei sistemi territoriali, che sono invece calibrati per gli specifici ambiti del sistema territoriale lombardo.

I tre macro obiettivi per la sostenibilità, individuati dal PTR Lombardia sono:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Per ottenere tali obiettivi il PTR Lombardia individua “sei sistemi territoriali a geometria variabile”. Tali sistemi non sono propriamente degli ambiti, ne, tantomeno, porzioni di Lombardia “perimetrare” rigidamente; bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Tale geografia regionale rappresenta il modo con cui la Lombardia si propone al contesto sovra regionale ed europeo.

Pietra dè Giorgi, all'interno del PTR Lombardia, appartiene al **Sistema Territoriale della Montagna**. Per tale sistema il PTR descrive ed individua il tessuto di relazioni socioeconomiche in grado di contraddistinguere l'area storicamente definita dell'**Oltrepò**. Tale descrizione costituisce il quadro di riferimento descrittivo analitico a cui fare riferimento nella programmazione dello sviluppo provinciale e comunale.

Per quel che concerne la componente operativa del PTR la regione ha redatto un documento intitolato “Strumenti Operativi” che raccoglie le azioni specifiche finalizzate al perseguimento degli obiettivi di Piano. L'efficacia operativa di molte azioni dipende da specifici atti di approvazione che devono avvenire rispetto a strumenti operativi di scala minore, ovvero i PTCP e i PGT.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP Pavia)

Il PTCP di Pavia è lo strumento di riferimento territoriale che costituisce il sistema delle conoscenze relativo al territorio provinciale. In esso sono definite le azioni e le politiche di trasformazione territoriale nei loro aspetti ambientali, funzionali ed economico sociali.

Il PTCP rappresenta, sotto il profilo paesistico ambientale, lo strumento di articolazione e di maggiore definizione delle indicazioni contenute nel PTR Lombardia.

Va ricordato, a questo proposito, che il PTR Lombardia (2007) attualmente in vigore, costituisce uno strumento più recente del PTCP di Pavia (2003) e questo implica una necessaria futura revisione dello strumento territoriale provinciale.

Ciò premesso, essendo il PTCP lo strumento che raccoglie sia le indicazioni del PTR, sia dei Piani d'Area o settoriali, l'attuale PGT fa riferimento al PTCP della Provincia di Pavia approvato nel novembre del 2003 che, pur non essendo uno strumento aggiornato nella forma, è ancora abbastanza valido nei contenuti.

Il PTCP di Pavia individua:

- i sistemi territoriali definiti in base ai criteri paesistico ambientali;
- le zone di particolare interesse paesistico ambientale ivi incluse le aree soggette a vincolo;
- i criteri per la trasformazione e l'uso del territorio, volti alla salvaguardia dei valori ambientali protetti;
- gli ambiti territoriali in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovra comunale.

Le risorse che il PTCP elenca ed individua sono quelle che per complessità, entità o rappresentatività, rivestono importanza sovra comunale, demandando alla pianificazione comunale l'identificazione degli altri elementi di interesse locale.

I contenuti normativi del PTCP si strutturano secondo il modello degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni dove per indirizzi si hanno le norme d'orientamento per l'attività di pianificazione, per direttive si hanno le norme operative di carattere sostanzialmente procedurale e per prescrizioni si hanno norme vincolanti e perentorie.

La componente prescrittiva del PTCP è interamente contenuta nella tavola di Area Vasta QR_03 Risorse ambientali territoriali, tavola che inquadra il territorio di Pietra dè Giorgi ad ampia scala recependo proprio i vincoli contenuti nella pianificazione provinciale.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP sono presenti gli indirizzi per il sistema insediativo riguardanti specifici ambiti territoriali.

Il Comune di **Pietra dè Giorgi** ricade nell'ambito tematico dei comuni interessati dal PTCP come "Comuni inseriti nella Programmazione Comunitaria 2000-2006 per l'attuazione degli interventi e delle misure definite dall'Obiettivo 2". Per tali ambiti vengono riportati gli indirizzi previsti dal PTCP.

In particolare, tale integrazione è affidata agli indirizzi di seguito elencati:

a) per quanto riguarda tutti i progetti promossi nell'ambito degli Assi 1 ("competitività del sistema economico lombardo") e 2 ("territorio ed ambiente"), tutti gli interventi che comportano azioni di recupero, trasformazione, localizzazione, de-localizzazione di insediamenti e/o infrastrutture, dovranno essere configurati nel rispetto:

a.1) del sistema di valori problemi ed indirizzi sintetizzati nell'ambito degli elaborati del PTCP che costituiscono la Carta Unica e Condivisa del Territorio provinciale e del Quadro Territoriale di Riferimento;

a.2) della compatibilità tra usi e destinazioni d'uso del suolo rispetto agli scenari e agli indirizzi di Piano previsti dal PTCP e sintetizzati nella Tavola 3.1 e nel presente articolo 26 delle N.T.A.;

a.3) dei criteri insediativi e dei criteri paesistico-ambientali di cui al successivo art. 28 delle presenti N.T.A. (Indirizzi per la redazione dei Piani Regolatori Comunali), anche in presenza di interventi e trasformazioni del territorio che non comportino la redazione di strumenti e varianti generali.

b) per quanto riguarda tutte le altre categorie di intervento previste dal Documento Unico di Programmazione Regionale, con particolare riferimento alle Misure 1.1.3 (iniziative a sostegno diretto all'implementazione e qualificazione dei servizi), 1.2.1 (infrastrutture per lo sviluppo sostenibile del territorio), 2.1.1 (sostegno e promozione dello sviluppo turistico) e 2.1.2 (aiuti per la tutela ambientale), la scelta delle tipologie, la programmazione e la promozione dei progetti dovrà contenere adeguate stime ed analisi finalizzate alla evidenziazione degli effetti di lunga durata dell'intervento in oggetto sia per quanto riguarda gli effetti e i benefici di natura territoriale e ambientale, sia per quanto riguarda la capacità di gestione economica e di auto sostentamento dell'iniziativa, oltre il quinquennio cui si riferisce il programma di erogazione e stanziamento dei fondi destinati dal programma comunitario.

ELENCO DEGLI AMBITI UNITARI E INDIRIZZI DI TUTELA

F – Valli e dorsali della bassa e media collina

Delimitazione e caratteri connotativi

1. si estende dal limite meridionale della pianura oltrepadana alla valle del torrente Ardivestra.
2. l'area presenta caratteri morfologici irregolari, più blandi in corrispondenza dei primi terrazzi alluvionali, più accentuati nel settore sud-occidentale (rilievi di Nazzano, Godiasco e Rocca Susella).
3. i versanti sono interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico che assume intensità crescente nella parte meridionale dell'ambito.
4. domina il paesaggio della viticoltura intensiva, con assetto naturalistico limitato agli impluvi collinari ed alle zone a morfologia ed esposizione meno favorevole (specie nel settore occidentale).
5. il sistema insediativo si sviluppa secondo due impostazioni fondamentali:
 - a) nel fondovalle dei principali corsi d'acqua (tendenza crescente anche in relazione alla stabilità dei siti);
 - b) sui crinali, in corrispondenza delle aree geologicamente più resistenti, dove spesso emergono tipologie consolidate, ed elementi di particolare interesse connotativo (architetture storiche).
6. l'assetto viario consente frequenti ed ampie vedute percettive, che rendono questo ambito particolarmente sensibile sotto il profilo paesistico.

Indirizzi

- a) conservazione dinamica dei sistemi naturalistici presenti nell'area (specie nel settore occidentale);
- b) promozione di un Parco Locale d'Interesse Sovracomunale per la tutela e la valorizzazione del sistema ambientale Casarone – Orridi di Marcellino;
- c) tutela e valorizzazione paesistica dei principali corsi d'acqua e dei relativi ambiti (coppa, Verzate, **Scuropasso** e Versa) con recupero degli aspetti degradati e limitazione delle espansioni urbane che interessano gli ambiti stessi;
- d) tutela dei caratteri agricolo-insediativi più significativi quali zone a vigneto di impianto tipico (fronte Broni-Redavalle, **Pietra dè Giorgi**, Redavalle);
- e) tipologia e materiali degli insediamenti, in relazione alla loro valenza percettiva;
- f) riconversione delle colture in atto pregiudizievoli per la stabilità dei versanti;

g) recupero ambientale delle zone degradate dal dissesto idrogeologico e/o da attività antropiche;

h) controllo dell'impatto paesistico dei progetti con particolare riferimento a quelli relativi ad opere infrastrutturali, a quelli di risanamento idrogeologico, e a quelli estrattivi;

i) limitazione delle espansioni urbane in atto sui pendii collinari a ridosso della pianura.

Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 / 2008

Il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) è uno strumento previsto dalla Legge Regionale n. 14 del 23 luglio 1999. In particolare, l'art. 3 stabilisce che il PTSSC, nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di equilibrato servizio alle comunità locali, prevede lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo, ad orientamento dell'attività di programmazione degli Enti locali; gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani; i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita, in relazione alla diverse tipologie commerciali; le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale; le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.

Pertanto il PTSSC fornisce il quadro delle dinamiche evolutive delle imprese, delle reti e dei sistemi commerciali in Lombardia prefigurando quelli che saranno gli scenari di sviluppo commerciale nel triennio 2006/2008.

Il PTSSC definisce gli obiettivi generali che riguardano:

- la responsabilità ed utilità sociale del Commercio, il rispetto e la tutela dei diritti delle lavoratrici e dei lavoratori e della qualità dell'ambiente di lavoro in modo da assicurare al consumatore la prossimità e l'accessibilità al servizio commerciale, favorire la presenza capillare ed equilibrata del servizio commerciale sul territorio, promuovere gli interventi di riqualificazione urbana per il mantenimento del tessuto commerciale e favorire le ricadute occupazionali degli investimenti in attività commerciali;
- la competitività dell'impresa commerciale e del sistema economico locale e la qualità del servizio commerciale tramite la modernizzazione della rete distributiva, la semplificazione del rapporto con la Pubblica Amministrazione (PA) ed il contrasto del commercio abusivo e la vendita di prodotti contraffatti;
- la sussidiarietà verso il mercato e verso gli enti locali realizzando condizioni economiche e qualitative vantaggiose per i consumatori, sostenendo la competitività e la libertà d'impresa, rispettando la concorrenzialità del mercato distributivo, promuovendo la trasparenza e la fluidità dei meccanismi di mercato, valorizzando il partenariato pubblico privato, responsabilizzando gli Enti Locali e potenziando le capacità di monitoraggio;
- la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio e alle sue risorse adeguando la programmazione commerciale a quella territoriale, abbattendo l'impatto negativo delle grandi strutture di vendita sul territorio, riducendo il consumo di suolo, promuovendo il riutilizzo delle aree dismesse o degradate e favorendo l'integrazione tra insediamento commerciale e esercizi di vicinato e aziende produttrici della zona.

Il PTSSC 2006/2008 propone uno slogan "impatto zero" che sostiene interventi mirati alla riqualificazione, ristrutturazione ed ammodernamento delle attività già

esistenti. Per tali attività è previsto un sostegno ed una integrazione nel contesto in cui sono inserite attraverso una qualificazione dell'offerta commerciale e una riqualificazione della trama di commercio al dettaglio di importanza fondamentale per i tessuti urbani centrali.

Tutti gli obiettivi preposti dal PTSSC tendono ad una futura attivazione attraverso azioni mirate al miglioramento dell'aspetto qualitativo piuttosto che quantitativo, tale indirizzo di qualità è determinato in virtù di un'ampia analisi dell'offerta commerciale in grado di dimostrare l'attuale piena soddisfazione dello standard quantitativo.

Il PTSSC individua inoltre ambiti territoriali con caratteristiche di omogeneità allo scopo di migliorare il servizio commerciale e permettere il controllo e il contenimento dell'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. Le variabili utilizzate per la definizione di tali ambiti territoriali sono:

- la densità della popolazione residente e la distribuzione territoriale per fasce d'età;
- l'attrattività dell'offerta commerciale esistente;
- la densità e le dinamiche evolutive della distribuzione commerciale al dettaglio con particolare riferimento all'ultimo triennio;
- la situazione geografica ed ambientale del territorio.

Tali variabili hanno condotto alla classificazione di 6 ambiti territoriali commerciali:

l'Ambito commerciale metropolitano; l'Ambito di addensamento commerciale metropolitano; l'Ambito urbano dei capoluoghi; l'Ambito montano; l'Ambito lacustre e l'Ambito della pianura lombarda.

Il Comune di **Pietra dè Giorgi** è sito nell'**Ambito montano**. Tale ambito si connota per una minore densità demografica, la prevalenza di piccoli centri, un tessuto commerciale prevalentemente impostato secondo la rete tradizionale ma interessato da localizzazioni recenti della grande distribuzione e da aree di criticità nella disponibilità locale di servizi di vicinato. Inoltre, si riscontra in tale ambito, la presenza di centri urbani di media attrattività commerciale e una significativa dipendenza dai capoluoghi provinciali in rapporto all'offerta più evoluta.

L'Oltrepò pavese in bici

La provincia di Pavia è stata la prima ad investire sul percorso ciclabile della Via Francigena, circa 120 km tracciati dall'Azienda itinerAria che seguono lo storico tracciato di pellegrinaggio verso Roma il quale lambisce l'Oltrepò pavese.

[Per maggiori dettagli si rinvia al sito di itinerAria: www.itineraria.eu.]

L'Oltrepò Pavese è una delle zone ideali per andare in bicicletta, sia sulle strade tradizionali, attraversando la storia del territorio, ammirando castelli, chiese e monumenti, oppure sui sentieri o mulattiere che vi porteranno alla scoperta di risorse ambientali e naturali che sapranno sicuramente lasciarvi semplicemente a bocca aperta.

I percorsi a tappe sotto indicati ai ciclisti sono finalizzati a chi desidera scoprire l'Oltrepò e i suoi luoghi più caratteristici.

[Per maggiori dettagli si rinvia al sito di ciclweb: www.ciclweb.net.]

Breve salita tra le vigne

Si tratta di un percorso molto breve ma dalle pendenze non indifferenti. Quattro chilometri conducono dai 416 metri di Varzi agli 800 di Pietra Gavina: molto curioso il panorama sui paesi più in basso e sui vigneti attraversati durante la salita.

Il confine con il piacentino

Il Passo Penice divide le province di Pavia e Piacenza ed è alto 1145 metri. Dalla sommità del Passo si dominano la Valtrebbia e la vallata di Varzi, un panorama ancora migliore si gode dalla sommità del Monte Penice, metri 1450. La strada che porta al Passo, da Varzi, è una salita progressivamente più impegnativa che misura 15 km. Il dislivello è di 700 metri esatti per una pendenza media del 5%, anche se i sei chilometri finali sono più severi. Affascinanti i luoghi attraversati durante l'ascesa: prima le vigne dove cresce l'uva destinata a diventare il celebre vino dell'Oltrepò Pavese ed in seguito caratteristici boschi di castagni per un paesaggio più "alpino".

Salite tra i colli

Da Stradella si percorrono trentadue chilometri che portano a sfiorare entrambi i versanti della Valle della Versa. La pendenza non è mai eccessiva ed il dislivello ridotto rende questo itinerario adatto anche ai meno allenati. Si esce

dunque da Stradella (metri 101) in direzione di Rocca Ticcozzi e Canneto Pavese (metri 232): la strada incomincia a salire con dolci pendenze, il dislivello è di cento metri ed i chilometri percorsi sono cinque. Superato Canneto (prima direzione Broni e successivamente, prima di entrare nel paese Colombone, direzione Castana) si prosegue verso Castana (metri 290, km 8.5) passando per varie case coloniche, cascine ed altre case sparse. Al km 11.5, oltre Castana, si tocca la quota massima dell'itinerario: i 311 metri di Cella. Discesa con pendenza del 5% sino a Santa Maria della Versa (km 15, metri 200) e poi di nuovo salita: obiettivo sono i 354 metri di Torrone (km 18). Il dislivello di 150 metri è colmato in tre chilometri e questo tratto al 5% risulta il più impegnativo dell'intera escursione. Su discese di intensità variabile, alternate a brevi salite, si scende progressivamente sino a fare rientro a Stradella (km 32).

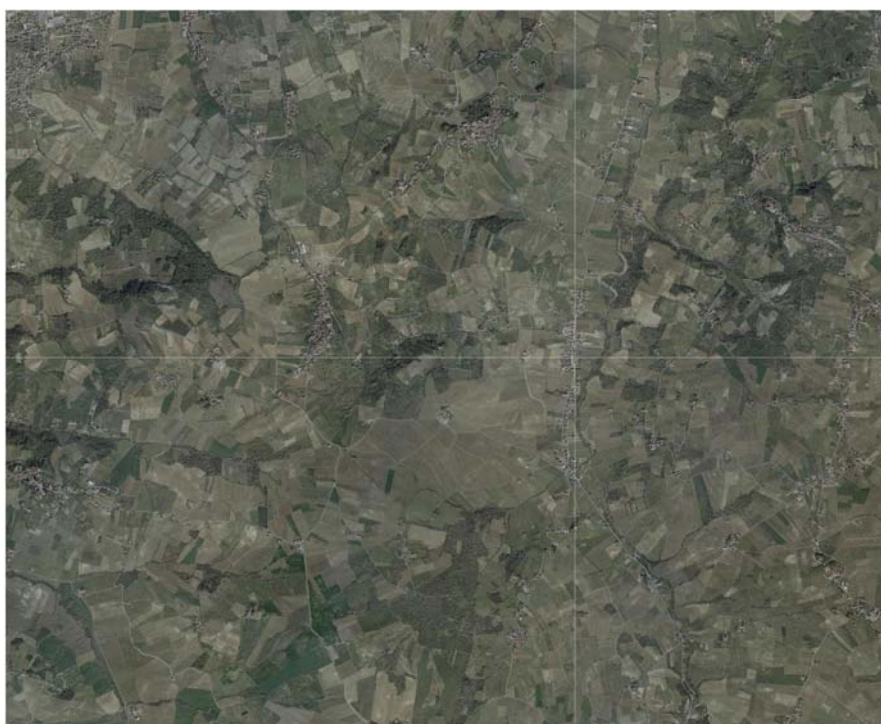
Passo Carmine

Una salita dalle pendenze medie non proibitive ma che nasconde alcune punte del 10%. La ridotta lunghezza dell'ascesa la rende praticabile anche agli scalatori meno agili e forse anche ai meno allenati. Da Broni si imbocca la SP 198 che risale la valle del torrente Scuropasso passando per gli abitati di Villa Fornaci e per la caratteristica Rocca de Giorgi (metri 344, km 15). La strada è impegnativa soprattutto dalla parte centrale: cinque tornanti intorno al sette per cento ed il tratto finale dove due duri chilometri conducono in cima (metri 619, km 19) dopo un falsopiano abbastanza prolungato. La discesa si può effettuare lungo l'itinerario di salita o lungo la valle del torrente Versa. Per questa seconda via si passa da Montecalvo Versiggia, Santa Maria della Versa (km 11.6, metri 438) e poi vari piccoli paesi prima di entrare a Stradella (22 km dal Passo) e poi Broni (km 26).

Terra della vite e del vino

L'itinerario parte da Castel San Giovanni (metri 74), centro abitato di discrete dimensioni prossimo al confine tra le province di Pavia e Piacenza. Dalla prossimità del centro del paese si prende la strada per Creta. In poche centinaia di metri si esce da Castel San Giovanni e si incomincia a salire verso i colli. La salita che porta a Creta, intervallata da brevi discese, non è mai dura ma è costante nella sua pendenza intorno al 3-4%. Giunti a Creta si prosegue in direzione di Vicobarone (metri 400 circa), ignorando dunque la deviazioni verso destra e sinistra. In saliscendi si arriva ai piedi di Vicobarone (11.5 km), frazione

di Ziano Piacentino a cui si sale dopo un severo strappo di circa 1-2 km. Nel centro della frazione si individuano agevolmente le frecce per Santa Maria della Versa e si incomincia a scendere dal colle attraversando i caratteristici vigneti di queste zone. In discesa si attraversa il confine regionale e poco dopo si riprende a salire in direzione di Torrone, frazione di Santa Maria della Versa, al km 17 dell'itinerario e posta a circa 400 metri di altitudine. Giunti in centro alla frazione si prende a sinistra, nuovamente in discesa, stavolta quasi una picchiata, verso Santa Maria della Versa che si raggiunge al km 20. Ammirato il bel centro "terra della vite e del vino", si volta la bici per fare ritorno a Torrone (km 23). Una volta giunti a Torrone si volta a sinistra verso Rovescala e si riprende a scendere per un paio di chilometri prima di risalire leggermente verso Rovescala (km 26). Si esce dal paese ancora in discesa ignorando le deviazioni sulla destra ed in prossimità di un incrocio per Luzzano posto in una serie di tornanti si sale invece lungo un durissimo strappo che porta a Mondonico, piccola frazione di San Damiano al Colle. Finita la salita, si scende verso una strada statale che imboccata verso destra porta sulla SS 10 Padana Inferiore da prendere verso destra per fare rientro, al km 39 a Castel San Giovanni.



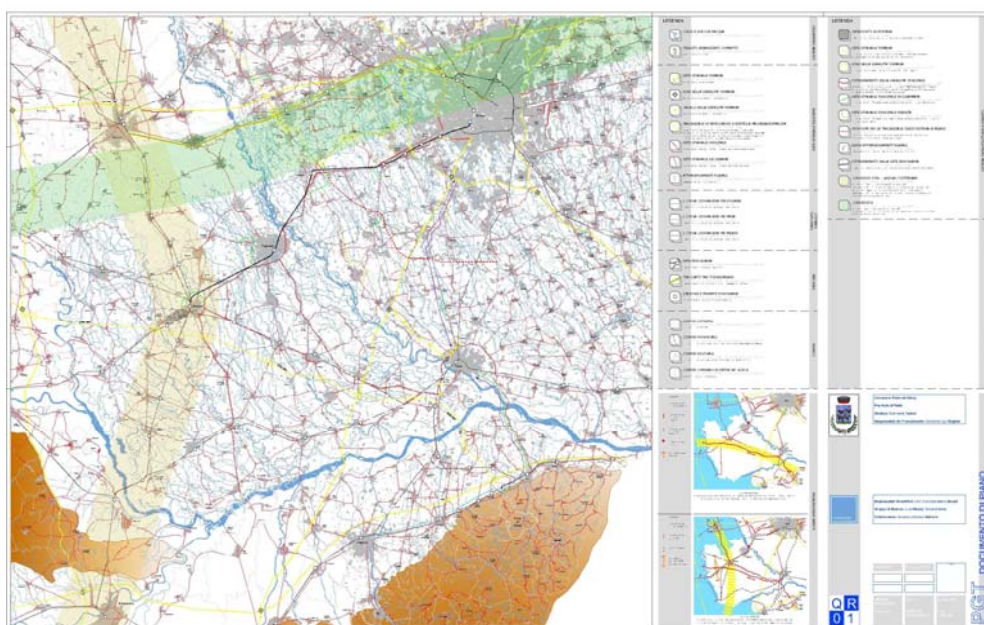
5. IL QUADRO RICOGNITIVO (QR)

La mobilità territoriale

La tavola QR_01 Mobilità territoriale sintetizza il quadro di riferimento sovracomunale riguardante le opere infrastrutturali esistenti, previste e da adeguare secondo gli strumenti di pianificazione territoriale quali i vari PTCP delle province di Milano, Pavia, Alessandria Vercelli e Novara, nonché il PTR della Regione Lombardia.

La tavola distingue, attraverso una legenda disposta su una doppia colonna, le opere viabilistiche già presenti sul territorio, a sinistra, e le opere di futura realizzazione o programmazione, a destra.

La base su cui la tavola è stata disegnata è la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 (volo del 1991) di cinque differenti territori provinciali e adotta, per essere più leggibile, una legenda “parlata” e due schemi riassuntivi in grado di sintetizzare le indicazioni prevalenti della mobilità su area vasta.



Sezione

Base

La sezione base costituisce lo “sfondo” su cui la tavola è stata costruita, ovvero la selezione dei territori interessati da fenomeni di urbanizzazione e i corsi d’acqua presenti. Tale base costituisce la rappresentazione entro cui è possibile facilmente localizzare il sistema infrastrutturale rendendolo al contempo chiaro e leggibile.

sezione		Rete stradale esistente
La sezione rete stradale esistente costituisce la selezione delle infrastrutture viabilistiche su gomma presenti attualmente sul territorio selezionato.		
Rete stradale primaria	si costituisce della trama portante dell'assetto viabilistico lombardo ovvero le autostrade e le tangenziali. Nella tavola sono presenti l'autostrada A4 Torino Trieste, la A50 Tangenziale Ovest di Milano e l'autostrada A7 Milano Genova.	
Nodi della viabilità primaria Caselli della viabilità primaria	costituiscono, rispettivamente, gli svincoli tra la rete primaria esistente ed i caselli, di entrata e uscita, presenti nella rete stradale primaria.	
Raccordo autostradale di Bereguardo e Bretella Malpensa Boffalora	costituiscono le due tangenziali presenti nel territorio selezionato. La prima rappresenta un raccordo tra la A7 e la A54, la seconda rappresenta il raccordo tra l'aeroporto internazionale di Malpensa 2000 e l'autostrada A4.	
Rete stradale principale	è costituita delle opere infrastrutturali esistenti di viabilità su gomma la cui importanza viabilistica per il territorio selezionato è primaria. Si tratta prevalentemente di strade statali di notevole importanza storica e viabilistica ma sono presenti anche strade provinciali il cui valore viabilistico è ormai riconosciuto e consolidato.	
Rete stradale secondaria	si compone delle opere infrastrutturali esistenti di viabilità su gomma la cui importanza viabilistica per il territorio selezionato può essere definita secondaria. Si tratta prevalentemente di strade provinciali o comunali il cui valore di connessione è legato ad un servizio di tipo locale.	
Attraversamenti fluviali	riguardano i ponti ed i passaggi principali, sia per la viabilità su gomma, sia per la viabilità su ferro che attraversano i fiumi.	

sezione	Trasporto pubblico
La sezione Trasporto pubblico sintetizza la condizione del trasporto pubblico extraurbano su gomma di Pietra dè Giorgi verso i principali poli di attrazione della regione: Voghera, Pavia, Milano.	

sezione	Rete ferroviaria
Rete ferroviaria Stazioni e fermate ferroviarie	le voci si costituiscono, rispettivamente, delle linee ferroviarie esistenti costituenti la trama del trasporto pubblico su ferro nel territorio selezionato, delle fermate esistenti per tali linee.
Tracciato TAV Torino/Milano	Indica il tratto ferroviario esistente per il passaggio dei convogli ad alta velocità/alta capacità che utilizzeranno la nuova linea Torino- Milano e che assieme ad altre opere infrastrutturali nazionali consentiranno l'implementazione dei grandi corridoi trans europei.

sezione	Confini
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Sistema infrastrutturale previsto
La sezione sistema infrastrutturale previsto è l'unica sezione inerente le previsioni di potenziamento, modernizzazione e previsione di nuove infrastrutture sul territorio selezionato sia su gomma che su ferro. In questa sezione sono presenti sia le opere di prossima costruzione, che le opere di prossima programmazione, che i corridoi infrastrutturali di programmazione internazionale.	
Interporto di Mortara	area localizzata nel Comune di Mortara in cui è previsto l'inserimento del polo intermodale previsto dalla Provincia di Pavia che faciliti lo scambio tra il trasporto su ferro e quello su gomma. L'area ha un' ampiezza tale che permetterà di mitigare, a livello ambientale e urbanistico, gli effetti del polo di interscambio.
Rete stradale primaria	costituiscono, rispettivamente, gli svincoli tra la rete primaria esistente ed i caselli, di entrata e uscita, presenti nella rete stradale primaria.
Raccordo autostradale di Bereguardo Bretella Malpensa Boffalora	riguarda le due bretelle autostradali presenti nel territorio selezionato. La prima rappresenta un raccordo tra la A7 e la A54, la seconda rappresenta il raccordo tra l'aeroporto internazionale di Malpensa 2000 e l'autostrada A4.
Nodi della viabilità primaria	principali nuove realizzazioni viarie le cui ricadute hanno effetti di scala territoriale: la realizzazione dell'autostrada regionale Broni Mortara (BRO.MO) e le rispettive uscite e svincoli, la realizzazione della superstrada che dal casello di Marcallo Mesero sull'A4, scende in direzione di Magenta, si innesta nella futura Tangenziale di Abbiategrasso per continuare in direzione Milano potenziando l'attuale tracciato della SP 114.
Potenziamento della viabilità principale	elenca i potenziamenti della maglia stradale principale esistente. In particolare è utile notare come, a completare il quadro delle nuove opere infrastrutturali, i potenziamenti si innestino trasversalmente a tali opere prevedendo una nuova maglia viabilistica in grado di migliorare l'accessibilità tra la Lomellina e l'Oltrepò.
Rete stradale principale programmata	include le opere infrastrutturali viarie su gomma programmate dai PTCP il cui stato di progettazione è avanzato e, pertanto, sono di prossima realizzazione. Tra queste opere è inclusa la realizzazione della Tangenziale di Abbiategrasso in grado di connettere le principali opere viabilistiche esistenti e programmate.
Rete stradale principale prevista	include le opere previste dai PTCP il cui tracciato è ancora ipotetico e, pertanto, la realizzazione non è imminente.
Proposta per la Tangenziale ovest esterna di Milano	rappresenta l'ipotetico tracciato, di valenza regionale, di potenziamento dell'anello ovest esterno di Milano in grado di allacciarsi ai nuovi tracciati della tangenziale est esterna di Milano, all'autostrada regionale Brescia Bergamo Milano (BRE.BE.MI) e alla bretella Malpensa

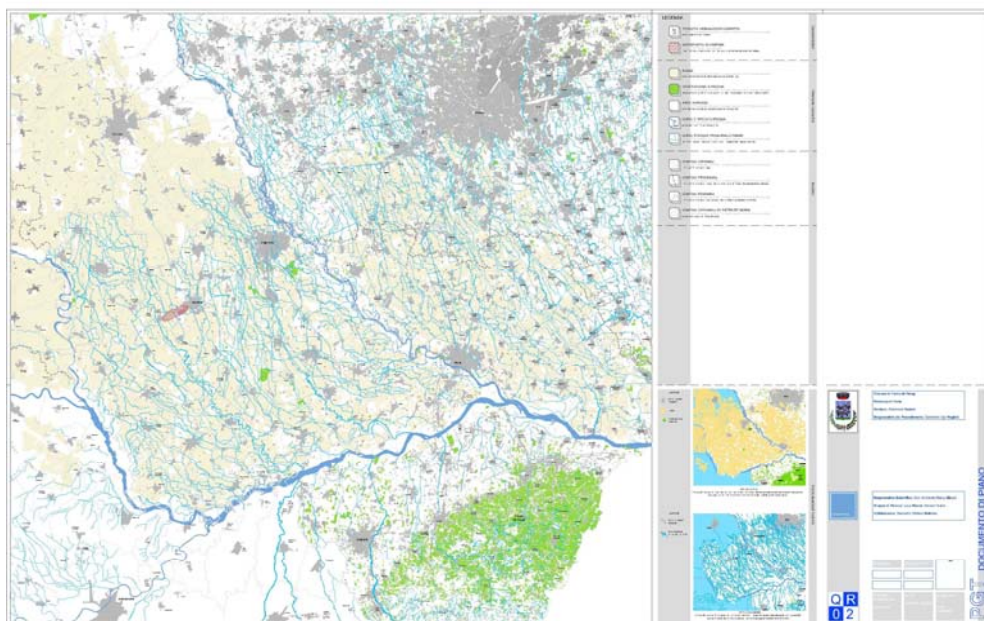
	Boffalora.
Nuovo attraversamento fluviale	costituisce la localizzazione a scala vasta del nuovo ponte su fiume Ticino in grado di aumentare l'accessibilità lungo la direttrice della ex SS 494 vigevanese.
Potenziamento della rete ferroviaria	è costituito dal progetto di affiancamento al binario esistente di un secondo binario in grado di raddoppiare l'attuale capacità della linea nella tratta Milano Mortara e l'introduzione di nuovi apparati tecnologici, nuove fermate e stazioni con l'eliminazione dei passaggi a livello a raso.
Corridoio XXIV	È costituito dal progetto di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza europea. Il corridoio interessa l'area territoriale di riferimento dei Quadri Lontani facendo di conseguenza entrare, tali territori, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
Corridoio V	È costituito dal progetto di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza europea. Il corridoio interessa l'area territoriale di riferimento dei Quadri Lontani facendo di conseguenza entrare, tali territori, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.

L'uso del suolo

L'elaborato grafico tende a semplificare visivamente il tematismo analizzato.

La tavola QR_02 Uso del suolo, esplicita attraverso una legenda, le differenti coltivazioni rilevate nell'area vasta.

La legenda presenta una sola colonna e due schemi interpretativi, i quali intendono distinguere graficamente quelle che sono le coltivazioni in atto.



sezione	Base
La sezione insediamenti presenta una selezione dei temi insediativi che, in ogni caso, risultano essere parametri fondamentali anche in una carta prevalentemente focalizzata sull'ambiente.	
Tessuto urbanizzato compatto	è costituito dalla perimetrazione delle aree urbanizzate, di ogni natura, presenti sulla Carta Tecnica Regionale (CTR).
Interporto di Mortara	l'area per il futuro interporto di Mortara è stata segnalata in quanto per il PTCP di Pavia il nuovo polo dovrà essere opportunamente studiato e inserito attraverso preventivi studi di inserimento territoriale e ambientale.

sezione	Elementi naturali
La sezione elementi naturali rappresenta la selezione di 6 tematismi presenti nelle basi cartografiche CTR e che costituiscono un elemento dello stato di fatto del territorio.	
Vegetazione a macchia Aree agricole Vegetazione lineare Risaie	Includono la maggioranza dei temi presenti nelle CTR e che rivestono un ruolo rilevante per il territorio dell'Oltrepò e di Pietra dè Giorgi.

Corsi e specchi d'acqua Corsi d'acqua principali e minori	sono gli elementi caratterizzanti il reticolo idrografico.
---	---

sezione**Confini**

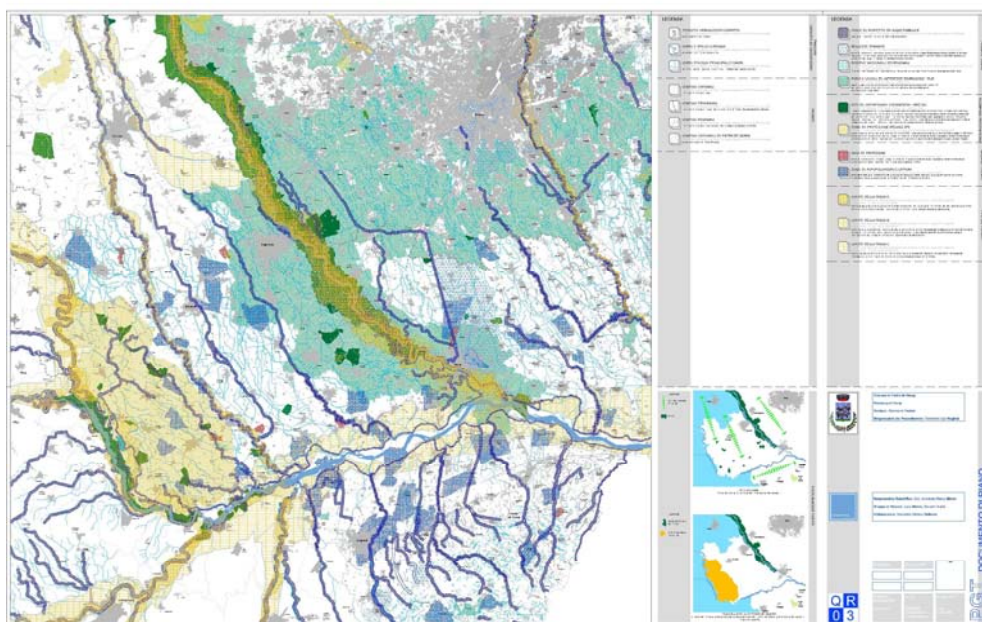
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Provincie e Regioni presenti nella cartografia CTR.

Le risorse ambientali territoriali

Per semplificare e coordinare l'incidenza di vari strumenti di pianificazione provinciale differenti la tavola QR_03 Risorse ambientali territoriali sintetizza, attraverso una legenda “parlata”, le differenti indicazioni degli strumenti d'area vasta.

La legenda presenta una doppia colonna che intende distinguere graficamente quelle che sono le indicazioni di indirizzo rispetto a quelle che sono le indicazioni di carattere prescrittivo: a sinistra le prime a destra le seconde.

In particolare, nella colonna di sinistra, della legenda (insediamenti e confini) rappresentano gli elementi basilari della carta, ovvero gli elementi che costituiscono i riferimenti minimi su cui sono stati applicati successivamente i tematismi.



sezione

Insedimenti ed elementi naturali

La sezione insediamenti ed elementi naturali presenta una selezione dei temi insediativi che, in ogni caso, risultano essere parametri fondamentali anche in una carta prevalentemente focalizzata sull'ambiente.

Tessuto urbanizzato compatto	è costituito dalla perimetrazione delle aree urbanizzate, di ogni natura, presenti sulla Carta Tecnica Regionale (CTR).
Corsi e specchi d'acqua Corsi d'acqua principali e minori	sono gli elementi caratterizzanti il reticolo idrografico.

Sezione	Confini
---------	---------

La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.

sezione	Norme generali
---------	----------------

La sezione norme generali costituisce il primo raggruppamento di vincoli raccolti dalla tavola QR_03 Risorse ambientali territoriali. In questa sezione sono evidenziati i principali vincoli ricognitivi imposti dalla pianificazione sovra locale che, come tali, devono essere recepiti dalla pianificazione locale.

Fasce di rispetto da acque pubbliche	sono le zone di tutela dei corsi d'acqua definite dal Dlgs 42/2004 ed iscritte negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933,. Tali fasce di rispetto vengono applicate per ragioni di interesse paesaggistico e si estendono per 150 metri dalle sponde o piedi degli argini dei corsi d'acqua.
Bellezze d'insieme	rappresentano dei beni soggetti a tutela secondo il Dlgs 49/99 per ragioni di interesse pubblico. Fanno parte di tale selezione i beni paesaggistici e ambientali: le cose immobili, le ville i giardini, i parchi, i complessi di cose immobili e le bellezze panoramiche che rappresentano importanti valori di bellezza.
Riserve nazionali e/o regionali	rappresentano le zone, individuate dai PTCP che assumono i contenuti e gli indirizzi dei PTC dei Parchi e delle riserve naturali, per tutti gli aspetti vincolanti.
Parchi Locali di Interesse Sovra locale PLIS	sono parchi locali istituiti dalle Regioni secondo quanto previsto dalla LR 86/83. Essi contribuiscono sensibilmente al potenziamento e lo sviluppo degli ecosistemi naturali completando la maglia della rete ecologica di scala sovra locale.

sezione	Prescrizioni per aree di elevata naturalità
---------	---

La sezione prescrizioni per aree di elevata naturalità raggruppa le norme di tutela ambientale e paesaggistica introdotte dagli strumenti di pianificazione provinciale.
--

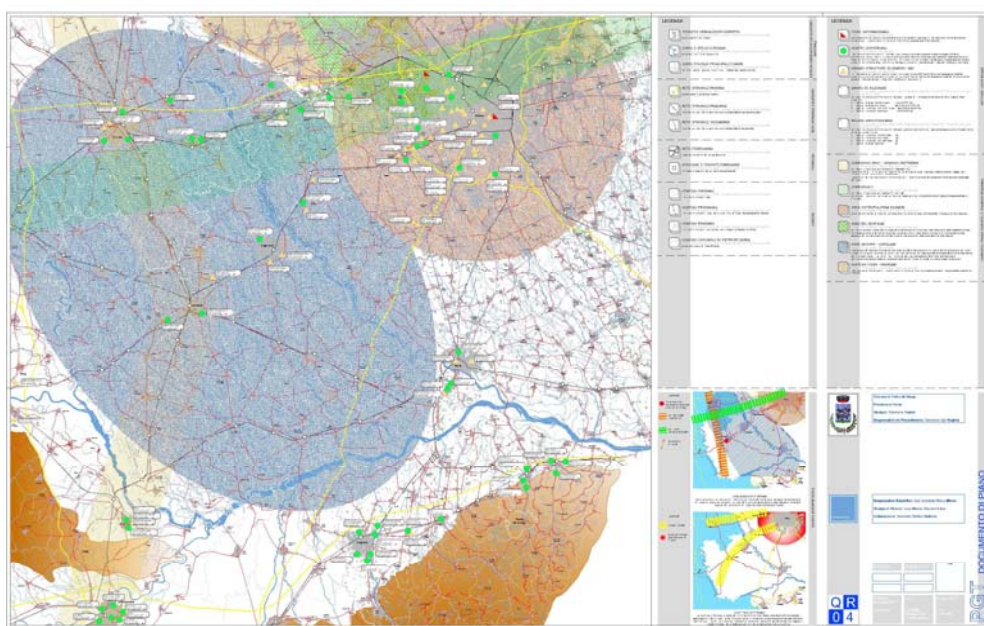
Siti di Importanza Comunitaria (SIC)	sono zone istituite dalla Direttiva 92/43 della Comunità Europea che mirano a salvaguardare le regioni naturali in grado di aumentare i connotati di biodiversità di un ambiente naturale. In tali aree si mira alla conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e fauna selvatiche.
Zone di Protezione speciale ZPS	sono aree classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE, regolate ai sensi dell'art.1, comma 5 della Legge n°157/1992 sono zone di protezione scelte lungo le rotte di migrazione dell'avifauna, finalizzate al mantenimento e alla sistemazione di idonei habitat per la conservazione e gestione delle popolazioni di uccelli selvatici migratori.

sezione	Vincoli venatori
La sezione vincoli venatori raggruppa le aree che regolano l'attività venatoria nei territori della Regione. Tali aree sono individuate in attuazione delle Direttive della Comunità Europea 79/409,85/411 e 91/244.	
Oasi di protezione	sono aree in cui è vietata la caccia per il ripristino di biotipi naturali.
Zone di ripopolamento e cattura	sono aree destinate alla riproduzione della fauna selvatica locale.

sezione	Vincoli del PAI
La sezione vincoli del PAI costituisce, infine, una raccolta delle indicazioni contenute nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del delta del fiume Po' costituito per definire, in base al tempo di ritorno, il rischio di esondazione degli alvei fluviali.	
Limite della fascia A	è l'area che definisce l'alveo di piena. In tale area va garantito, in condizioni di sicurezza, il deflusso, l'invaso e la laminazione, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo favorendo l'evoluzione naturale del fiume.
Limite della fascia B	è costituito da fasce di rispetto idraulico e inondazione per tracimazione. Su queste aree vanno ridotte le condizioni di vulnerabilità, garantiti i sistemi di controllo e manutenzione delle opere idrauliche esistenti e forniti criteri e indirizzi alla pianificazione territoriale.
Limite della fascia C	è costituito da fasce di rispetto idraulico per l'eventuale inondazione per fatti gravosi di massima piena. Su queste aree sono ridotte le condizioni di vulnerabilità, vanno comunque garantiti i sistemi di controllo e manutenzione delle opere idrauliche esistenti e forniti i criteri e gli indirizzi alla pianificazione territoriale.

Il sistema insediativo territoriale

Come per le precedenti, anche nella tavola QR_04 del sistema insediativo territoriale sono stati adottati criteri in grado di semplificarne la lettura: la legenda “parlata” richiama direttamente fonte e contenuto dei tematismi rappresentati e, anche in questo caso, vengono disposte su due colonne indicazioni di diversa natura. La colonna di sinistra della legenda contiene gli elementi classici della base cartografica insediativa, mentre, la colonna di destra, contiene la localizzazione puntuale delle grandi strutture di vendita e le previsioni di scala sovra locale.



sezione

Sistema insediativi ed elementi naturali

La sezione insediamenti raccoglie una selezione di informazioni contenute nelle basi cartografiche CTR e alcune previsioni contenute nel MISURC. Questa raccolta di informazioni costituisce la base su cui è costruita la tavola QR_04 Sistema insediativo territoriale, ovvero si compone della presentazione dello stato di fatto della composizione dei tessuti urbani e la segnalazione dei possibili ambiti di trasformazione a livello sovra locale.

Tessuto urbanizzato compatto	rappresentano le aree urbane e periurbane presenti nel territorio di inquadramento.
Corsi e specchi d'acqua Corsi d'acqua principali e minori	rappresentano prevalentemente le basi della cartografia ambientale che localizza i sistemi lineari e le superfici d'acqua nel territorio.

sezione	Rete stradale esistente e ferroviaria
La sezione viabilità riunisce le principali indicazioni di carattere infrastrutturale riguardanti la trama delle connessioni esistenti nel territorio d'inquadramento indispensabili per la lettura del sistema insediativo.	
Rete stradale primaria Rete stradale principale Rete stradale secondaria Rete ferroviaria e stazioni	rappresentano la base tematica, costituita dalla classificazione degli assi della viabilità sui quali il sistema insediativo si è storicamente attestato ed evoluto.

sezione	Confini
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Settore commerciale
La sezione settore commerciale rappresenta un tema importante, la cui rilevanza strategica ha richiesto un inquadramento specifico nei Quadri Lontani per poter garantire la necessaria lettura dell'offerta commerciale presente nel territorio. Le voci presenti in tale sezione derivano dalle informazioni contenute nei PTR e verificate attraverso le informazioni reperibili in rete presso i siti degli Osservatori sul commercio delle provincie di Milano, Pavia, Alessandria e Novara.	
Fiere internazionali	sono le grandi aree attrezzate per ospitare manifestazioni di rilevanza territoriale che meritano di essere localizzate e prese in considerazione all'interno del sistema insediativo territoriale in quanto possiedono un bacino gravitazionale d'utenza molto ampio. In particolar modo sono state evidenziati il nuovo polo fieristico di Rho Pero e l'area storica della fiera Milano City.
Centri commerciali	rappresentano una localizzazione puntuale delle superfici definite appunto "centri commerciali" dal Dlgs 114/1998 all'art. 4 comma e/f ("Decreto Bersani").
Grandi Strutture di Vendita GSV	sempre secondo il Dlgs 114/1998, sono le strutture di vendita superiori a 2.500 mq per i comuni con più di 10.000 abitanti o le strutture di vendita superiori a 1.500 mq per i comuni con meno di 10.000 abitanti. Sia la localizzazione dei centri commerciali che quella delle GSV trovano una specificazione rispetto al loro grado di rilevanza ed al loro bacino gravitazionale secondo quanto previsto dalle Modalità Applicative del Programma Triennale per lo sviluppo commerciale 2006/2008.

sezione	Corridoi trans europei e polarità regionali
La sezione corridoi trans europei e polarità regionali riassume le principali informazioni contenute nel recente PTR della Regione Lombardia che presentano particolare valore territoriale.	
Corridoio V	È un ambito lineare interessato da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza extraeuropea. Il Corridoio V interessa l'area territoriale di riferimento dei Quadri Lontani facendo di conseguenza appartenere, tali territori, a una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
Corridoio XXIV	È un ambito lineare interessato da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di rilevanza extraeuropea. Il Corridoio XXIV interessa l'area territoriale di riferimento dei Quadri Lontani facendo di conseguenza appartenere, tali territori, a una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.
Area metropolitana milanese Asse del Sempione Asse Novara Lomellina Sistema fiero - Malpensa	costituiscono 4 voci riguardanti differenti ambiti territoriali considerati dal PTCP di Milano e che costituiscono differenti modelli insediativi, tempi e modalità di utilizzo del territorio da considerare in una tavola di inquadramento territoriale.

6. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI LONTANI

La sintesi degli Ambiti Lontani intende fornire i connotati generali entro cui la pianificazione territoriale di Pietra dè Giorgi si sviluppa.

In questo capitolo pertanto si descrivono le caratteristiche territoriali del quadro di riferimento entro cui si colloca Pietra dè Giorgi, tenendo conto degli aspetti ambientali, socioculturali ed economici.

Tali aspetti, presentati in maniera dettagliata dal PTC della Regione Lombardia (Relazione del Documento di Piano punto 2.2.2), vengono ripresi e rielaborati in questo capitolo.

Pietra dè Giorgi si localizza all'interno del vasto Sistema Territoriale della Montagna. Il Sistema Territoriale della Montagna comprende la zona appenninica, delimitata dall'area dell'Oltrepò Pavese, caratterizzata da marginalità e notevole fragilità ambientale che richiede un progetto mirato di valorizzazione delle potenzialità.

La fascia appenninica lombarda, costituita dall'Oltrepò Pavese, incastonata tra Piemonte ed Emilia Romagna, è un ambito di prevalente interesse ambientale con paesaggi delle valli e delle dorsali collinari e della montagna appenninica, ben distinto dalla montagna alpina.

Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una buona economia, basata sull'agricoltura.

Il settore agricolo vede una diminuzione delle dimensioni dell'estensione delle aree destinate ad attività agro-forestali, cui si unisce la riduzione delle attività zootecniche, con la riduzione generale dell'impiego nelle attività legate all'agricoltura.

Tali fenomeni riducono l'importante funzione di presidio del territorio e di manutenzione delle aree montane, con l'incremento anche del rischio incendio. Nonostante ciò, la percentuale di occupati nel settore agricolo risulta elevata mentre l'incidenza del reddito agricolo sul reddito totale è bassa se confrontata alla media regionale.

Il settore che presenta maggiori opportunità di sopravvivenza, anzi di sviluppo, è la produzione di qualità, cui si aggiunge quella dei prodotti biologici.

I centri urbani sono immersi nella campagna e la campagna è cosparsa da piccoli insediamenti, alcuni di elevato valore architettonico.

Le città e i paesi che sorgono all'interno di tale Sistema Territoriale sono di piccole o medie dimensioni e hanno un valore storico e artistico tale da richiamare un discreto flusso turistico al loro interno.

Pietra dè Giorgi è immersa pertanto in un sistema che ha nella sua posizione geografica un suo punto di forza.

Il territorio dell'Oltrepò pavese è sempre stato influenzato da stretti rapporti funzionali con i territori limitrofi appartenenti ad altre regioni che esercitano la loro forma di gravitazione.

L'attività vitivinicola è la maggiormente praticata, cui si aggiungono le attività zootecniche.

L'effetto di tale economia è il progressivo invecchiamento delle classi impiegate nel settore primario che non trovano un adeguato "ricambio generazionale" da parte delle classi giovani a favore di manodopera extracomunitaria.

Questa situazione introduce alcune dinamiche urbane: il cambiamento dei centri abitati per accogliere la domanda della popolazione giovane e il processo di integrazione della popolazione extracomunitaria.

L'industria, pur non essendo la principale fonte di reddito dell'area, è un settore importante che sta vivendo un periodo di ristrutturazione e che attualmente non è in grado di offrire un livello di occupazione tale da trattenere completamente la popolazione giovane.

Anche il settore commerciale sta attraversando una fase di ristrutturazione vista la diffusa presenza di grandi insediamenti commerciali che hanno messo in crisi l'economia di vicinato presente nei piccoli e medi centri urbani.

A questo quadro di riferimento socioeconomico va affiancato l'elevato livello di qualità della vita delle città presenti in questo Sistema Territoriale e di cui Pietra dè Giorgi è testimone. Tale fenomeno introduce aspetti di pendolarismo metropolitano legati all'elevata offerta dalla Pianura Irrigua che meritano quantomeno di essere considerati.

La forte presenza di attività agricole presenta anche problemi di sostenibilità delle attività per l'inquinamento dovuto alle sostanze chimiche rilasciate per lo sfruttamento dei suoli agricoli.

Dal punto di vista dei collegamenti questo Sistema Territoriale presenta ancora alcune carenze.

Esistono delle opere di potenziamento dell'assetto infrastrutturale che dovrebbero garantire un aumento del livello di competitività territoriale come la

nuova autostrada regionale Broni Mortara (BRO.MO.) che rappresenta un'opera di interesse sovra locale, la quale dovrebbe garantire a Pietra dè Giorgi di sopperire ad una attuale carenza dell'offerta di mobilità.

PUNTI DI FORZA

Territorio

- Appartenenza ad un sistema riconoscibile e riconosciuto a livello europeo, oggetto di programmi e di interventi specifici

Paesaggio e beni culturali

- Paesaggio connotato da una forte permanenza di caratteri naturali, particolarmente integri nelle zone poste ad alta quota, e di rilevante interesse panoramico (percorsi di percezione, scenari percepiti dal fondovalle e dall'opposto versante, presenza di emergenze di forte caratterizzazione)
- Varietà del paesaggio agrario improntato dall'uso agroforestale del territorio (alternanza di aree boscate e prative, la diffusa presenza di terrazzamenti)
- Qualità storica e culturale, ricco patrimonio architettonico anche per la presenza diffusa di episodi di architettura spontanea tradizionale
- Forte identità storico culturale e sociale delle popolazioni locali

Ambiente

- Ricco patrimonio forestale, vegetazione varia e rigogliosa
- Presenza di un sistema esteso di aree protette che garantisce un buon grado di tutela del patrimonio naturalistico, storico e culturale
- Disponibilità di risorse idriche

Economia

- Presenza in alcune valli di attività agricole con produzione di prodotti tipici di qualità
- Presenza di filiera produttiva vitivinicola
- Valore ricreativo del paesaggio montano e rurale

Governance

- Consolidato ruolo di governance locale svolto dalle Comunità Montane

DEBOLEZZE**Territorio**

- Forte pressione insediativa e ambientale nei fondovalle terminali
- Aumento costante e significativo del tasso di motorizzazione, fra i più alti d'Italia
- Continuum edificato in alcuni fondovalle che impedisce la distinzione tra centri diversi snaturando l'identità locale

Paesaggio e beni culturali

- Territori a forte sensibilità percettiva che richiedono una particolare attenzione nell'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi
- Scarsa valorizzazione del patrimonio culturale e limitata accessibilità ai beni culturali
- Deterioramento del patrimonio architettonico tradizionale

Ambiente

- Fragilità idrogeologica e fenomeni importanti di dissesto
- Dissesto idrogeologico, abbandono malghe in alta quota, abbandono dei boschi a causa della diminuzione dei fondi regionali da dedicare alla manutenzione del territorio
- Presenza di foreste che posseggono una scarsa biodiversità
- Risorse insufficienti per attuare progetti per la qualità forestale e per arginare le emergenze fitosanitarie nelle foreste
- Presenza di inquinamento atmosferico rilevante nei fondovalle

Economia

- Frammentazione delle attività produttive e ricettive
- Diminuzione delle aree agricole e delle attività zootecniche per l'abbandono del territorio
- Limitata multifunzionalità delle aziende agricole
- Struttura economica debole che offre limitate possibilità e varietà di impiego e scarsa attrattività per i giovani
- Sistema scolastico che produce bassi flussi di lavoratori qualificati e specializzati, anche a causa dell'assenza di istituti specialistici e di personale docente sufficientemente qualificato e motivato
- Assenza quasi totale di funzioni e servizi di alto livello
- Concentrazione dei flussi turistici in periodi circoscritti dell'anno su aree limitate del territorio

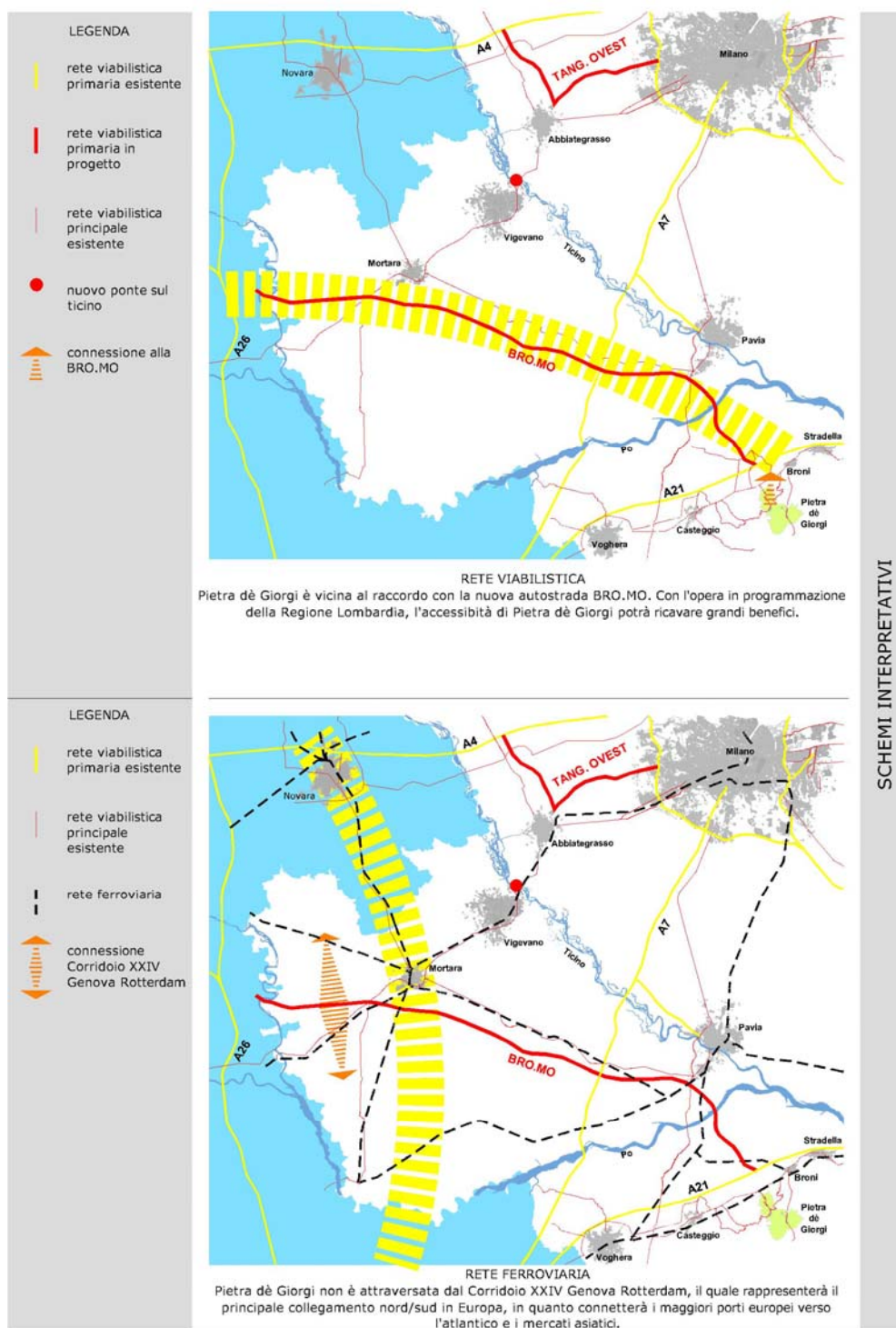
- Debole integrazione tra turismo e altre attività, in particolare l'agricoltura
- Scarsa accessibilità dell'area che comporta difficoltà per le attività industriali e artigianali in termini di accesso ai mercati di sbocco e di approvvigionamento

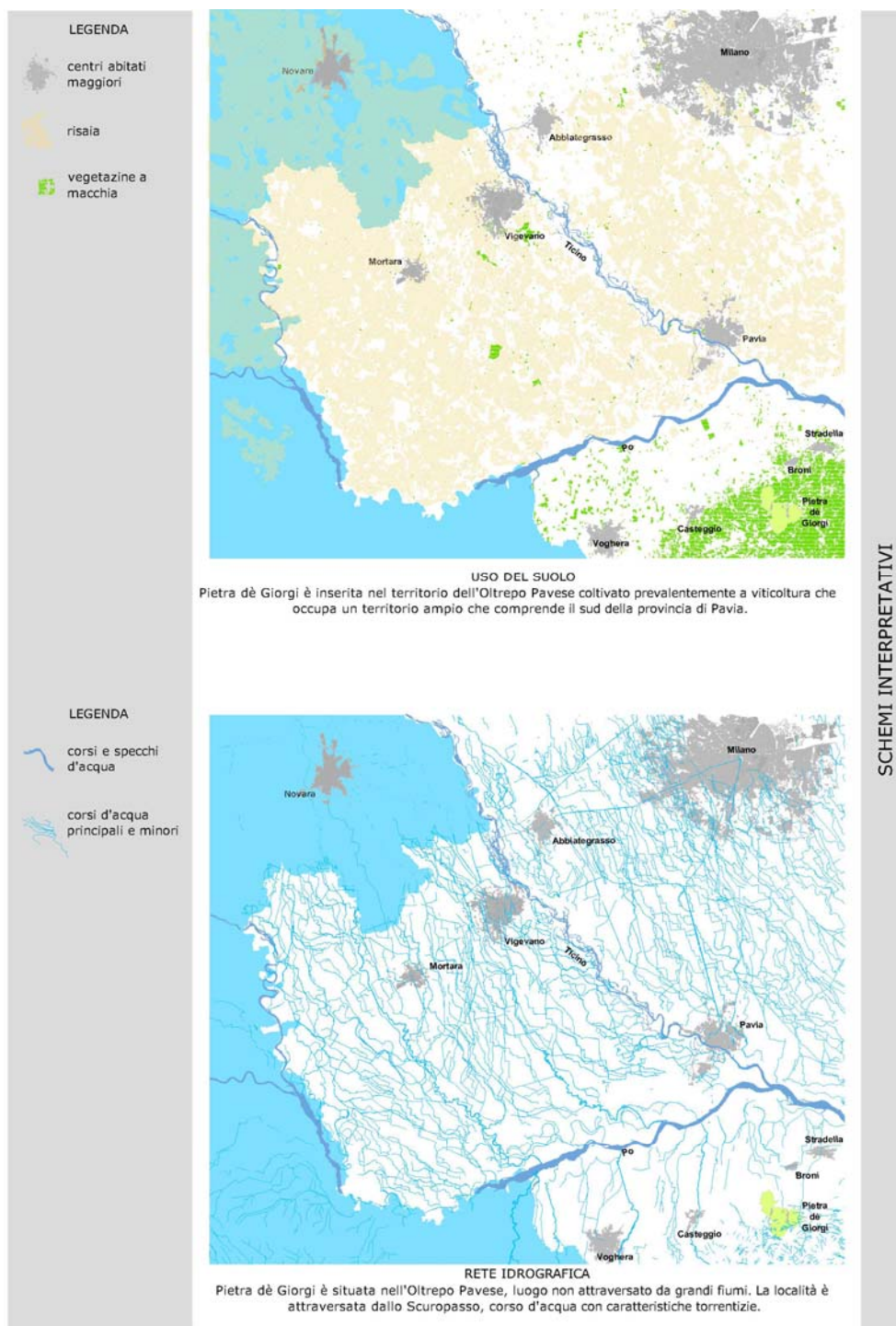
Governance

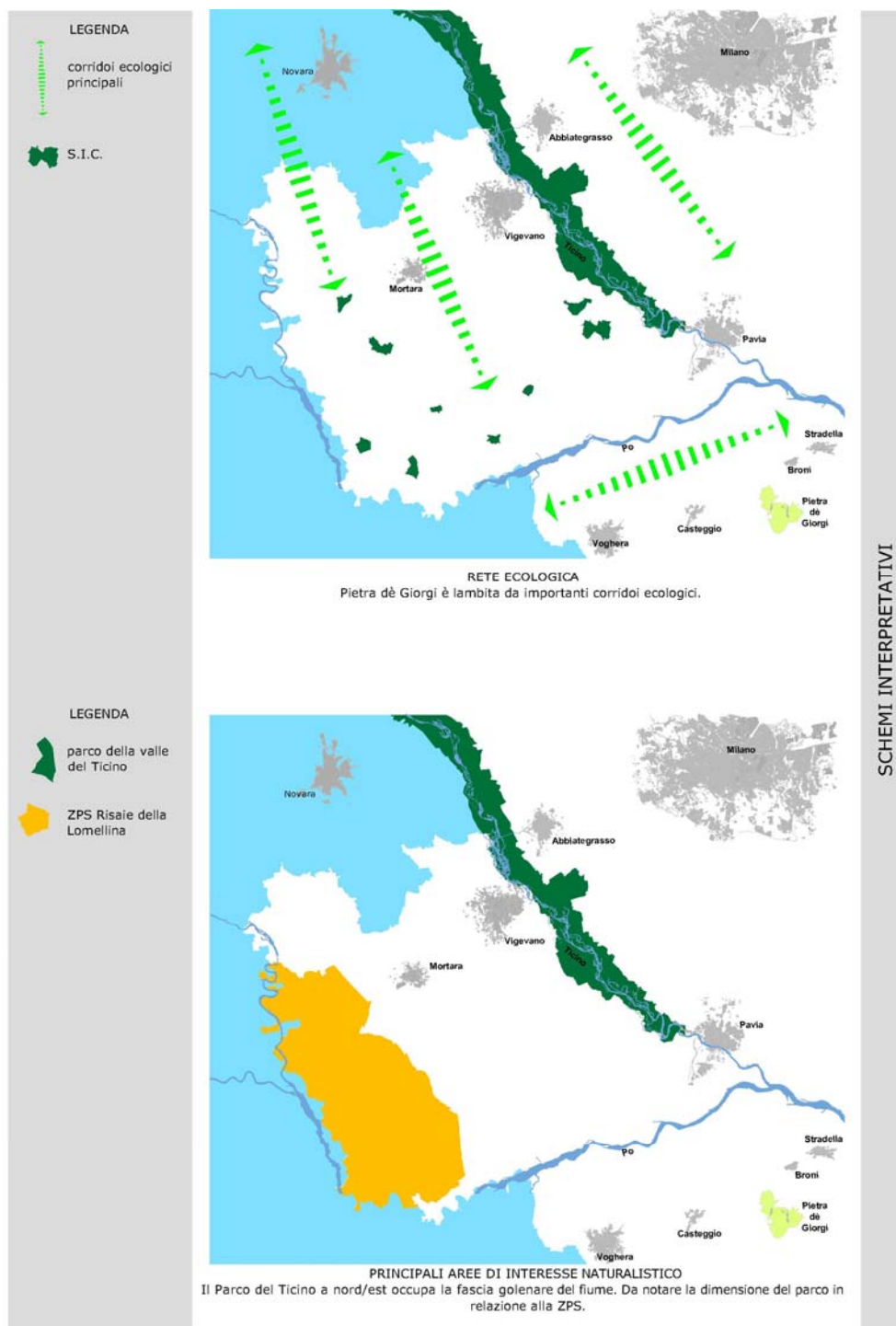
- Frammentazione amministrativa per la presenza di molti comuni con ridotto numero di abitanti
- Rilevante numero di comuni considerati a svantaggio medio/elevato

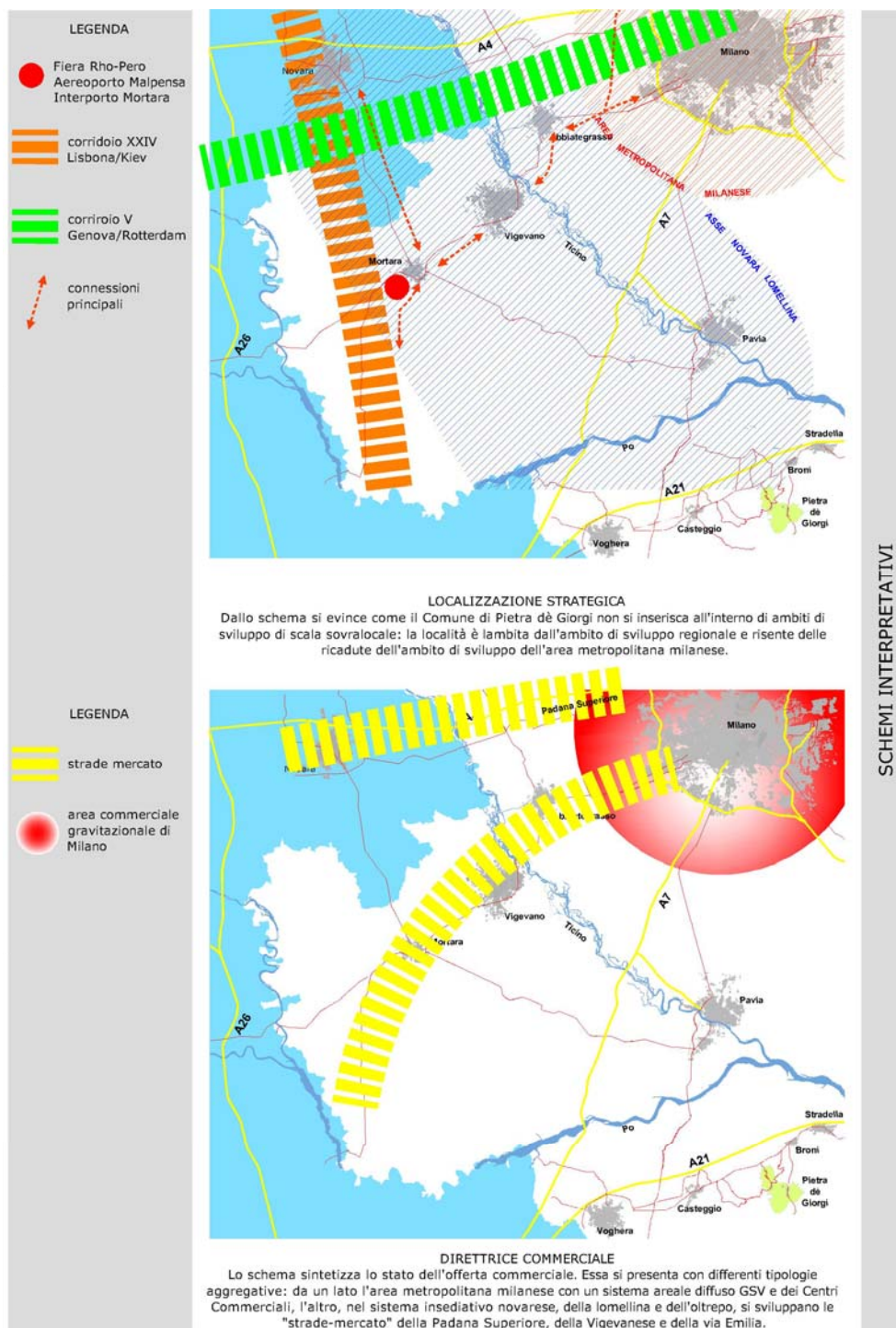
Sociale e servizi

- Spopolamento e invecchiamento della popolazione anche per il trasferimento dei giovani
- Riduzione delle prestazioni di gran parte delle attività commerciali e ricreative nei periodi dell'anno non interessati dal turismo stagionale e difficoltà nel mantenimento di funzioni e servizi per la dispersione insediativa e il limitato numero di utenti
- Scarsità di risorse pubbliche per servizi, erogate in relazione al numero di abitanti, a causa dello scarso popolamento della montagna e del maggior costo dei servizi
- Incapacità di fare fronte ai picchi di presenze turistiche per scarsità di risorse pubbliche commisurate al numero dei residenti









II – AMBITI VICINI

7. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI VICINI

Ambiti Vicini è il termine con cui si intende contraddistinguere la parte analitica del DP che si occupa della definizione del Quadro Conoscitivo (QC) di livello comunale.

Ambiti è un termine che tenta di richiamare le caratteristiche del paesaggio locale (vicino) che un luogo è in grado di offrire e di cui gli strumenti di governo del territorio devono tenere conto. Attraverso le tavole componenti il QC, la descrizione del trend socioeconomico e del patrimonio edilizio, si vuole definire e conoscere Pietra dè Giorgi nelle sue diverse componenti.

Negli Ambiti Vicini viene presentato, attraverso un approccio sistemico, il materiale di riferimento valido ai fini della costituzione del Quadro Programmatorio (QP) del DP, ovvero, la descrizione degli Ambiti Vicini risulta necessaria per l'impostazione dei futuri scenari strategici di sviluppo locale.

La costruzione del QC è strettamente connessa al lavoro svolto per la presentazione dell'elaborato "Orientamenti Iniziali e Linee Guida del PGT" Documento Preliminare al Documento di Piano" consegnato al Comune di Pietra dè Giorgi in data 9 febbraio 2010.

In tale Documento venivano spiegati i nuovi contenuti tecnici, gli elaborati del PGT e presentate le tematiche prioritarie dello sviluppo del luogo.

Il QC che viene disposto nel DP risulta da un'integrazione e un'adeguamento rispetto a quanto già esposto dal Documento Preliminare. L'integrazione consiste nell'aggiungere informazioni al QC che costituiscono riferimenti fondamentali ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b della LR 12/2005; l'adeguamento consiste nel riorganizzare, confezionare e presentare le informazioni nella maniera più adatta ai fini della formazione del DP.

Mantenendo lo stesso approccio formale con cui sono stati trattati gli argomenti di Area Vasta, gli Ambiti Vicini sono composti da una prima parte in cui sono descritte le condizioni socioeconomiche di Pietra dè Giorgi, delle caratteristiche del suo patrimonio edilizio in rapporto al quadro regionale e provinciale di riferimento; la seconda parte entra nel merito dello stato della pianificazione locale presentando le tavole ed i contenuti del QC.

8. LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE E AMBIENTALI DI PIETRA dè GIORGI

La dinamica della popolazione rappresenta la fotografia dell'evoluzione territoriale in quanto, partendo dall'analisi delle dinamiche sociali, è possibile calibrare ed adattare gli strumenti di governo del territorio. L'analisi demografica esemplifica le tendenze in atto che possono essere valutate in un quadro nazionale, regionale o provinciale.

Pietra dè Giorgi è un Comune di 932 abitanti al 31 dicembre 2009 che ricade all'interno di una Provincia che ne conta complessivamente circa 531.000.

Il capoluogo provinciale, Pavia, conta una popolazione di circa 70.000 abitanti ai quali si deve aggiungere la quota di popolazione fluttuante che viene attirata dal capoluogo provinciale principalmente per motivi di studio: Pavia è dal Medioevo sede di una delle più antiche università italiane.

Come già ampiamente trattato nei capitoli precedenti il sistema territoriale dell'Oltrepò, lambito dallo sviluppo del sistema metropolitano milanese, è assoggettato a rilevanti fenomeni di stravolgimento delle dinamiche socioeconomiche. Tale considerazione è dovuta sostanzialmente ad una carenza del sistema infrastrutturale che di fatto limita l'accessibilità territoriale da e verso le grandi città.

È infatti il parametro dell'accessibilità ad escludere l'Oltrepò dall'ottica metropolitana milanese dato che il livello di servizio garantito dalle attuali infrastrutture non può competere con territori di analoga distanza dal capoluogo ma ben più serviti dalle infrastrutture esistenti.

Tale carenza ha l'effetto di rendere Pietra dè Giorgi un luogo scomodo rispetto al sistema territoriale di riferimento ma allo stesso tempo molto difeso dalle dinamiche di trasformazione tipiche di un luogo ai margini dell'orbita metropolitana, con l'elevata speculazione del mercato immobiliare, prezzi più alti della media territoriale, terziarizzazione dei centri storici e abbandono degli stessi da parte dei residenti.

Pietra dè Giorgi soffre pertanto di un isolamento infrastrutturale dovuto all'assenza di reti viarie di interconnessione, ovvero, sono carenti le connessioni tra la maglia della rete primaria autostradale e mancano gli adeguati collegamenti con le città di Pavia e Milano, lacuna che in futuro sarà compensata dalla nuova autostrada regionale BRO.MO.

Analisi demografica

L'individuazione dei caratteri anagrafici nonché delle tendenze di sviluppo e distribuzione sul territorio della popolazione residente nel Comune di Pietra dè Giorgi costituiscono una parte significativa nella più ampia definizione dell'assetto territoriale futuro del luogo.

L'andamento demografico della popolazione e' stato analizzato in ogni sua componente per individuare le interrelazioni tra dati sulle nascite, morti, immigrazione ed emigrazione.

I dati statistici delle tabelle allegate, evidenziano un decremento costante della popolazione negli ultimi decenni.

Confidando nel fenomeno ormai noto del ritorno in piccoli centri come Pietra dè Giorgi, di alcuni ceti da aree metropolitane periferiche densamente popolate, si pensa che con una adeguata politica, tesa a favorire la costruzione di nuove abitazioni a costi ridotti per il contenuto valore delle aree e auspicando in un miglioramento della rete di trasporto stradale, sicuramente si potrà vivere in campagna una qualità della vita certamente superiore a quella che alcune persone possono trovare in grandi agglomerati urbani.

La composizione della popolazione, ripartita per classi dei età indica l'estrema disomogeneità dei comparti.

La flessione all'estremo inferiore, indica il calo delle nascite ed il conseguente invecchiamento della popolazione.

La suddivisione per classi di età in funzione della età produttiva, evidenzia che la classe dai 25 ai 64 anni rappresenta il 51,50% della popolazione.

Tabella 1		
Classi di età	Soggetti	Percentuale
- di 4 anni	36	4,11%
da 5 a 10 anni	23	2,63%
da 11 a 14 anni	34	3,89%
da 15 a 19 anni	16	1,83%
da 20 a 24 anni	42	4,80%
da 25 a 29 anni	62	7,08%
da 30 a 34 anni	60	6,86%
da 35 a 39 anni	64	7,32%
da 40 a 44 anni	55	6,29%
da 45 a 49 anni	52	5,94%
da 50 a 54 anni	56	6,39%
da 55 a 59 anni	44	5,03%
da 60 a 64 anni	58	6,63%
da 65 a 69 anni	71	8,12%
da 70 a 74 anni	78	8,90%
da 75 a 79 anni	53	6,06%
da 80 anni e oltre	71	8,12%
TOTALE	875	100,00%

Tabella 2		
Censimenti	Popolazione residente	Perdita popolazione
1951	1816	
1961	1489	- 327

1971	1214	- 275
1981	1005	- 209
1991	916	- 89
2001	875	- 41

Tabella 3

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE	INCREMENTO %	POPOLAZIONE RESIDENTE
2001	6	17	-11	38	32	6	-5	- 0,58	875
2009	7	9	-2	33	32	1	-1	- 0,10	932

Analisi economica

La popolazione attiva occupata al censimento Istat 2001 risulta essere così composta:

Tabella 4

Rami di attività economica	Addetti		% sulla popolazione residente
	N°	%	
Industria	26	13,50%	3,00%
Commercio	31	16,10%	3,50%
Altri servizi	86	44,60%	9,80%
Istituzioni	50	25,90%	5,70%
TOTALE	193	100,00%	22,10%

I settori occupazionali sono l'industriale, il commercio, ed il terziario. Si sta assistendo in questi anni ad una diminuzione di addetti nel settore industriale a seguito della crisi economica globale, mentre aumentano gli addetti in rami di specializzazione molto vari ma comunque orientati, verso il terziario ed i servizi in genere. Per quanto riguarda il tipo di occupazione, nelle tabelle sono riassunti sotto forma di dato percentuale il riparto dei principali settori occupazionali. Dai dati, emerge nella sua consistenza il quadro della produttività economica locale, sono stati tralasciati i confronti con i dati statistici provinciali e Regionali perchè ritenuti non significativi: ogni zona territoriale ha infatti proprie vocazioni e valenze produttive specifiche, e la realtà economica è interrelazione di infinite variabili.

Inadeguata la rete commerciale, non sviluppata.

L'unico negozio di alimentari di esigua superficie è basato su modelli economici ormai inadeguati, con scarsa qualificazione del prodotto e

dell'immagine. E questo discorso porta da un lato a rendere ormai indifferibile la redazione di un dettagliato piano della rete di vendita, ma soprattutto ci riconferma la necessità evidenziata più volte in relazione di riqualificare in generale l'immagine dei servizi e dell'ambiente urbano in genere.

Il settore produttivo

Il territorio soffre ancora oggi di insediamenti produttivi di limitate dimensioni frammentati a residenza o disposti con casualità in zone poco adatte.

Questa situazione, deprecabile dal punto di vista urbanistico, è conseguenza di scelte inadeguate del vecchio P.D.F. e dal primo P.R.G., ma soprattutto di una tendenza a cercare di unire il luogo di lavoro con la residenza, secondo un concetto legato ancora ad un tipo di artigianato di servizio che, chiaramente, si sviluppava anticamente con altre premesse ed altre esigenze.

La pianificazione non può chiaramente che prendere atto di uno stato di fatto indiscutibile, e per il quale è ancora ben lontana un'ipotesi di riconversione residenziale o commerciale per la scarsa remunerazione degli interventi di questo tipo.

Unico elemento favorevole è il fatto che la produttività richiede spazi sempre più ampi e ben organizzati, come sinonimo di concorrenzialità.

Il commercio

Il settore commerciale e della piccola distribuzione in genere rappresenta un ambito che deve essere completamente riorganizzato. Gli esercizi commerciali esistenti sul territorio comunale sono inadeguati come numero, come consistenza e localizzazione.

La localizzazione degli esercizi è attualmente in massima parte nel vecchio nucleo del capoluogo e nella frazione Scorzoletta.

Il Settore agricolo

Nel settore agricolo, che mezzo secolo fa poteva essere considerato un cardine della economia locale, si è assistito ad un calo impressionante dell'occupazione. Secondo le stime dell'ultimo censimento dell'agricoltura, si riscontra un dato significativo di come l'occupazione nel settore agricolo sia pressoché quasi stabile dal 1981: evidentemente è stata raggiunta una sorta di ottimizzazione tra produttività e forza lavoro necessaria con le moderne meccanizzazioni, dotazioni e tecniche agricole. Nell'ambito della ricerca del P.G.T., si vuole evidenziare che la stabilità dei residenti, lo stabilizzarsi degli standards occupazionali, siano indice di una economia sostanzialmente che non

dimostra particolari carenze o scompensi, seppure pur sempre soggetta a miglioramenti derivanti da una corretta pianificazione.

L'istruzione

La popolazione scolastica della Scuola Primaria e della Scuola Secondaria di Primo Grado è solo il 6,52% della popolazione totale di Pietra dè Giorgi. Per quanto concerne il settore dell'istruzione non si dispone di nessuna sede propria sia per la Scuola Primaria che per la Scuola Secondaria di Primo Grado.

Il pendolarismo

Un fenomeno degno di interesse e causa di notevoli scompensi è quello del pendolarismo. Infatti la massima parte dei pendolari sono dipendenti nel settore produttivo, considerando che il pendolarismo rilevato e' sostanzialmente verso l'esterno.

E' infatti normale che la crescente specializzazione e differenziazione dei cicli produttivi implichi un minimo di mobilità di personale: nel caso di Pietra dè Giorgi va anche considerato che l'80% di pendolari raggiunge la propria sede di lavoro nel raggio di 25 chilometri, con tempi di percorrenza abbastanza limitati.

Il fenomeno migratorio

In appendice all'analisi, può essere interessante tracciare un parallelo tra il fenomeno migratorio e quello occupazionale.

Si rileva un saldo positivo medio del 0,1% nella immigrazione nell'ultimo decennio.

Si sottolinea inoltre che la disponibilita' di aree residenziali previste dal P.R.G. vigente e' assolutamente indispensabile a riequilibrare il mercato immobiliare con la parziale riconferma e l'introduzione di nuove disponibilita' di aree, onde evitare il fenomeno inverso di ricerca in altri comuni e quindi aggravare il fenomeno migratorio.

E' comunque da considerare che nell'insieme, le valenze in gioco possono servire da strumento indicatore, ma quantitativamente non sono significative; il saldo complessivo medio degli ultimi dieci anni tra immigrazione ed emigrazione è compreso tra un + 0,6 e un + 0,10% dello scorso anno.

Il mercato edilizio ed il patrimonio abitativo

L'attività edilizia nel Comune di Pietra dè Giorgi e l'andamento del mercato risentono della situazione globale, e si può affermare che sono solo parzialmente legati alle fasi di attuazione dello strumento urbanistico vigente, data la limitata realtà economica locale.

La tendenza ad una indipendenza del mercato da fattori congiunturali, emerge dalla constatazione della crescita lineare della produzione edilizia dal 1945 al

1970, in modo quasi indipendente dagli effetti della legge 51/75 e 10/77, nonostante il nuovo regime dell'uso dei suoli.

Anche la produzione edilizia del periodo si è sempre attestata su valori relativamente modesti. Solo a seguito della approvazione del PRG vigente, si è creata ampia disponibilità di aree edificabili.

I dati della tavola QC_05 "Attuazione del PRG" confermano che dopo l'approvazione del PRG vigente ad oggi, sono stati costruiti pochissimi nuovi vani e solo in ambiti territoriali di completamento, mentre i PL o i PCC previsti non sono stati finora attuati.

Il rallentamento della produzione di nuovi vani è causato dalla crisi del settore edilizio e' puntualmente riconfermata dai dati statistici con conseguente calo di addetti e di occupazione.

Le condizioni abitative

Appare abbastanza arduo definire le condizioni generali di fabbricati ed abitazioni, in quanto sono vari e non quantificabili i parametri di giudizio.

Usando parametri generici, possiamo dire che il 70% delle abitazioni è in condizioni soddisfacenti, mentre il restante 30% è ugualmente ripartito tra abitazioni in condizioni mediocri oppure assolutamente insoddisfacenti.

Al di là comunque dei valori statistici, è da rilevare come non si sia ancora creata, se non a livello iniziale, una vera e propria cultura dell'abitare.

Il bene casa è ancora inteso come fatto strumentale, un microcosmo indipendente dal contesto urbano, ove possono proliferare fabbricati di natura utilitaristica o superfetazioni.

Nella normativa di piano va pertanto ricercata la riqualificazione dell'immagine urbana e dello spazio abitativo, della ricerca del verde. Pertanto a mezzo della normativa è impedita nelle zone di espansione la realizzazione di fabbricati (box e simili) se non accorpati al fabbricato principale, ai fini di raggiungere il massimo ordine negli spazi pertinenziali, ed è previsto l'obbligo di tinteggiature, impianto del verde in percentuale con la superficie pavimentata per la riqualificazione dell'immagine urbana generale.

L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Secondo quanto indicato dal D.G.R del 22 Dicembre 2005 – n.8/1566 : “ L.R. dell'11 Marzo 2005 “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n.12” e successivo aggiornamento approvato con la D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374, lo studio geologico ha lo scopo di definire preventivamente i rischi sismici attraverso una analisi territoriale che verifichi la compatibilità delle scelte urbanistiche con l'assetto del comparto entro il quale vengono a ricadere.

A corredo dell'aggiornamento è stata realizzata la Carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) che definisce le aree che possono essere soggette a variazioni dei parametri di pericolosità od accentuazione del verificarsi di fenomeni di instabilità dovuti alle condizioni geologiche, geomorfologiche e geologico tecniche di sito, valutate alla scala di dettaglio, partendo dall'evento sismico di riferimento.

Sono state inoltre aggiornate la Carta dei vincoli esistenti che riunisce i vincoli geologici presenti sul territorio comunale e la Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.

La Carta dei vincoli esistenti riunisce i vincoli geologici presenti sul territorio comunale ed individua le limitazioni d'uso derivanti da normative geologiche vigenti, sono individuati i vincoli proposti per l'aggiornamento della cartografia relativa alla pianificazione di bacino ai sensi della legge 183/89 ed i vincoli di polizia idraulica derivati dallo studio sul reticolo minore comunale.

La Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano è stata modificata attribuendo alle aree di frana quiescente la classe 4 come previsto dalla tabella delle classi di ingresso definita nella D.G. R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008, ricordando che come previsto dall'art.9 delle N.d.A. del PAI alle aree di frana quiescente può essere attribuita la classe 3 di fattibilità solo nel caso in cui sia stata realizzata la verifica di compatibilità mediante uno studio specifico sull'area e gli interventi edificatori siano consentiti dallo strumento urbanistico.

Le tavola QC_03 del Documento di Piano, contiene tutte le classi e le zone vincolate dallo studio geologico del territorio comunale di Pietra dè Giorgi.

La normativa per ogni classe di fattibilità geologica e per ogni zona, è contenuta nello studio geologico del territorio comunale di Pietra dè Giorgi, a supporto del PGT.

Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 490/1999)

Per lo Scuropasso, il Fosso Matto ed il Rio Vagreto (considerati corsi d'acqua principali lungo tutto il loro corso all'interno del territorio comunale), sono state disegnate delle fasce di rispetto di 150 metri, poiché essi sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 490/99 (ex L. n° 431 del 08/08/85) ed inclusi negli elenchi provinciali di cui al D.G.R. n°4/12028 , per i quali è anche prevista una zona di tutela assoluta di 10 metri dalla base delle sponde ai sensi del R.D. n° 523 del 27/05/1904.

Fasce P.A.I.

All'interno del comune non è stata evidenziata nessuna fascia PAI.

Vincoli del PTCP della Provincia di Pavia

Il PTCP costituisce il quadro di riferimento e lo strumento di coordinamento delle scelte e delle politiche territoriali di livello sovracomunale.

La Provincia di Pavia è dotata del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale predisposto secondo le direttive contenute nelle Leggi Regionali 18/1997 e 1/2000 ed approvato con DCP n. 53/33382 del 7 novembre 2003.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è lo strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio-economica della Provincia, coordina le politiche settoriali di competenza provinciale, e verifica che la pianificazione urbanistica comunale sia compatibile.

L'Amministrazione Provinciale di Pavia con deliberazione di Giunta Provinciale n. 69 del 01.03.2006 ha avviato formalmente l'adeguamento del proprio P.T.C.P. attivando la consultazione finalizzata all'acquisizione preventiva delle esigenze e delle proposte in merito, da parte dei soggetti istituzionali e delle rappresentanze sociali come individuate dalla legge regionale all'art.17.

I temi da affrontare nel processo di adeguamento sono le **sovracomunalità** che la legge identifica come contenuti del P.T.C.P. per la parte di carattere programmatico (art. 15) e le previsioni del P.T.C.P. che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del P.G.T. (art. 18). Il percorso partecipato, supportato dal processo di Valutazione Ambientale Strategica reso obbligatorio dalla legge stessa, dovrà condurre, oltre all'aggiornamento del P.T.C.P. vigente, alla definizione di contenuti minimi per la pianificazione comunale e di direttive a supporto della pianificazione comunale.

Un incentivo che arriva dalla legge per affrontare le **sovracomunalità** è il **coordinamento** tra le pianificazioni dei comuni (art.15, comma 2, lett.h).

A seguito di una approfondita analisi delle tavole che compongono il P.T.C.P. sono stati elencati sulla base della lettura delle tavole gli aspetti di sviluppo, salvaguardia e criticità, che interessano il territorio di Pietra dè Giorgi.

(Tav.3.1b scala 1:50.000)**Sintesi delle proposte: gli scenari di piano**

Elementi del quadro territoriale ambientale

Il sistema delle acque:

Corsi d'acqua principali

Corsi d'acqua minori

Il sistema paesistico ambientale:

Ambiti unitari (unità tipologiche)

F - Valli e dorsali della bassa e media collina

Ambiti di Tutela:

Indirizzi

Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi

Centri e nuclei storici

Previsioni specifiche:

Percorsi di fruizione panoramica e ambientale

Il sistema insediativo della mobilità e delle infrastrutture:

Ambiti territoriali tematici

23 – Ambito dei comuni interessati dall'attuazione dell'obiettivo 2

(Tav.3.2b scala 1:50.000)

**Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche
ambientali**

Ambiti unitari (unità di paesaggio)

Valli e dorsali della bassa e media collina (tutto il territorio comunale)

Elementi e sistemi di rilevanza sovracomunale

Indirizzi:

Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi

Centri e nuclei storici

Viabilità storica principale

Viabilità di interesse paesistico:

Rete viaria di struttura

Percorsi di fruizione panoramica e ambientale

(Tav.3.3b scala 1:50.000)

Quadro sinottico delle invarianti

Beni paesaggistici e ambientali (D.Lgs 490/99)

Art.146 comma 1 lett.b:

Fiumi torrenti e corsi d'acqua (ex L.431/85 Art.1 lett.c)

Art.146 comma 1 lett.g:

Foreste e boschi (ex L.431/85 Art.1 lett.g)

Elementi del quadro territoriale – ambientale:

Il Sistema delle acque

Corsi d'acqua principali

Corsi d'acqua minori

9. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

Il sistema infrastrutturale e della mobilità

La tavola denominata “ QC_01 Infrastrutture esistenti e programmate – Risorse ambientali” è la tavola che presenta il sistema infrastrutturale e della mobilità, nonché delle risorse ambientali. In essa sono contenute, oltre alle indicazioni riguardanti le infrastrutture realizzate nel territorio comunale, anche le informazioni riguardanti lo stato di diritto delle strade, le indicazioni per l'assetto della viabilità attuale e le indicazioni delle distanze relative alle nuove costruzioni, demolizioni, ricostruzioni o ampliamenti in prossimità di strade rientranti nelle categorie previste dal Codice della Strada.

Per quel che concerne la viabilità si auspica l'immediata realizzazione di un opera di fondamentale importanza.

Essa riguarda il tracciato della futura autostrada regionale BRO.MO, che garantirà un accesso rapido all'area milanese.

Lo stato di diritto delle strade, invece, pone in evidenza alcune questioni di carattere strutturale.

Non sono presenti nella tavola le fasce di rispetto stradali previste dal Regolamento del Codice della Strada. L'individuazione di tali fasce di rispetto dovrà avvenire attraverso il riconoscimento di alcune categorie di strade previste da tale strumento. In particolare, le fasce di rispetto di 30 metri ambo lati prevista per le strade di tipo D. All'esterno del centro abitato, invece, valgono fasce di rispetto che variano dai 10 ai 30 metri a seconda della tipologia della strada (tipo F, tipo C e vicinali).

Il sistema rurale e ambientale

Le risorse ambientali

La tavola “ QC_01 Infrastrutture esistenti e programmate – Risorse ambientali” è la prima tavola che compone il sistema rurale e ambientale degli Ambiti Vicini. In essa si trovano le più importanti indicazioni analitiche in rapporto alla pianificazione delle aree verdi.

La legenda della tavola sottolinea la duplice natura delle informazioni in essa contenute: si trovano le informazioni riguardanti il verde presente all'interno del territorio, e viene riportata, attraverso una legenda parlata, la normativa di riferimento.

La maggior parte delle informazioni contenute in questa tavola rappresentano un aggiornamento dello stato di fatto presentato attraverso l'elaborato “Orientamenti Iniziali e Linee Guida del PGT” Documento Preliminare al Documento di Piano” pertanto viene ripresentata ed aggiornata la Rete ecologica che interessa Pietra dè Giorgi nel suo complesso.

La struttura del paesaggio agrario

La tavola “ QC_02 Struttura del paesaggio agrario – Impermeabilizzazione dei suoli” è una tavola contenente informazioni sulla composizione degli ambiti rurali all'interno del Comune di Pietra dè Giorgi.

Oltre alle informazioni raccolte, la tavola intende raccogliere, alcune informazioni di carattere “visivo” in grado di cogliere i caratteri di godibilità del paesaggio agrario.

Nella parte di legenda che descrive gli elementi naturali vengono classificate le aree a bosco, le aree agricole a coltivazione arborea, e le aree destinate alla coltura della vite.

I livelli di impermeabilizzazione dei suoli

La tavola “ QC_02 Struttura del paesaggio agrario – Impermeabilizzazione dei suoli” è la seconda tavola componente il sistema rurale e ambientale degli Ambiti Vicini. Nella tavola vengono evidenziati i 5 livelli di permeabilità naturale dei suoli compresi nell'area urbana. Il contenuto dell'elaborato di tale tavola consiste nel calcolo delle superfici ad altissima, alta, media, bassa e bassissima permeabilità.

Sono aree ad altissima impermeabilizzazione quelle costituite da suoli ad indice di impermeabilizzazione (rapporto tra Superficie territoriale –ST- e Superficie impermeabile –SI-) maggiore o uguale dell'80%. Sono aree ad alta impermeabilizzazione quelle con indice maggiore del 40% e inferiore a 80%; sono aree a media impermeabilizzazione quelle con indice maggiore del 20% e minore o uguale del 40%; sono aree a bassa impermeabilizzazione quelle con indice minore o uguale del 20% e, infine, sono aree permeabili quelle non edificate o agricole.

L'insieme delle aree urbane impermeabili coincidenti con le prime quattro classificazioni sono rappresentate nella tabella allegata alla tavola.

Se si considera che una situazione mediamente inferiore al 50% della permeabilità naturale riduce drasticamente la rigenerazione naturale delle risorse naturali e le capacità di funzionamento della rete fognaria e dell'impianto di depurazione, si capisce che il mantenimento delle aree permeabili su livelli accettabili costituisce un obiettivo significativo del DP.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 1: Pietra dè Giorgi località Scorzoletta (filari di vigneti e fasce boschive lungo il torrente Scuropasso)



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 2: Pietra dè Giorgi (Il Castello e la torre)

Il PGT mantiene un'impostazione che garantisce l'adozione di soluzioni progettuali atte a perseguire elevati livelli di permeabilità per tutte le trasformazioni urbanistiche.

Accanto a queste misure il PGT stimolerà, attraverso il PdR, il processo di ripermabilizzazione delle situazioni oggi impermeabili. Queste ultime riguardano in particolare il centro, dove è evidente l'impossibilità di attuare interventi significativi in grado di favorire la ripermabilizzazione, e le zone industriali e commerciali, dove invece si può agire sulle grandi superfici a parcheggi e ad aree di movimentazione, che possono essere ripermabilizzate mediante misure e

politiche graduali. Più in generale, la normativa del nuovo Piano può imporre soluzioni di convogliamento diretto dell'acqua piovana in aree permeabili anziché nel sistema fognario, oltre che una utilizzazione delle acque meteoriche per alcuni usi non idropotabili, oggi assolti dall'acqua potabile e quindi causa di evidenti sprechi per la collettività.

I vincoli

La tavola "QC_03 Vincoli - Tracce Storiche" riporta la totalità dei vincoli ricognitivi che sono: il vincolo monumentale di cui al Dlgs 42/2004, l'area di rispetto cimiteriale, le zone di interesse archeologico, la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al Dlgs 42/2004 e al DGR 4/12028/86, L'assetto geologico, idrogeologico e sismico secondo quanto indicato dal D.G.R del 22 Dicembre 2005 – n.8/1566 : " L.R. dell'11 Marzo 2005; i pozzi ad uso idropotabile di cui al DPR 236/88 e DGR 6/15137/96.

Le tracce storiche

La tavola "QC_03 Vincoli - Tracce Storiche" sintetizza l'analisi storica di Pietra dè Giorgi.

La definizione di Centro Storico, pur avendo prevalenti ricadute dirette sul PdR, perché prevede l'attribuzione di modalità di intervento raggruppate in classi definite in base allo studio dei tessuti storici, è anche un meccanismo di trasformazione culturale che intende fornire un nuovo approccio verso la sua lettura. Infatti, il Centro Storico è una struttura urbana immutabile che risponde alla necessità di adottare una visione dinamica della storia includendo elementi che, pur non essendo stati creati in epoche antiche, sono portatori di memoria.

Essendo il DP uno strumento programmatico/strategico viene qui ripreso il concetto di elaborazione dello studio di un Piano Particolareggiato del Centro Storico sintetizzato dalla tavola Vincoli - Tracce Storiche. Tale studio da effettuarsi immediatamente dopo l'approvazione del PGT prevede la definizione dei tessuti del Centro Storico che verranno anticipati attraverso il PdR.

Il nucleo storico di Pietra dè Giorgi è interamente costruito all'interno di un impianto medioevale. La caratteristica predominante di questo impianto è la composizione prevalente di case a schiera affacciate sul fronte strada con le corti sul retro.

L'analisi del Centro Storico ha prestato particolare attenzione all'evoluzione del tessuto antico e, specificatamente, alla composizione delle ex corti che hanno subito nel tempo profonde trasformazioni e stratificazioni stilistiche e tipologiche.

Ponendo l'attenzione sulle caratteristiche dei singoli edifici, la loro tipologia, l'altezza, la funzione, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione, e contemporaneamente la loro relazione con lo spazio aperto e di relazione, è stato

rilevato come il grado di restauro, di manutenzione e la stessa composizione tipologica dello spazio costruito non presenti aspetti unitari.

Notizie storiche sul nucleo antico

Alcuni ritrovamenti di epoca Romana, hanno indotto alcuni studiosi a credere nell'origine romana del luogo. Di fatto, lo studio della toponomastica e della parcellazione escludono in modo certo la colonizzazione romana. Dalla documentazione esistente presso l'archivio storico comunale, nonché dalla bibliografia in nostro possesso, non è possibile costruire ipotesi circa la situazione urbana in data anteriore all'anno mille. Sinteticamente, nell'economia di questo testo, possiamo affermare che l'agglomerato urbano, come luogo di promozione e di sviluppo, inizia con la ripresa economica comune a molti centri minori della lombardia, verso il secolo XI - XII°. L'agglomerato urbano, come luogo di promozione di sviluppo, si concretizza solo con l'età dei comuni. Le testimonianze ancora presenti in Pietra dè Giorgi si limitano a poche strutture ed un fabbricato, databili tra il 1000 ed il 1200.

Il Castello

Il castello di Pietra dè Giorgi che sorge sulla sommità della collina in posizione strategica, è considerato uno dei più antichi dell'Oltrepò Pavese poiché risalirebbe al 1012. A Pietra esisteva un altro castello a Predalino (località oggi chiamata appunto Castellone) purtroppo è andato distrutto e oggi non ci sono più tracce di questa rocca; a metà del XVIII sec. c'era ancora una torre diroccata. Il castello di Pietra ha nel suo recinto la rocca di proprietà privata e un palazzo d'abitazione acquistato dal comune di Pietra de'Giorgi nel 1877 e oggi sede del Municipio.

Come è già stato fatto notare il castello risalirebbe al 1012 e fu di proprietà dei nobili Sannazzaro (De Sancto Nazario); nel 1277 i ghibellini pavesi decisero di abbattere la potenza dei guelfi capitanati da Guglielmo Sannazzaro che si era rifugiato con i suoi soldati nel castello di Pietra; nell'aprile e nel maggio di quello stesso anno il castello venne assediato ma non venne mai espugnato, anzi coloro che avevano sferrato l'attacco furono costretti a ritirarsi ciò dimostra l'importanza della posizione strategica del castello e le sue robuste fortificazioni. Per l'assedio del castello di Pietra vennero in aiuto dei ghibellini pavesi che volevano distruggere la potenza dei Sannazzaro i Milanesi che intervennero col Carroccio, il Marchese Guglielmo del Monferrato e parecchie altre città; in aiuto

dei guelfi asserragliati nel castello si radunò a Piacenza un forte esercito composto da cavalieri guelfi cremonesi, la milizia della città di Parma ed altri di Reggio, Modena e Brescia questo contingente non si mosse però da Piacenza poiché il castello di Pietra riuscì a resistere senza bisogno di rinforzi. Nel gennaio del 1290 il castello subì un altro assedio ad opera del Marchese del Monferrato però anche questo non andò a buon fine.

Con il passare dei secoli lo scenario politico cambia e nel 1402 il castello di Pietra viene distrutto ad opera dei Beccarla (ghibellini) nemici storici dei Sannazzaro. I Sannazzaro vengono dichiarati ribelli da Filippo Maria Visconti per questo il castello di Pietra il 15 aprile 1406 viene donato a Galvagno e Antonio Beccarla consiglieri del giovane Filippo Maria. Nella donazione si parla del luogo dove sorgeva il fortilizio diroccato, la villa e territorio adiacenti.

Nel 1447 muore Filippo Maria e i Sannazzaro cercano di strappare il castello di Pietra a Nicolò Beccaria (1453). Nel periodo di proprietà dei Beccaria il castello venne restaurato e riportato all'antico splendore e il paese prese il nome di Pietra Beccaria, è visibile una torre con merli ghibellini binati segno dell'unione tra le famiglie Beccaria e Giorgi; infatti Franceschina Beccarla ultima discendente del ramo di messer Fiorello I si sposò con il nobile Antonio Giorgi e portò in dote i beni di Pietra.

Le torri erano quattro oggi ne rimane ancora appunto una sola delle altre tre solo dei monconi quasi irriconoscibili, nel cortile della rocca è interessante notare a destra di chi entra una porta medioevale a sesto acuto e la caratteristica decorazione a dente di sega che adorna le mura, le quali in certi punti arrivano allo spessore di 2 metri, il castello è dotato anche di un Oratorio dedicato alla Visitazione della B. V. e di un pozzo della profondità di 75 m. quest'ultimo si trova nel cortile all'esterno della rocca e fa parte del fabbricato ceduto al comune nel 1877.

Alla morte il nobile Antonio Giorgi proprietario del castello di Pietra e di tutti beni di Franceschina Beccaria nominò erede universale il nipote Pio Beccaria (da quel momento si chiamerà Pio Beccarla Giorgi). I conti Giorgi di Vistarino che già da anni reclamavano la proprietà del castello, per questioni di parentela, tornarono a pretendere una parte di eredità; la controversia venne risolta lasciando la rocca a don Pio Beccaria Giorgi e il palazzo (attuale municipio) pure compreso nel recinto del castello ai fratelli Antonio e Gerolamo Giorgi di Vistarino.

Il palazzo d'abitazione venne venduto dal conte Augusto Giorgi di Vistarono alla Signora Giuseppina Meardi vedova Leidi il 3 dicembre 1864 (atto di permuta del notaio Antonio Borella). Lei a sua volta lo vendette al comune di Pietra de' Giorgi il 31 agosto 1877 (rogito notaio Cesare Brusati di Pavia).

All'esterno del palazzo municipale si trova il pozzo del castello già citato prima, al piano seminterrato del municipio si può ammirare una splendida cantina con soffitti a volta che in antico era probabilmente utilizzata come prigione del castello e poi successivamente come scuderia per il ricovero dei cavalli del signore.

La rocca per passaggi di eredità passò di proprietà dai Beccaria-Giorgi, agli Eotwos, ai Dal Pozzo; questi ultimi la vendettero agli attuali proprietari signori Dosi.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 3: Il Castello di Pietra de' Giorgi



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 4: Il Municipio di Pietra dè Giorgi



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 5: Il Dispensario di Pietra dè Giorgi

La Villa di Pecorara

Degna di nota è la Villa di Pecorara, frazione comunale dei marchesi Bellisomi, passata di proprietà al Vescovo di Pavia Agostino Riboldi.

L'edificio è caratterizzato da un elegante loggetta a tre fornici (archi) posti verso mezzodì, al piano primo.

La costruzione risale al secolo XIX, dimora di villeggiatura dei marchesi Bellisomi di Frascarolo.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 6: Frazione Pecorara di Pietra dè Giorgi (Vista dal cortile della Villa)



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 7: Frazione Pecorara di Pietra dè Giorgi (locali accessori della Villa)

La Chiesa Parrocchiale di S. Maria Assunta di Castagnara

L'origine e la fondazione della Chiesa Parrocchiale di S. Maria Assunta di Castagnara sono stati argomento di studio per molti storici famosi e hanno portato a diverse conclusioni che dimostrano quanto sia difficile ricostruire la storia di una Chiesa che affonda le sue origini alla fine del XIII sec., e che sorge in una zona isolata chiamata appunto Castagnara e non nel centro abitato come la maggior parte delle parrocchiali. Le ricerche si basano soprattutto sui documenti ritrovati nell'archivio parrocchiale che anche se con alcune riserve

sono i più attendibili. Alcune di queste antiche “carte” sono andate perse, però grazie allo spirito storico di alcuni rettori della nostra Chiesa che ce le hanno tramandate attraverso numerosi scritti, il loro contenuto non ci è del tutto sconosciuto. La fondazione come si è già fatto notare prima avviene sul finire del XIII sec. e si innesta nelle vicende storico-politiche italiane che hanno contraddistinto quell'epoca.

Alla fine del 1200 a Roma infuriava quella famosa guerra fra il Papa Bonifacio VIII e le famiglie Orsini e Colonna e furono proprio queste vicende a portare alla diaspora una nobile e grande famiglia come quella degli Orsini. Tutto questo ha toccato anche le nostre colline dove un certo Meteliano Massimo Orsini vi era arrivato, e come si dice.....” vi costruì un castello che oggi purtroppo è andato distrutto ma che ancora alla fine del 1700 esisteva in parte; questo castello era costruito a poca distanza dall'attuale Chiesa cioè nel luogo oggi denominato “Castellone”.

Sul “Libro della Primizia” (scritto dal Canonico Odoardo Terenzio Parroco di Castagnara dal 1730 al 1766) fonte principale di questa trattazione il Prevosto Terenzio dice che Meteliano arrivò nel nostro paese probabilmente nel 1295 e qui costruì oltre al castello cisterne e fontane per l'approvvigionamento dell'acqua, comprò numerosi appezzamenti di terreno; non rimaneva dunque che da costruire la Chiesa. Ma è veramente interessante vedere in che modo Meteliano arrivò alla decisione di fondare un luogo di culto in un bosco di castagne isolato dal paese. Poco dopo l'arrivo di questa nobile famiglia a Predalino, l'unico figlio si ammalò gravemente e la sua vita sembrava giunta ormai al termine. Ma suo padre Meteliano molto devoto della B.V. Maria uscì al tramonto dalla stanza del figlio e discendendo dal colle dove si trovava il castello si diresse verso il sottostante bosco di castagne dove poteva riposarsi e pregare per le gravi condizioni del figlio. Mentre recitava alcune preghiere alla Vergine SS. ma udì, in quel luogo deserto, una voce che usciva tra i rami di quei grossi alberi e che chiamava proprio lui: “Meteliano, Meteliano, tuo figlio è vivo e sano”. Il padre stupito e in un primo tempo impaurito da questa voce, capì subito chi era che parlava con lui e fu pieno di gioia e disse: “O gran Madre di consolazione quali sono e quali saranno le mie obbligazioni? Indicatemi quali sono i vostri voleri per corrispondere al meglio che posso a tante grazie sinora da voi ricevute e che in questo giorno mi fate con la ricuperate sanità del mio povero figlio”. La Vergine rispose: “Sarà necessario, o caro, che tu in questo medesimo luogo eriga una Chiesa”. Dette queste parole scomparve, infatti si dice che Meteliano non solo udì

la voce, ma la Madonna le apparve visibile per ben due volte. Il nostro fondatore ritornò velocemente a casa con grande gioia e arrivato in prossimità della porta della camera del figlio lo vide allegro, ridente e perfettamente sano. Il padre per la gioia non riuscì a parlare ma il figlio disse: "O padre sappi che pochi minuti o quarti d'ora fa mentre ero agli ultimi affanni di mia vita mi sentii tutto occupare le membra e sentimenti da un sonno, mi si presentò la nostra grande Avvocata Maria Vergine, toccommi ella leggermente il capo e mi disse: levati va incontro tuo padre. E disparve il sonno con la SS. Liberatrice; subito svegliato sono quale voi mi vedete o caro genitore". Meteliano dopo aver ascoltato il figlio raccontò alla famiglia quanto gli era accaduto nel bosco di castagne e insieme resero grazie a Maria Vergine. Diede immediatamente ordine che venissero tagliate le piante là dove era apparsa la Madonna per iniziare la costruzione della Chiesa.



Fotografia 8: Castagnara di Pietra dè Giorgi (Vista della Chiesa della B.V.A)

Questo luogo venne benedetto il 15 agosto del 1300 e venne posta una Croce ad indicare che quel luogo era Sacro. Dopo tutto ciò l'anno seguente, fece scavare le fondamenta della Chiesa del campanile e di alcune case che dovevano servire al Santuario. Venne così ultimata la costruzione della Chiesa di Castagnara dedicata alla Vergine Assunta che venne elevata a parrocchia sul finire del XV sec., quando sotto il pontificato di Paolo IV ricevette l'atto di fondazione ufficiale; questa "cartuccia" o "logora pergamena", così viene denominata in alcuni documenti, è andata probabilmente persa infatti non è stato possibile ritrovarla tra i documenti dell'archivio parrocchiale.

La Chiesa non divenne subito Parrocchia probabilmente perché a Pietra esisteva già un altro luogo di culto che era ubicato nel luogo ancora oggi chiamato S. Antonino, proprio in ricordo di quella Chiesa dedicata al martire piacentino Antonino; la fondazione di questo tempio si perde nella notte dei tempi e probabilmente risale ad epoca romana.

La Chiesa di S. Antonino è realmente esistita infatti all'inizio del nostro secolo, mentre si stavano effettuando degli scavi per reimpiantare dei vigneti, venne alla luce una grande quantità di ossa umane segno che in quel luogo si trovava un cimitero.

Il Cerioli ricorda che insieme a quei resti che vennero raccolti e trasportati in un luogo idoneo (probabilmente l'ossario di Castagnara) venne ritrovata una grossa lastra di pietra, che a considerare dalle dimensioni, doveva essere la mensa dell'altare. Oltre a questi reperti si trovarono frammenti della balaustra e una gran quantità di tegole e mattoni; lassù a S. Antonino venne posta una Croce a ricordo dei morti ivi sepolti e una volta l'anno il Parroco di Castagnara celebrava una Messa a ricordo di quei defunti; comunque anche pochi anni fa, sempre in quel luogo, sono tornate alla luce delle ossa umane. La località di S. Antonino si trova appena fuori Pietra de' Giorgi sulla strada che dalla località Cinque Vie conduce a Boffalora. Ritornando alla fondazione della Chiesa di Castagnara, è doveroso far notare che alcuni storici di inizio secolo considerano la vicenda del miracolo completamente fasulla e priva di fondamento, inventata da qualche Parroco smanioso di rendere famosa la propria Chiesa. Tuttavia queste accuse sono false perché non sono state addotte prove precise che riescano a confutare gli scritti che tramandano la grazia ricevuta. Anche la stessa ubicazione geografica della nostra parrocchiale è una dimostrazione della realtà del fatto; infatti sorge troppo isolata dai due centri abitati più vicini (Pietra e Pecorara) perché qui non sia accaduto nulla. Bisogna considerare appunto il fatto piuttosto inusuale, che una Chiesa venga edificata fuori dal paese diventando così abbastanza scomoda per i fedeli. Poco sopra è stato detto che a Pietra esisteva già un'altra Chiesa e questa con ogni probabilità era la parrocchiale; forse anche a Pecorara, che in quegli anni era un centro di importanza rilevante (rimase comune indipendente fino al 1819) esisteva un luogo di culto.

Se i fatti erano questi a Castagnara non era certo necessaria un'altra Chiesa poiché già ne esistevano due nelle immediate vicinanze; dunque nel lontano 1300 qualcosa a Castagnara è accaduto ed è stato questo qualcosa a spingere un

uomo a costruire un Santuario dedicato alla B.V. Assunta, che attraverso diverse vicissitudini è diventato uno dei più belli dell'Oltrepo Pavese.

I Busti di marmo

Nel muro esterno della Chiesa di Castagnara sono inseriti due busti, mentre un terzo si trova nel muro esterno dell'Ossario; secondo la tradizione raffigurano Meteliano, la moglie e il figlio e nel campanile è inserita una lapide funeraria di un legionario della XIII legione. Questi piccoli tesori in marmo-arenaria sono senza dubbio di origine romana, infatti risalgono al I° sec. d. C.



Fotografia 9: Busto



Fotografia 11: Busto



Fotografia 10: Lapide



Fotografia 12: Busto

Il famoso storico Teodoro Mommsen ha studiato questi busti e ne parla nel suo scritto "Corpus Inscriptionum Latinorum". Il Cerioli storico di inizio secolo dichiara che queste lapidi provenivano da una villa romana posta tra Mornico e Pietra demolita nel 1800; infatti lo stesso Cerioli dice di aver sentito dire dai più anziani di Pietra che parte dei laterizi della villa demolita erano stati portati a Castagnara. In tutto ciò però c'è una contraddizione poiché questo storico parla del XIX sec. mentre noi sappiamo con certezza che queste lapidi esistevano già nel muro della Chiesa nel 1730, poiché il Can. Odoardo Terenzio parla di busti di granito con sembianze di nobili romani che ricordano secondo tradizione i fondatori della Chiesa, lo stesso Parroco aggiunge poi che i busti potrebbero provenire da qualche antico sepolcro della famiglia Orsini. Comunque basandoci su studi più recenti sappiamo che i nostri busti non sono contemporanei alla venuta di Meteliano nel nostro paese; dunque si può pensare, come dice lo stesso Terenzio, che provengano da qualche tomba della nobile famiglia Orsini e siano state poste qui a ricordo della fondazione della Chiesa.

Quello che ormai sembra sicuro è che questi monumenti risalgono al I° sec. d.C.; ed è molto interessante visitare questi busti poiché mettono in evidenza le tecniche rappresentative e scultoree usate nell'epoca sopracitata. E' veramente bello che monumenti che ormai fanno parte della storia di un paese non siano finiti in un asettico museo ma sul muro della Chiesa di Castagnara a ricordo delle generazioni che ci hanno preceduto.

La Chiesa di Castagnara dopo essere stata elevata a Parrocchia era diventata il vero e proprio centro spirituale del paese; infatti nel 1578 venne edificata la Cappella di S. Antonio Abate a causa di un voto fatto dai fedeli in occasione della pestilenza che aveva colpito duramente la Parrocchia nel 1574 e ne aveva sterminato la popolazione (inizio della Cappella 21 marzo 1578); da questo momento S. Antonio Abate è diventato il Patrono del nostro Comune e si festeggia la ricorrenza il 17 gennaio. Il tempio nel XVII sec. era diventato troppo piccolo per le esigenze della popolazione che andava via via aumentando e nel 1692 si decise di demolire l'abside e di costruirne una nuova e più grande, nello stesso tempo venne edificato lo svettante campanile su progetto dell'architetto Giovanni Battista Cassano detto Cassanino (probabilmente venne conservata buona parte del vecchio campanile e lo si sopraelevò costruendo la nuova cella campanaria, infatti al di sotto della cella campanaria è possibile vedere otto finestrini murati (due per ogni lato del campanile). Però pochi anni più tardi, nel 1712, vennero iniziati i lavori di costruzione della Chiesa che possiamo vedere

ancora oggi; la Chiesa vecchia non venne demolita subito per permettere lo svolgimento delle sacre funzioni e venne utilizzata anche come ponteggio; infatti questa essendo più piccola rimaneva all'interno della più grande Chiesa nuova.

L'attuale Chiesa venne ultimata nel 1731 anno in cui venne edificata la facciata. E' interessante ricordare che buona parte della costruzione venne finanziata con £ 14000 ritrovate tra le rovine del vicino castello di Predalino (il ritrovamento pare fosse ben più consistente ma parte del denaro venne consegnata al feudatario del luogo). Il 24 agosto 1706 la nostra Chiesa venne saccheggiata e semidistrutta da dei soldati Germani che andavano in aiuto di Torino assediata dai Gallispani. L'arrivo di questi mercenari era stato previsto pertanto il Parroco si era rifugiato nel bosco "San Quilico" mentre il Curato si era nascosto nel campanile, i soldati arrivati in Chiesa la misero a soqquadro tentarono di spaccare il Tabernacolo ma non ci riuscirono, trovato il Curato Don Carlo Cribellati lo picchiarono e divelsero le predelle degli altari per verificare se sotto a queste era stato nascosto qualcosa di prezioso; arrivati alla predella dell'altare di S. Antonio non la spaccarono del tutto ma solo in parte, pertanto non riuscirono a ritrovare le famose 14000 lire che il Parroco aveva nascosto sotto questa predella prima di fuggire. La popolazione corsa in massa per difendere la Chiesa ingaggiò una battaglia con questi soldati che furono ben presto messi in fuga alcuni di questi rimasero feriti e uno venne ucciso dalla furia della gente e sepolto semivivo. Il Parroco tornò in poco tempo alla Chiesa e cercò subito i soldi nascosti e li ritrovò nel sacchetto dove li aveva riposti. Subito si disse che era un miracolo l'aver salvato le 14000 lire pertanto si decise di dare inizio con questi soldi alla costruzione della nuova Chiesa. Nel 1749 venne scavata la nicchia per la nuova statua della Madonna Assunta che fu scolpita in legno quello stesso anno. Il Vescovo di Piacenza autorizzò la costruzione della nicchia e diede la possibilità di utilizzare la nuova statua per la Processione. Le nicchie dove ora si trovano le statue di S. Antonio e del Sacro Cuore vennero scavate nel XX° sec. In Chiesa al posto delle attuali statue si trovavano tre grandi tele ad olio del 600-700 oggi purtroppo andate disperse; una raffigurava la Vergine Assunta, l'altra S. Antonio Abate e San Bovo con al centro il Redentore con le braccia aperte, l'altra ancora rappresentava l'Immacolata ed era posta sopra l'omonimo altare (oggi del Sacro Cuore) che era anche Altare privilegiato; privilegio che più tardi con l'autorizzazione del Papa venne dato all'Altare Maggiore. L'Altare Maggiore di pregevole fattura è del 1730 ed è realizzato in marmo rosso di Verona come la balaustra.

Nel 1845 la Chiesa era diventata troppo piccola per l'accresciuta popolazione del comune di Pietra de' Giorgi e si decise di realizzare un progetto che prevedeva la demolizione di parte dei muri a nord e a sud con la realizzazione di due navate. Fortunatamente questo progetto non venne mai realizzato altrimenti avrebbe sconvolto notevolmente l'architettura della Chiesa.

Nel 1880 venne acquistato il nuovo organo fabbricato dalla ditta Carlo Aletti di Monza e costò alla Fabbriceria Lire 1000, venne inaugurato il 17 gennaio (giorno di S. Antonio) dal maestro Perosi.

Nel 1926 vennero realizzati gli affreschi interni della Chiesa ad opera del pittore Rodolfo Gambini originario di Alessandria e molto attivo nella nostra zona, il lavoro effettuato nella nostra Chiesa è stato considerato uno dei suoi più grandi capolavori; da alcuni anni è in atto un'opera di restauro che speriamo si concluda nel più breve tempo possibile. Di pregevole fattura è anche il pulpito in legno, scolpito a mano nella prima metà del XX° sec. ad opera di una ditta di Ortisei.

Negli anni '30 venne tolto anche l'antico pavimento in cotto e sostituito con l'attuale; nel corso di questi lavori vennero ricoperti gli antichi sepolcri di diverse famiglie nobili della Parrocchia fra questi anche la sepoltura della famiglia Orsini che si trovava ai piedi del Presbiterio. Quando la famiglia fondatrice della Chiesa si estinse, la loro tomba venne utilizzata per la sepoltura dei Parroci. La famiglia Orsini mantenne il iuspatronato sulla Chiesa di S. Maria Assunta in Castagnara sino al XVIII° sec. (i nobili Orsini avevano pertanto il diritto di nominare i Parroci) quando Maria Orsini ultima discendente di questa nobile famiglia cedette per una certa somma di denaro ai nobili Giorgi il iuspatronato della nostra Chiesa.

La Parrocchia di Castagnara fece parte della Diocesi di Piacenza fino al 1805, poi con l'avvento di Napoleone passò alla Diocesi di Casale Monferrato e vi restò fino al 1817 anno in cui venne a far parte della Diocesi di Tortona.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 13: Castagnara di Pietra dè Giorgi (Vista della Chiesa della B.V.A)



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 14: Castagnara di Pietra dè Giorgi (Facciata della Chiesa della B.V.A)

L'Oratorio della B.V. Addolorata

Nelle immediate vicinanze della Chiesa di Castagnara è possibile osservare l'Oratorio della B.V. Addolorata edificato nel XVII sec. ed utilizzato come Chiesa ausiliaria poiché la Parrocchiale era diventata troppo piccola per il gran numero di fedeli. Nel 1824 venne utilizzato come Cimitero infatti nei sotterranei della costruzione si trovano delle camere dove venivano deposti i defunti.

Sul finire degli anni settanta l'Oratorio si trovava in pessime condizioni; infatti un incendio e continue infiltrazioni d'acqua hanno causato il crollo della stupenda volta, che poggiava su una serie di archetti di ricordo bizantino. L'edificio venne restaurato a cura della Soprintendenza ai beni Culturali e Architettonici, ma purtroppo la volta che ricordava quella di S. Sofia a Istanbul era irrimediabilmente andata persa.

La Chiesa Parrocchiale e l'annesso Oratorio dell'Addolorata costituiscono uno stupendo complesso architettonico di grande valore culturale e artistico per il Comune di Pietra dè Giorgi.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 15: Castagnara di Pietra dè Giorgi (Oratorio della B.V.A)

Nella tavola “ QC_01 Infrastrutture esistenti e programmate – Risorse ambientali” è inserito il “cono di protezione visiva del complesso di Castagnara”.

La norma è contenuta nel PdR.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 16: Frazione Scorzoletta di Pietra dè Giorgi (Chiesa Parrocchiale)



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 17: Pietra dè Giorgi (via principale bivio Redavalle - Cicognola)

Il nuovo PGT

Questo piano, nonostante sia redatto in breve tempo, contiene nel PdS uno degli elementi di anticipazione dei contenuti introdotti solo successivamente con la LR 12/2005.

I temi generali sono prevalentemente due: il nuovo dimensionamento del Piano, costituito dalla quantità di nuovi insediamenti proposti e dall'obiettivo generale delle dotazioni pubbliche; il nuovo modello attuativo, rappresentato dall'organizzazione della "città" in "tessuti" sottoposti ad intervento diretto e in "Aree di Trasformazione" sottoposte a Piano attuativo e perequazione urbanistica.

La struttura commerciale

La tavola "QC_04 Struttura commerciale – Uso del suolo" è stata costruita per contenere le informazioni riguardanti la dislocazione degli addensamenti commerciali come previsto dalla LR 12/2005.

Infatti come previsto dalla LR 12/2005 "gli strumenti urbanistici comunali devono prevedere una ricognizione della struttura distributiva presente sul territorio comunale integrata da un'analisi di contesto sovra comunale" (DGR n. VII/5913 del 21 novembre 2007). Per adempiere a tale previsione la ricognizione e l'analisi della struttura commerciale presente nel DP viene effettuata sia a scala sovra locale, nei Quadri Lontani (tavola QR_04 Sistema insediativo territoriale), dove viene riportata la localizzazione puntuale dei centri commerciali e delle grandi strutture di vendita con riferimento alla viabilità sovra locale; sia nel presente QC degli Ambienti Vicini dove, attraverso la tavola QC_04 Struttura commerciale – Uso del suolo, è evidenziato lo stato di fatto delle attività commerciali locali attraverso una sintesi derivata dal rilievo puntuale presente nel PdS.

Tale rilievo comprende:

- i negozi al dettaglio, non differenziati per categorie merceologiche, raggruppati in sotto/categorie: alimentari in genere;
- le attività non sottoposte al DLG 114/98 (farmacie, dispensario);
- sale pubbliche;
- i bar e i ristoranti;

Tale lavoro è tornato utile al riporto cartografico del rilievo puntuale di ogni attività. Per la vendita al dettaglio è stato identificato l'unico negozio di beni alimentari, non esistono negozi di beni extraalimentari e di servizio alla persona, sono state identificate le attività non sottoposte al DLG 114/98 (farmacie e dispensario), le attività per lo svago e l'intrattenimento, i bar e ristoranti.

Oltre agli addensamenti sono state individuate attività puntuali, quali:

- i negozi storici: tali esercizi, come previsto dal DGR VII/5913, devono essere puntualmente segnalati nei singoli PGT “[...] quali esercizi che presentano importanti caratteristiche sia dal punto di vista storico architettonico che del significato dell’attività commerciale per la memoria e la tradizione locali [...]”.

- non esistono mercati ambulanti: il DGR VII/5913 sottolinea l’importanza della localizzazione dei mercati ambulanti, adeguando e modernizzando le sedi già deputate a tale attività. Secondo il Decreto “[...] risulta opportuno garantire la disponibilità di spazi adeguati in termini localizzativi, dimensionali, di condizioni di accessibilità (...), di servizi di supporto [...]” in quanto per la Regione Lombardia tali esercizi sono considerati fondamentali per la rivitalizzazione dei centri urbani perché svolgono tutt’oggi servizio di vicinato. La riqualificazione delle piazze potrebbe essere il modo per favorire il mercato ambulante;

L’approfondimento in tema di attività commerciali viene quindi specificatamente inserito all’interno del Piano dei Servizi perché a tali funzioni deve essere affiancata una lettura della rete ciclabile, pedonale e dei servizi pubblici. I temi affrontati, infatti, sono la chiave di lettura per una pianificazione strettamente rivolta al mantenimento della città pubblica e alla rivitalizzazione dei centri urbani attraverso il potenziamento del commercio.

L’uso del suolo

La tavola “QC_04 Struttura commerciale – Uso del suolo” sintetizza le destinazioni urbanistiche rilevanti oggi in atto nelle parti edificate di Pietra dè Giorgi; la tabella allegata alla tavola quantifica le dimensioni di tali destinazioni tenuto conto degli Ambiti di Trasformazione attuate dall’entrata in vigore del PRG vigente che ad oggi, possono essere già considerate città consolidata.

Le destinazioni urbanistiche sono quantificate in una tabella allegata in cui viene espressa, sia in valore assoluto in metri quadrati che in valore percentuale rispetto all’area urbana, la quantificazione dell’azzoneamento.

Le destinazioni d’uso prevalenti dei suoli sono state raggruppate in quattro settori di legenda che si riferiscono a specifiche categorie:

- insediamenti: le aree prevalentemente residenziali e produttive;
- servizi: le aree per standard urbanistici locali, le aree non computabili come standard e le aree a servizi privati di uso pubblico. Va detto che tale legenda, e complessivamente tutto il QC, presentando contenuti di transizione tra i due strumenti PRG e PGT, fa ancora riferimento all’accezione di standard definito dalla LR 1/2001;
- infrastrutture: la viabilità, i corsi e gli specchi d’acqua;
- ambiente: le aree libere e le aree agricole.

Le indicazioni quantitative espresse dalla tavola contengono in realtà informazioni qualitative rispetto alla distribuzione degli spazi a Pietra dè Giorgi.

Rispetto alla situazione da cui il PRG vigente partiva, la situazione è ancora insoddisfacente.

L'attuazione del PRG

La tavola QC_05 Attuazione del PRG sintetizza lo stato attuale delle trasformazioni urbanistiche presenti nel Comune di Pietra dè Giorgi.

Essa verifica lo stato di attuazione del PRG vigente e al contempo indica il valore della futura potenzialità della trasformazione.

Lo stato di attuazione del PRG vigente è stato calcolato verificando il livello della trasformazione avvenuta complessivamente all'interno del territorio comunale.

Il livello di trasformazione analizzato tiene conto sia delle trasformazioni indirette, cioè di quelle subordinate a strumento urbanistico attuativo (PL-PCC), sia delle trasformazioni dirette indicate nella tavola, ovvero gli interventi di completamento.

Ai fini del calcolo del "residuo" della trasformazione del PRG vigente nella tavola vengono divise in tre categorie le Aree di Trasformazione (AT) previste dal PRG vigente:

- aree di trasformazione avvenute per il completamento dei tessuti urbani esistenti attraverso interventi diretti in attuazione del PRG vigente;
- aree di completamento proposte;
- aree di trasformazione non attuate.

Di queste tre categorie le prime due rappresentano, ai fini del computo dei "residui", le trasformazioni avvenute e che possono essere considerate a tutti gli effetti "città consolidata".

L'ultima categoria rappresenta il residuo delle AT del PRG vigente, ovvero le aree che vengono confermate dal nuovo DP.

La rete dei servizi

Nella tavola QC_06 Rete dei servizi viene individuata la rete dei servizi pubblici e privati di uso pubblico presenti nel territorio comunale. Vengono inoltre segnalate le aree pubbliche che costituiscono, a tutti gli effetti, la rete pubblica dei servizi pur non rientrando nella "classica" definizione di standard urbanistici definita dalla Legge Regionale 1/2001.

La tavola QC_06 Rete dei servizi intende fornire il quadro di riferimento per la costituzione del PdS che, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005 recita: "sono servizi pubblici o di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano

dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.”

La tavola QC_07 Carta della sensibilità paesaggistica riporta le indicazioni già cartografate nelle tavole QC (Quadro Conoscitivo) e divide in tre classi di sensibilità paesaggistica l'intero territorio di Pietra dè Giorgi.

10. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI VICINI

Questo capitolo intende costituire un filtro tra la parte conoscitivo/analitica del DP e la parte propositivo/progettuale costituita dagli Ambiti Strategici.

Generalmente è possibile confermare un lento processo di riqualificazione qualitativa dell'esistente e un progressivo miglioramento, anche grazie al reperimento di nuove aree, dei servizi presenti sul territorio.

La mancata attuazione del PRG vigente non ha permesso di reperire alcune aree importanti per la gestione futura dei fabbisogni urbanistici. La destinazione di queste aree attraverso una progettazione specifica genererà un processo evidente e tangibile della riqualificazione urbana in progetto.

Dal canto suo il DP è uno strumento completamente “in linea” con gli obiettivi e le aspettative del PRG vigente e si struttura su tre importanti punti riconducibili all'analisi fin qui sviluppata dei tre sistemi fondamentali su cui il PGT si struttura: il sistema ambientale, il sistema infrastrutturale ed il sistema insediativo.

Il sistema ambientale è sicuramente influenzato dalla forte presenza della rete naturale. Tale presenza, come più volte ribadito, è una risorsa non trascurabile in grado di trasmettere un importante punto di forza al luogo. La nuova rete delle piste ciclabili, lo studio del paesaggio agrario e la conferma di tutti i vincoli ricognitivi presenti, sono un segnale di continuità rispetto alle aspettative atte a rafforzare, anche attraverso le nuove aree verdi, la rete ecologica urbana alla trama dell'intorno.

Il sistema delle infrastrutture presenta anch'esso l'individuazione di tracciati di opere viabilistiche di primaria importanza per migliorare l'accessibilità del luogo all'area metropolitana milanese.

Queste opere di valenza sovra locale, come la nuova autostrada BRO-MO, sono previsioni completamente in linea con l'obiettivo di migliorare complessivamente l'accessibilità di Pietra dè Giorgi alle aree metropolitane.

Infine, per quel che concerne il sistema insediativo, si approvano sostanzialmente le previsioni del PRG vigente attraverso la conferma del potenziale trasformativo inesperto da tale Piano.



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 18: Frazione Scorzoletta vista dalla strada di Scagno



Foto: Architecture Workshop Miconi & Partners

Fotografia 19: Vista di Pietra dè Giorgi da Scagno

III – AMBITI STRATEGICI

11. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI STRATEGICI

Ambiti Strategici è la terza parte che compone il DP. Essa si propone di proiettare l'immagine di Pietra dè Giorgi attraverso la rappresentazione di scelte e strategie condivise in grado di migliorare il luogo.

In quest'ultima parte vengono ripresi e presentati gli obiettivi di sviluppo futuro che costituiscono la trama del PGT e che sono stati tema portante degli incontri di discussione del Documento Preliminare "Orientamenti Iniziali e Linee Guida del PGT" e degli incontri per la fase di partecipazione del nuovo Piano.

Tali obiettivi di sviluppo rappresentano la strategia di implementazione dei due grandi assunti su cui il presente PGT si struttura: il nuovo PGT corregge alcuni aspetti del PRG vigente, conferma e integra le indicazioni progettuali; il PGT rafforza la propria vocazione strategica attraverso la presentazione di nuove tematiche prioritarie.

Proprio queste tematiche prioritarie costituiscono il significato degli Ambiti Strategici, ovvero l'integrazione tra il bagaglio trasformativo assunto dal PRG vigente e la prefigurazione di nuovi obiettivi di sviluppo strategico e di miglioramento per Pietra dè Giorgi.

Nella sezione Ambiti Strategici vengono classificati gli obiettivi di sviluppo e miglioramento per Pietra dè Giorgi che costituiscono una rielaborazione sistemica delle tematiche presentate durante la prima Conferenza per la Valutazione Ambientale Strategica.

Successivamente viene presentato il Quadro Programmatico (QP) che sviluppa le informazioni contenute nelle due tavole strategiche di contenuto sovra locale e locale QP_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale e QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale, il cui contenuto promuove ed imprime lo scenario trasformativo strategico per il luogo; il metodo della perequazione urbana e degli incentivi; infine, si ha una descrizione sintetica delle previsioni attuative del DP.

Un'innovazione apportata con il PGT è di integrare la definizione dei Programmi Integrati di Intervento (PII) all'interno delle strategie generali del Piano. La scelta effettuata è di integrare il Documento di Inquadramento all'interno del DP con lo scopo di omogeneizzare i criteri e i parametri di gestione dei PII, strumento che dal 1999 ha la vocazione di "variante al Piano", con quelli generali di attuazione al Piano. La sostituzione del Documento di Inquadramento con il DP punta a migliorare la realizzazione dei PII in quanto indici e parametri urbanistici a essi attribuiti sono simili a quelli della Città Consolidata.

Prima di entrare nel merito delle singole strategie di sviluppo e miglioramento è importante creare il quadro di riferimento entro cui tali strategie si inseriscono.

Le previsioni contenute nel DP, che successivamente vengono tematizzate ed esposte, rappresentano, in maniera preponderante, un adeguamento alle "necessità" amministrative comunali più che un nuovo "disegno" di sviluppo per

Pietra dè Giorgi. Tale “disegno”, se così si può chiamare l'impostazione e la direzione di sviluppo che il Piano intende imprimere al luogo. Ciò significa che, Pietra continuerà a seguire uno sviluppo incentrato:

- sulla trasformazione delle aree intercluse,
- sul recupero del deficit di standard urbanistici tramite la cessione al Comune di una parte degli Ambiti di Trasformazione,
- sulla riqualificazione della città esistente,
- sulla accessibilità e la mobilità,
- sulla qualità delle trasformazioni urbane.

Il DP si inserisce in questo scenario come un “Piano delle Opportunità” finalizzato a sollecitare un nuovo processo di sviluppo incentrato sulla riqualificazione dell'esistente, sulla conferma della trasformazione, sul miglioramento dei servizi e, più in generale, sul miglioramento della vivibilità del luogo.

12. OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER PIETRA dè GIORGI

Pietra dè Giorgi: strategie per l'accessibilità e la mobilità

L'accessibilità è un tema, spesso richiamato dal presente documento, che rappresenta una variabile condizionante dell'intero sviluppo di Pietra dè Giorgi.

L'attuale assetto viabilistico, non garantisce al luogo di ottenere dei flussi di spostamento efficienti rispetto ai sistemi metropolitani contigui.

Pietra pertanto soffre di un isolamento infrastrutturale, dovuto alla presenza di sistemi di connessione viabilistica datati, ovvero in grado di fornire dei livelli prestazionali di mobilità ormai obsoleti.

Le dinamiche di sviluppo infrastrutturale la cui realizzazione dipende da variabili ingestibili a livello comunale (autostrada regionale BRO.MO), è un'opera indispensabile per lo sviluppo futuro del luogo.

Pietra dè Giorgi da vivere: strategie per le nuove trasformazioni urbane

Come più volte ribadito esiste una strategia innovativa impostata dal PGT per quel che concerne la trasformazione del sistema insediativo di Pietra dè Giorgi.

Si può parlare di un PGT che coordina gli indirizzi e le indicazioni contenute nel documento di area vasta, tentando di attribuire notevole significato allo sviluppo qualitativo del luogo piuttosto che allo sviluppo quantitativo.

La strategia, per quel che concerne la parte trasformativa del Piano, intende complessivamente confermare la trasformazione residua derivata dal PRG vigente, aggiungendo un nuovo ambito di trasformazione ambientale.

A questo nuovo ambito di trasformazione si accostano nuove tematiche proposte per la promozione di riqualificazione della città esistente attraverso

misure atte a potenziare l'offerta dei servizi esistenti e a valorizzare il patrimonio storico architettonico.

La strategia di trasformazione, accompagnata dalla valorizzazione di nuove aree in cui verranno potenziati i servizi negli immobili esistenti, conferma la volontà del Piano di guidare Pietra dè Giorgi verso uno sviluppo qualitativo.

La conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente

Come già annunciato, uno degli obiettivi più importanti del PGT è la conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente ancora inattuata che, d'ora in avanti, come indicato dalla LR 12/2005, vengono chiamati "Ambiti di Trasformazione".

Il Documento di Piano del PGT, nell'ambito del Quadro Conoscitivo, propone una tavola chiamata QC_05 Attuazione del PRG che presenta lo stato di attuazione delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente verificando il livello di trasformazione avvenuta complessivamente all'interno del territorio comunale.

Vengono divise in differenti stati di attuazione del PRG vigente, i singoli edifici attuati nella città consolidata, dagli Ambiti di Trasformazione non attuati.

Il PGT assume come Ambiti di Trasformazione (AT), il totale delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente.

Si ha, pertanto, un residuo non attuato che il PGT conferma di circa il 56% derivante dalle Aree di Trasformazione predisposte dal PRG vigente, su un totale di 44'418 m² di Superficie Territoriale prevista dal nuovo PGT, 24'842 m² derivano dal residuo non attuato, mentre il nuovo AT risulta essere di 5'472 m² e la somma delle varie aree di completamento della città consolidata trasmettono al PGT una residua Superficie territoriale trasformativa di 14'104.

Come più volte ribadito, per tali aree confermate, si seguiranno i criteri trasformativi impostati dal nuovo PGT che con l'aggiunta di nuove forme di valutazione preventiva dei progetti di trasformazione, garantiranno una migliore qualità urbana.

Il PGT riconosce, all'interno degli Ambiti di Trasformazione, due nuove vocazioni funzionali che completano e adeguano "l'offerta trasformativa" alle nuove esigenze della città.

Il superamento del concetto di Centro Storico

Anche questa tematica fa parte di una strategia per la trasformazione della città. Il superamento del concetto di Centro Storico a favore di quello di Città Storica rappresenta una seconda, importante, innovazione del PGT che trova ora un proprio importante spazio all'interno del presente DP.

L'individuazione e l'analisi della Città Storica sono nate dall'idea di modificare l'atteggiamento che fino ad ora l'urbanistica ha mantenuto nella ricognizione e

gestione delle parti di città antiche. Da qui è partita l'ipotesi di valorizzare sia le parti di città che tradizionalmente sono state ritenute storiche (ma che principalmente si riferiscono a epoche non successive all'Ottocento), sia quelle successive all'Ottocento e in particolare modo le opere architettoniche e urbanistiche del XX secolo.

Il cambiamento di parametri per il riconoscimento delle parti storiche della città ha quindi stimolato al riconoscimento di due parti di città: la prima chiamata Nucleo Storico, che sostanzialmente si riferisce al vecchio centro storico, e la seconda denominata Città storica. Tale distinzione introduce un riconoscimento della Città Storica di valenza progettuale i cui effetti più importanti si hanno sull'attribuzione delle categorie d'intervento definite nei tessuti della città presenti nel PdR.

I tessuti "storici" del PdR costituiscono un tentativo di conciliare una visione meno rigida di attuazione del Piano, che eviti di dare indicazioni prescrittive a priori, ma che indichi, prima della fase operativa, una gamma di possibili interventi applicabili agli edifici.

Lo studio della Città Storica e la sua applicazione attraverso il PGT è il frutto di un lavoro che coniuga l'analisi morfologica dei tessuti, lo studio dello sviluppo urbano e la raccolta di indicazioni da parte dei cittadini.

L'obiettivo prefissato da tale innovazione culturale intende favorire il riconoscimento della Città Storica come una struttura urbana mutevole che rifiuta una lettura statica delle sue componenti a favore di un rapporto evolutivo in grado di includere elementi che, pur non essendo stati creati in epoche antiche, sono portatori di valori e di memoria e contribuiscono costantemente a ridefinire il rapporto tra "la città vecchia" e "la città nuova".

È proprio il rapporto dialettico tra le due entità urbane che intende favorire il processo di riqualificazione della città esistente. La volontà di abbattere la "barriera invalicabile" tra ciò che comunemente viene definito di qualità, ovvero il riconoscibile centro storico, rispetto tutto il resto, ovvero la periferia, rappresenta un tentativo legato alla cultura disciplinare di tutela e valorizzazione dell'esistente che non è storico in quanto "del passato" ma storico in quanto rappresentante di una specifica intenzionalità urbanistica.

Pietra luogo utile: strategie per lo sviluppo del sistema dei servizi

Parallelamente alla continua evoluzione insediativa, sia essa frutto di attuazioni dirette o indirette del Piano, è fondamentale garantire un analogo sviluppo del sistema dei servizi e del commercio.

I servizi ed il commercio sono ambiti che trovano una loro specifica collocazione all'interno del QC del DP ma soprattutto nel PdS. Per tali ambiti il PGT si pone l'obiettivo di guidare gli indirizzi di trasformazione e valorizzazione,

prevedendo, attraverso gli strumenti complementari al PGT, ovvero il PdS e il PdR, uno specifico disegno localizzativo.

Le strategie per il miglioramento del sistema dei servizi sono direttamente legate alla trasformazione delle aree cedute e, pertanto, al sistema delle cessioni previste e confermate dal PGT.

La possibilità di partire da uno stato di fatto che vede il livello dei servizi del PRG vigente, rispetto allo standard urbanistico definito dalla LR 12/2005, pone come scenario utile non tanto la ricerca e la definizione quantitativa di ulteriori standard, quanto la ricerca e definizione qualitativa dei servizi rispetto al fabbisogno specifico della città.

La definizione delle destinazioni per le aree cedute al Comune: verde, servizi ed ERS

Le aree da cedere in futura attuazione degli Ambiti di Trasformazione viene assegnata una destinazione per servizi. Ciò che il PGT intende fare è confermare un disegno delle cessioni che indichi la destinazione ed il possibile utilizzo delle aree secondo una triplice destinazione: aree a verde, aree per l'edilizia sociale e aree a servizi generici.

A seconda della prospettiva di utilizzo, definita dall'analisi dal DP e confermata nel PdS, vengono infatti indicate le destinazioni delle aree cedute. In ogni caso, a seconda della prospettiva di utilizzo e della priorità, tutte le aree dovranno essere piantumate (dopo l'attuazione dell'AT) con essenze e densità differenti in vista appunto dell'utilizzo futuro.

Tale misura intende perseguire l'importante obiettivo di legare, ad una continua trasformazione della città, un'altrettanto continua evoluzione dei servizi urbani. In modo particolare, l'attuale dotazione di standard in grado di soddisfare le richieste della LR 12/2005, può essere integrata da una dotazione qualitativa di nuove aree verdi e nuovi poli a servizi, dotazioni in grado di trasformare il luogo in un insediamento urbano di elevata qualità.

La decisione localizzativa delle tre funzioni proposte (verde, parcheggi o edilizia sociale) viene effettuata all'interno del PdS per fare in modo che l'Amministrazione Comunale (AC) possa prefigurare uno scenario di sviluppo che però si può adattare nel tempo alle necessità della comunità. Ciò significa che le indicazioni date all'interno del PdS, per l'attribuzione della funzione alle cessioni negli Ambiti di Trasformazione, sono legate alle necessità attuali. Come previsto dall'art.94 bis della L.R. 12/2005, introdotto dall'art.1 della L.R. 5/2009, come stabilito dall'art.46 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005 “ *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in*

relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica”

Verde – le aree cedute all'Amministrazione Comunale (AC) potranno avvalersi della possibilità di diventare aree verdi pubbliche piantumate e progettate per la fruizione della cittadinanza. Questa scelta permetterà alla città di godere di nuovi spazi aperti urbani adatti sia per lo svago e le attività ricreative della popolazione sia per aumentare i livelli di connessione ambientale attraverso la Rete ecologica locale.

Parcheggi – le aree cedute all'Amministrazione Comunale con vocazione a parcheggi sono delle aree che potranno ospitare questa funzione di uso pubblico.

ERS – le aree cedute all'Amministrazione Comunale, infine, potranno ospitare dell'edilizia residenziale sociale (ERS) in quanto l'art. 11 della Legge n. 133 del 6 agosto 2008 “Piano casa” definisce che: l'edilizia residenziale sociale è a tutti gli effetti un servizio pubblico che può essere realizzata sulle aree cedute all'AC durante la fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione. Inoltre, la volumetria concessa per la realizzazione di ERS è considerata una quota aggiuntiva rispetto a quella concessa per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione e quindi non dovrà essere reperita all'interno della volumetria realizzabile.

Grazie a questo dispositivo nazionale si può orientare il sostegno indiretto ai cittadini disagiati (soprattutto anziani, giovani e giovani coppie) per risolvere il problema abitativo mediante l'affitto e l'acquisto della prima casa a prezzi agevolati. Tali agevolazioni devono essere prese attraverso convenzioni specifiche tra i proprietari dei nuovi immobili e l'AC. Come noto, infatti, le politiche abitative sociali raramente costituiscono l'elemento trainante per le operazioni di trasformazione urbana.

Gli indirizzi per la gestione delle strade private

Il tema delle strade di proprietà privata è emerso durante l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PGT in cui, per riuscire a completare le tavole inerenti il sistema della rete fognaria esistente, è stata fatta una ricostruzione, grazie anche alle informazioni ricevute dall'AC, e dello stato di proprietà delle vie di Pietra dè Giorgi.

La diffusione delle strade private in parti periferiche di Pietra dè Giorgi, pur sembrando un problema di poco conto all'interno del Piano, pone una serie di

problemi gestionali legati agli all'adeguamento della rete dei servizi pubblici (fognature, acqua, gas).

Si conferma pertanto la volontà di porre attenzione, all'interno del PdS, a tale problema determinando sostanzialmente un adeguamento agli standard qualitativi simili a quelli previsti per la rete stradale pubblica, nonché l'indirizzo generale di cessione gratuita di tali strade private ad uso pubblico all'AC.

Nello stesso PdS tutte le strade, indipendentemente dalla loro natura pubblica o privata posta in luce dal Quadro Conoscitivo, sono classificate come pubbliche e l'Amministrazione Comunale dovrà quindi programmare la propria acquisizione ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005.

Criteri generali per lo sviluppo del commercio

Le attuali attività commerciali insediate nel Comune non soddisfano le odierne esigenze dei cittadini. Il DP pertanto indica solamente uno specifico intervento quale possibile esempio di incremento quantitativo dell'offerta mirando complessivamente ad una riqualificazione qualitativa del commercio esistente.

La strategia delineata dal DP pertanto è quella di favorire processi di trasformazione della città che sviluppino proposte di incremento del commercio al dettaglio e servizi di vicinato.

Con il PGT si concede una sola nuova media superficie di vendita commerciale in Località Scorzoletta.

Pietra nel verde: strategie per le risorse naturali

Pietra dè Giorgi è già stata definita, nel corso del presente documento, un "paese di campagna". Questa sua vocazione è supportata da un forte sistema ecologico garantito dal completo inserimento del luogo all'interno della fascia collinare pre-appenninica.

Tale caratteristica, da sola, non basta però a garantire adeguati livelli di vivibilità del luogo, nonché a garantire l'integrità o, dove possibile, il futuro sviluppo dei sistemi ecologici secondari.

La scelta più rilevante che il DP adotta è quella di realizzare una Rete ecologica che colleghi le frazioni con il capoluogo, connettendo, mediante la realizzazione di elementi lineari quali, viali alberati, i percorsi pedonali o ciclabili, le aree verdi esistenti e previste tra loro e, successivamente, con le aree naturalistiche esterne in grado di alimentare le reti ecosistemiche esistenti. Tale connessione intende massimizzare gli effetti delle aree verdi sulle condizioni ambientali, la qualità dell'aria e il ciclo naturale dell'acqua, e di elevare, al contempo, il livello di biodiversità, considerato un indicatore decisivo per il grado di qualità dell'ambiente.

Per realizzare la Rete ecologica il Piano intende orientare progettualmente le trasformazioni urbane favorendo quote di verde privato la cui valenza però

contribuisca a rafforzare il verde pubblico esistente e previsto rafforzando la Rete ecologica esistente.

Si indicano inoltre tre temi che il nuovo PGT sviluppa per adeguare il luogo a migliori condizioni ambientali: l'aumento della permeabilità naturale dei suoli urbani, anche allo scopo di garantire il migliore funzionamento del sistema fognario e di depurazione; l'ambientazione delle infrastrutture viabilistiche, al fine di ridurre gli inevitabili impatti negativi che esse comportano sul luogo; la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico prodotto dalle grandi condutture energetiche, dai ripetitori radio e dalle antenne della telefonia mobile.

Il completamento della Rete ecologica

Anche questo tema è considerato una strategia di miglioramento legato alla mobilità di Pietra dè Giorgi ma anche per migliorare la connessione tra le maglie della rete ecologica primaria e quelle della rete ecologica secondaria attraverso la creazione di piste ciclabili.

La difficoltà di creare piste ciclabili andrà risolta anche con l'adeguamento delle sezioni stradali che, attualmente, non consentono di reperire spazi per il sedime di ulteriori piste ciclopedonali. Non esistono programmi organici di creazione della rete ciclopedonale.

A fronte di tali problematiche legate alla scarsità, alla discontinuità e alla difficoltà di reperimento di ulteriore spazio all'interno delle attuali sedi stradali per la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, il DP propone di rispondere al fabbisogno di incrementare l'attuale dotazione di percorsi ciclopedonali, prevedendo due azioni atte per attivare nuovi percorsi ciclopedonali in grado di offrire differenti tipologie di utilizzo: per svago o per connessione tra differenti poli a servizio presenti nel Comune.

13. IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)

Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale

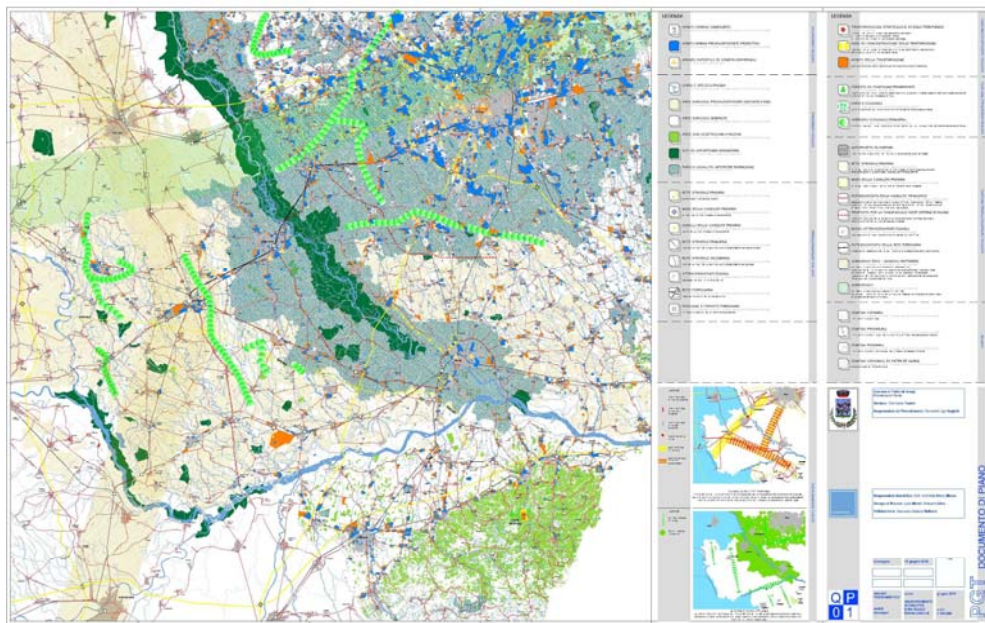
Le due tavole componenti gli Ambiti Strategici costituiscono la componente programmatica del DP. Si è scelto di rappresentare tale componente a due scale, riprendendo la struttura generale con cui il presente DP è stato immaginato: la prima tavola denominata QP_01 Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale presenta gli scenari strategici alla scala territoriale inquadrando l'area vasta con rapporto 1:100.000.

La seconda tavola, denominata QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale, presenta gli scenari strategici alla scala locale attraverso un inquadramento con rapporto di scala 1:5.000 con cui sono state disegnate le tavole componenti gli Ambiti Vicini. La tavola strategica QP_01 adotta un layout consolidato: la legenda "parlata" e le schematizzazioni dei principali contenuti strategici sintetizzate in due piccole finestre. La tavola QP_01 Inquadramento di

sviluppo strategico sovra locale rappresenta la tavola programmatica del DP di contenuto di area vasta il cui contenuto ha ricadute sulle scelte strategiche di sviluppo locale. L'inquadratura territoriale rispecchia quella presentata nelle tavole del Quadro Ricognitivo, creando una continuità, riscontrabile nella parte progettuale del DP, tra tavole analitiche e tavole progettuali. Il contenuto della tavola fornisce le indicazioni riguardanti la selezione delle opere di valenza territoriale in grado di incidere direttamente sugli assetti urbani di Pietra dè Giorgi.

Prevalentemente la fonte delle indicazioni contenute sono riportate dalle tavole progettuali dei PTCP delle provincie di Milano, Pavia, Novara Vercelli e Alessandria; a questi strumenti sono state affiancate le singole previsioni insediative rintracciate nel MISURC e le previsioni di carattere generale contenute nel PTR della Regione Lombardia e del Piemonte.

Nella tavola sono inoltre visibili le indicazioni progettuali riguardanti il Comune di Pietra dè Giorgi le cui ricadute possono essere considerate di scala territoriale.



Di seguito, analogamente a quanto fatto per la descrizione delle tavole fatte per il Quadro Ricognitivo, vengono elencati i contenuti della tavola dividendoli per sezioni di legenda.

sezione	Sistema insediativo
La sezione sistema insediativo raccoglie le informazioni inerenti le strategie localizzative degli ambiti funzionali.	
Ambiti urbani consolidati Ambiti urbani produttivi	rappresentano le informazioni conoscitive già presenti nella tavola QR_04 Sistema insediativo e che si rivelano necessarie anche per la lettura della tavola programmatica sovra locale in quanto localizzano le destinazioni prevalenti del sistema insediato costruito.
Grandi superfici di vendita	senza distinzioni tra centri commerciali e grandi superfici semplici, è un'ulteriore informazione utile a collocare Pietra dè Giorgi all'interno del panorama di offerta commerciale con bacino d'utenza intercomunale, provinciale o regionale.

sezione	Sistema ambientale
La sezione sistema ambientale si costituisce sostanzialmente delle principali informazioni di carattere ambientale presenti nelle tavole QC_02 e QC_03 Uso del Suolo e Risorse ambientali Territoriali che possono essere sintetizzate quali principali indicazioni il cui contenuto ha carattere di vincolo ricognitivo per il territori interessati.	
Corsi e specchi d'acqua Aree agricole coltivate a riso Aree agricole generiche Aree con vegetazione a macchia	rappresentano indicazioni di carattere descrittivo del sistema ambientale territoriale.
Siti di Importanza Comunitaria Parchi locali di Interesse Sovra locale	rappresentano le aree sottoposte a vincoli specifici a cui lo strumento urbanistico comunale deve adeguarsi.

sezione	Sistema infrastrutturale
La sezione sistema infrastrutturale, analogamente alla prime due sezioni, raccoglie le informazioni di maggiore importanza contenute nella QR_01 Mobilità territoriale la cui valenza è riportata anche nella tavola programmatica.	
Rete stradale primaria Uscite e svincoli della rete stradale primaria Rete stradale principale Rete stradale secondaria	rappresentano le indicazioni principali per la mobilità su gomma.
Attraversamenti carrabili e/o ferroviari Rete ferroviaria Stazioni ferroviarie	rappresentano le indicazioni principali per la mobilità su ferro.

sezione	Confini
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione	Sistema insediativo previsto
La sezione sistema insediativo previsto raccoglie le trasformazioni previste sia per l'ambito territoriale dell'Oltrepò, sia per il territorio comunale di Pietra dè Giorgi.	
Trasformazioni strategiche di scale territoriale	riguardano il potenziamento e l'ammodernamento di servizi che interessano aree o immobili il cui richiamo ha valenza territoriale.
Asse di concentrazione delle trasformazioni	riguarda la definizione di un "corridoio" principale su cui Pietra dè Giorgi imposta la propria strategia di sviluppo territoriale.
Ambiti della trasformazione	sono invece la selezione delle aree interessate da processi di espansione insediativa previsti dai singoli strumenti urbanistici comunali.

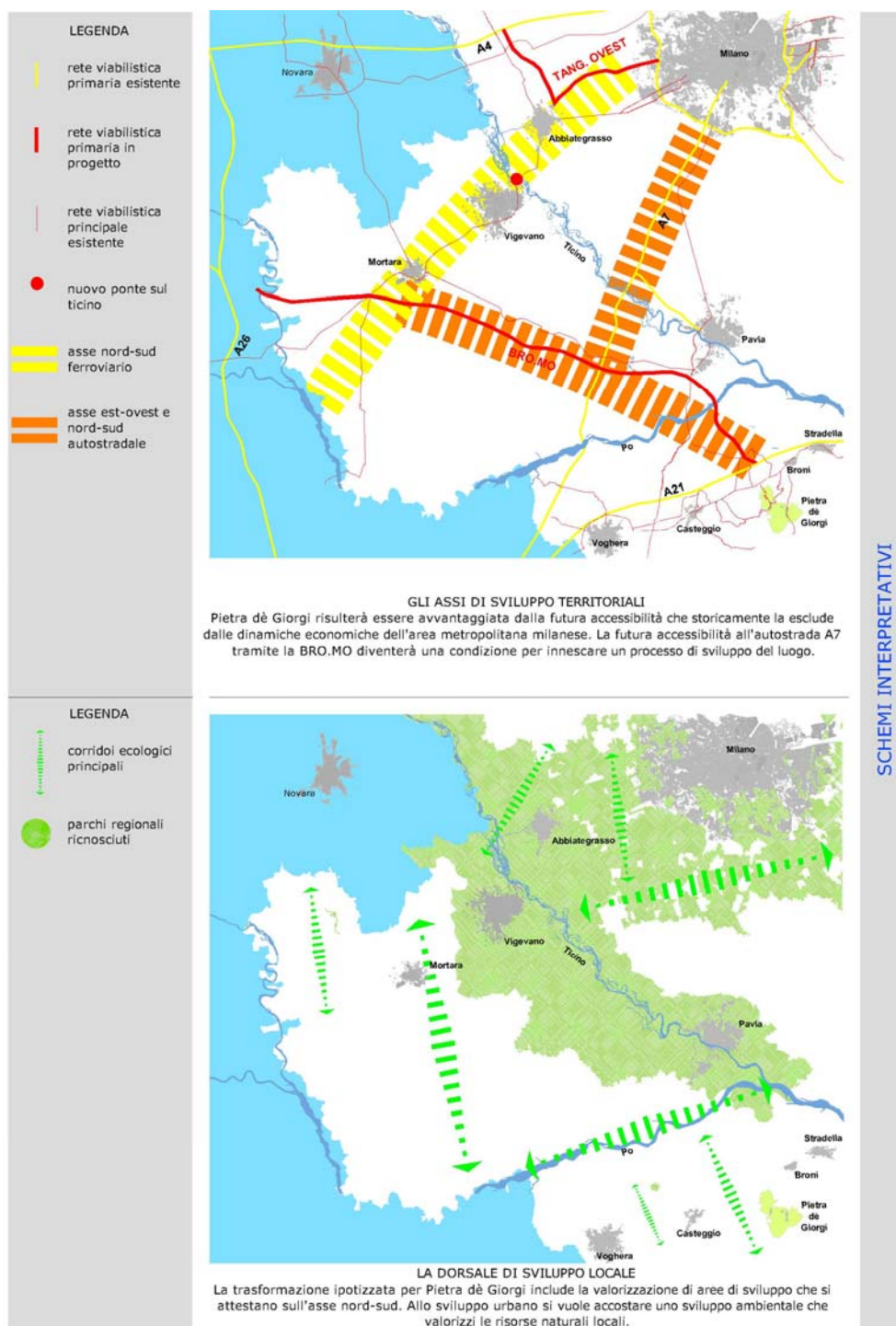
sezione	Sistema ambientale previsto
La sezione sistema ambientale previsto riporta le principali strategie ambientali di valenza territoriale che vengono riassunte in tre principali indicazioni: le nuove foreste di pianura programmate, i varchi ecologici e i corridoi ecologici primari.	
Foreste di montagna programmate Varchi ecologici Corridoi ecologici principali	rappresenta un'indicazione riguardante il comune di Pietra dè Giorgi le cui ricadute hanno però effetti di valenza sovra locale e indica, seguendo le indicazioni derivate dall'individuazione dei cunei verdi, i possibili punti di relazione principale tra la maglia della rete ecologica di livello territoriale e la maglia della rete ecologica locale.

sezione	Sistema infrastrutturale
Il sistema infrastrutturale previsto definisce la localizzazione della rete infrastrutturale su gomma e su ferro, nonché le aree di interscambio, previste dagli strumenti di pianificazione territoriale.	
Rete stradale primaria in progetto Uscite della rete stradale primaria in progetto	localizzano le principali opere di previsione infrastrutturale di scala regionale in grado di modificare sostanzialmente l'accessibilità su gomma al territorio dell'Oltrepò e, quindi, di Pietra dè Giorgi.
Svincoli della rete primaria	sono le opere di previsione infrastrutturale di valenza locale che completano il disegno di potenziamento dell'infrastrutturazione su gomma dell'intero territorio selezionato.
Rete stradale principale in potenziamento	identifica le arterie di collegamento su gomma esistenti inserite in un programma di potenziamento/adeguamento del proprio livello di servizio attuale. Tali previsioni di potenziamento completano, collegandolo, il riassetto della rete infrastrutturale previsto.

Corridoi viabilistici preferenziali	rappresentano una selezione delle vie d'accesso su gomma che costituiscono i vettori preferenziali di collegamento tra Pietra dè Giorgi e il territorio circostante.
Rete ferroviaria in potenziamento Attraversamento carrabile di progetto	costituiscono l'opera fondamentale di raddoppio del binario nella tratta Milano/Mortara con la costruzione del nuovo ponte sul Ticino.
Interporto di Mortara	rappresenta l'area di espansione comunale che prevede la localizzazione di un nuovo polo di interscambio modale tra la rete ferroviaria e la rete stradale.
Proposta per la Tangenziale ovest esterna di Milano	rappresenta l'ipotetico tracciato, di valenza regionale, di potenziamento dell'anello ovest esterno di Milano in grado di allacciarsi ai nuovi tracciati della Tangenziale est esterna di Milano, alla BRE.BE.MI e alla bretella Malpensa/Boffalora.
Corridoio XXIV Corridoio V	sono ambiti lineari interessati da fenomeni di trasformazione per strategie di connessione infrastrutturale di valenza extraeuropea. Ambedue i corridoi interessano l'area territoriale di riferimento di Area Vasta facendo di conseguenza entrare, tali territori, in una strategia di sviluppo complessivo la cui valenza è internazionale.

SCHEMI INTERPRETATIVI

Il primo schema tematizza le principali questioni progettuali inerenti il sistema infrastrutturale evidenziando le possibili alternative di allacciamento alla principali opere di viabilità su gomma regionali e gli assi di futuro sviluppo infrastrutturale. Il secondo schema tematizza invece i sistemi insediativo e ambientale delineando la vocazione territoriale di uno sviluppo su gli assi principali di Pietra dè Giorgi.



Inquadramento di sviluppo strategico locale

La tavola QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale rappresenta la tavola programmatica principale del DP.

I contenuti, che successivamente verranno elencati, e la forma di tale tavola, rispondono alla necessità di inquadrare tutte le previsioni concernenti le strategie di sviluppo del luogo.

Tale tavola intende promuovere un disegno strategico dello sviluppo urbano sostanzialmente legato alle previsioni di trasformazione ed alla riqualificazione ed il potenziamento di alcune aree di fondamentale importanza.

Il DP intende incentivare la trasformazione qualitativa della città, aggiungendo e riqualificando nuove funzioni urbane in grado di aumentare il livello di servizi presenti nel territorio.

Similmente a quanto predisposto per le tavole componenti il QC, anche questa tavola adotta una scala in grado di inquadrare le dinamiche inerenti il territorio comunale di Pietra dè Giorgi, ha una legenda “con note” che ne semplifica la lettura ed ordinata su due colonne che definiscono le componenti esistenti dalle componenti di progetto.

sezione Città esistente da riqualificare	
La sezione città esistente da riqualificare contiene le indicazioni riguardanti la definizione del sistema insediativo consolidato suddiviso per funzioni prevalenti. Tali funzioni derivano direttamente dall'analisi svolta per gli Ambienti vicini ovvero reperite nella tavola QC_04 Struttura Commerciale - Uso del suolo.	
Città storica Città consolidata per la residenza Città consolidata per le attività produttive Città diffusa Città dei servizi esistenti	rappresentano la selezione dei tessuti edificati consolidati che il DP riconosce e conferma secondo un criterio di definizione fisico/funzionale dell'esistente.

sezione Sistema ambientale	
La sezione sistema ambientale riporta le principali indicazioni di carattere localizzativo della componente ambientale.	
Aree libere Aree agricole urbane ed extraurbane Aste fluviali	riportano i caratteri descrittivi delle presenze naturali all'interno dell'area comunale.

sezione Sistema infrastrutturale	
La sezione sistema infrastrutturale riporta le infrastrutture principali contenute nel PRG vigente ed assunte quali elementi della viabilità confermati dal DP.	

sezione Confini	
La sezione confini riunisce le indicazioni dei confini amministrativi di Comuni, Province e Regioni presenti nella cartografia CTR.	

sezione Città della trasformazione	
La sezione città della trasformazione riunisce gli ambiti interessati da processi di trasformazione di Pietra dè Giorgi. In particolare, le prime voci, rappresentano le Aree di Trasformazione precedentemente identificate dal PRG vigente e che il DP, come già anticipato, conferma come Ambiti di Trasformazione.	
Ambiti di trasformazione ambientale	sono le aree, distinte di trasformazione che vengono proposte nel nuovo strumento urbanistico.
Ambiti di trasformazione Ambientale di completamento	sono le aree, di completamento libere marginali e periurbane destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzate da bassa densità e rilevanti dotazioni di verde.
Ambiti di trasformazione per attività	Aree libere presenti all'interno della città consolidata. Tali aree sono da considerarsi assunte nel PGT come ambiti di trasformazione.
Trasformazioni strategiche di scala territoriale	rappresentano i nuovi ambiti puntuali in grado di valorizzare il patrimonio di alcuni immobili esistenti e dei servizi già presenti sul territorio comunale.

sezione	piste ciclabili percorsi panoramici
La sezione piste ciclabili e percorsi panoramici raccoglie le informazioni inerenti i programmi di sviluppo della maglia ciclabile alla scala comunale.	
Piste ciclabili	rappresenta la strategia della rete ciclabile attraverso nuovi tracciati.
Percorsi di fruizione panoramica e ambientale	rappresenta la strategia d'uso della rete stradale esistente attraverso percorsi di fruizione panoramica e ambientale.

14. CRITERI GENERALI PER LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE, LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI

Tale capitolo riprende quanto definito dalla LR 12/2005 in merito ai contenuti del DP inerenti gli Ambiti di Trasformazione.

Pur essendo uno strumento strategico e programmatico, il DP, nel definire gli obiettivi di sviluppo e miglioramento per la strategia di sviluppo comunale, deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.

Per stimare tali obiettivi il DP, per quel che riguarda gli Ambiti di Trasformazione, deve definire i criteri di trasformazione previsti, i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione, individuare con rappresentazioni a scala adeguata gli ambiti di trasformazione e infine inquadrare quantitativamente il dimensionamento del Piano rispetto alle nuove trasformazioni previste.

La Città della Trasformazione

Per Città della Trasformazione si intendono le nuove parti di città previste dal DP destinate a soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti, di servizi e attrezzature di livello locale e urbano che sono rappresentate sotto la sezione "Città della Trasformazione" nella tavola progettuale del DP QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale.

Gli interventi previsti dal DP per la Città della Trasformazione sono anche finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistico, attraverso acquisizioni compensative da parte del Comune, senza espropri e a titolo gratuito, oltre a formare una riserva di edificabilità pubblica, che il Comune utilizzerà per l'Edilizia Residenziale Sociale e per facilitare l'attuazione perequativa del Piano.

La città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

- gli Ambiti di Trasformazione ambientale;
- gli Ambiti di Trasformazione ambientale di completamento;
- l'Ambito di Trasformazione per attività;
- l'Ambito di Trasformazioni strategiche di scala territoriale.

Gli Ambiti di Trasformazione ambientale comprendono aree libere nelle quali il DP prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche, relative a nuovi insediamenti e a nuovi servizi; tali aree sono individuate nell'elaborato degli Ambiti Strategici QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale in scala 1:5.000.

L'articolazione della città della trasformazione è così definita:

trasformazioni di valenza locale	gli Ambiti di Trasformazione ambientale comprendono le aree libere marginali e periurbane che sono destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzati da medie densità e rilevanti dotazioni di verde
	gli Ambiti di Trasformazione ambientale di completamento comprendono le aree libere marginali e perturbane a confine con aree edificate che sono destinate all'ampliamento di nuovi edifici o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzati da basse densità e rilevanti dotazioni di verde
	gli Ambiti di Trasformazione per attività comprendono le aree libere presenti all'interno dei tessuti produttivi della Città Consolidata
trasformazioni di valenza territoriale	le Trasformazioni strategiche di scala territoriale comprendono trasformazioni di potenziamento e riqualificazione di aree pubbliche.

Di seguito vengono presentate le norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione ambientale e gli Ambiti di Trasformazione per attività, che di seguito vengono chiamati semplicemente Ambiti di Trasformazione (AT).

Per tutti gli AT è sempre prevista la compresenza, definita mix funzionale, di destinazioni d'uso diverse (con la esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali massime per ogni tipo di area.

Per gli Ambiti di Trasformazione ambientale di completamento la normativa è la stessa del "Tessuto aperto a medio-bassa densità" mentre per le Trasformazioni strategiche di scala territoriale la normativa è contenuta nel PdS all' art. 14 Servizi di carattere generale.

La superficie degli AT, è definita dalla seguente tripartizione:

- un'area nella quale viene concentrata l'edificazione, definita Superficie edificabile (Se); oltre alla Superficie fondiaria (SF) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati;
- un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (Ve), attrezzata a verde secondo la categoria d'intervento ecologico/ambientale (VLA, ovvero un insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e

periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi), nella quale possono essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati (P1), in misura non superiore al 15% della superficie complessiva;

- un'area destinata a Verde e servizi pubblici (Vp), da sistemare a verde secondo la categoria d'intervento ecologico ambientale VLA e da cedere gratuitamente al Comune. La previsione di sistemazione a verde dovrà essere inserita nella prima variazione di previsione di realizzazione di opere pubbliche successiva alla effettiva cessione dell'area al Comune. L'Amministrazione Comunale potrà destinare successivamente tale area ad usi pubblici diversi come previsto dal Piano dei Servizi.

Negli Ambiti di Trasformazione ambientale le aree (Se, Ve e Vp) sono integrate in un'unica area. Spetta quindi ai progettisti incaricati, in fase di realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi, la definizione di tale tripartizione funzionale definitiva ordinata secondo il criterio di indirizzo del DP.

I perimetri degli AT possono essere modificati in base alla fattibilità degli interventi, anche mediante piccole modifiche tecniche per adeguare il perimetro della città esistente, in base a rilevazioni aggiornate dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi e delle risultanze catastali.

Negli AT devono essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali tramite il ricorso alla viabilità locale esistente o di nuova realizzazione ed alla previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di dirigere il traffico nelle intersezioni esistenti, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale. In ogni caso la realizzazione di nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti devono essere preventivamente concordati e autorizzati dai competenti Uffici provinciali.

Inoltre, sempre in fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, si rende necessario il reperimento di spazi idonei per la realizzazione di tratti ciclabili in vista di un possibile, ampliamento della rete ciclabile in progetto.

Si prevede, per l'attivazione degli Ambiti di Trasformazione e degli eventuali Programmi Integrati di Intervento (successivamente definiti al capitolo 16), una forma di valutazione preventiva dei progetti di trasformazione determinata dalla presentazione, in sede di proposizione del progetto al Comune, di plastici e rendering o video/rendering in grado di rendere espliciti gli effetti della nuova trasformazione coinvolgendo eventualmente gli abitanti delle zone interessate dalla trasformazione.

Perequazione urbanistica e incentivi

Per gli AT il DP definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso e gli altri indirizzi specifici da rispettare nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Il DP inoltre ripartisce le indicazioni riguardanti i diritti edificatori per gli AT secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.

In applicazione dei suddetti principi, il DP garantisce l'applicazione dei seguenti indirizzi della perequazione urbanistica:

- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione (i diritti edificatori esistenti sono aggiuntivi per la quota eventualmente eccedente a quelli determinati dall'indice di edificabilità definito dal DP);
- l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
- l'attribuzione al Comune, che può cederla ad altri soggetti, di una quota dei diritti edificatori, da destinare ad eventuali compensazioni connesse a demolizioni per realizzazione di opere pubbliche e ad altre finalità d'interesse pubblico;
- la maggiorazione dei diritti edificatori nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, se funzionali al perseguimento di obiettivi di interesse generale, nonché nei casi di interventi che applicano i principi bio energetici (MBE);
- l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime.

È possibile accorpare quote di aree di cessione, appartenenti ad AT differenti, mediante il trasferimento dei diritti edificatori da un AT all'altro, purché i due ambiti vengano attuati attraverso un unico strumento urbanistico attuativo.

I diritti edificatori attribuiti al Comune possono essere utilizzati in un AT indicato dal DP, ovvero trasferiti in altra area giudicata idonea, di cui il destinatario abbia la disponibilità, senza che questo comporti la modifica del DP.

Qualora i diritti edificatori attribuiti al Comune siano utilizzati negli AT indicati nel DP, i proprietari cedono al Comune, o ai soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente a tali diritti; tale superficie può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici, sempre che, dedotta tale superficie, risultino comunque rispettati gli standard urbanistici dell'intervento secondo quanto previsto dagli indirizzi di trasformazione per gli AT definiti nel presente documento.

Indipendentemente dai criteri e dalle modalità di attribuzione dei diritti edificatori, gli indirizzi previsti dal DP mirano a garantire la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere) da assumere nei confronti del Comune in proporzione ai diritti edificatori assegnati.

Qualora l'attuazione degli AT venga proposta in forma coordinata per almeno due Ambiti, potrà essere utilizzata la procedura del "Progetto urbano" definita successivamente al capitolo 15; in tal caso l'edificabilità assegnata è incrementata del 10% e l'intervento può comprendere altre previsioni del DP relative ad aree limitrofe.

Qualora gli edifici previsti negli AT siano progettati utilizzando la categoria d'intervento ecologico/ambientale di Miglioramento Bio Energetico (MBE) è previsto un incremento di Superficie utile lorda (SUL) valevole solo per gli edifici di classe "A" così come successivamente descritto.

Ai sensi dell'art.11 comma 5 della LR 12/2005 il DP può prevedere una disciplina di incentivazione edificatoria in misura non superiore al 15 % della volumetria ammessa

per gli interventi compresi in:

- PAC finalizzati alla riqualificazione urbana;
- PAC finalizzati alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
- PAC finalizzati al recupero di aree degradate o dismesse;
- PAC finalizzati alla conservazione degli immobili d'interesse storico/artistico (ai sensi del DLgs 42/2004).

L'art. 11 della LR 12/2005 indica poi che il PGT può prevedere un'incentivazione edificatoria (in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa) e di tipo economico (ai sensi dell'art. 44 comma 18 della LR 12/2005 è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione) per interventi compresi in:

- PAC finalizzati alla promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

Tale normativa regionale è stata adattata alle esigenze di Pietra dè Giorgi, per cui il PGT prevede degli incentivi sia economici che edificatori (quest'ultimi comunque non superiori al 15% della volumetria ammessa).

In particolare modo, per gli interventi disciplinati dal DP e sottoposti a PAC, il Piano attribuisce incentivi edificatori aggiuntivi. Gli interventi premiati sono quelli che prevedono:

- riqualificazione urbana;
- Edilizia Residenziale Sociale;
- recupero di aree sottoutilizzate;
- conservazione degli immobili d'interesse storico -artistico;

- promozione di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con edifici appartenenti alla classe di efficienza “A” (ai sensi del Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006).

Tali incentivi si devono ritenere una tantum rispetto a ogni PAC attuato. Ciò significa che se un PAC prevede sia una riqualificazione urbana sia la realizzazione di ERS o di edilizia bioclimatica, gli incentivi ottenibili non supereranno la misura del 15% della volumetria concessa.

La suddivisione delle classi di efficienza degli edifici è stabilita in sette soglie, da A ad G derivate dall'utilizzo di un indicatore di fabbisogno espresso, almeno per gli edifici residenziali o assimilabili, in kWh/m² anno, ossia il rapporto tra una quantità annua di energia e la superficie utile dell'unità immobiliare o dell'intero edificio. Nella classificazione per fabbisogno di energia dell'edificio si intende la differenza tra l'energia dispersa per trasmissione e per ventilazione e quella corrispondente agli apporti gratuiti (radiazione solare e guadagni interni) (Dlgs n. 311 del 29 giugno 2006).

Un edificio è considerato di classe A se il valore dell'indicatore è inferiore a 30 kWh/m² anno, di classe B se è inferiore a 50 kWh/m² anno, di classe C se è inferiore a 70 kWh/m² e così via fino alla classe G che comprende gli edifici classificati con un indicatore maggiore a 160 kWh/m² anno.

Gli indicatori di fabbisogno o di consumo energetico dipendono a loro volta dalle caratteristiche dell'edificio ed in particolare dal rapporto tra la superficie disperdente (S) ed il volume riscaldato (V). Per un edificio compatto, ad esempio un edificio a torre, a parità di volume la superficie disperdente è inferiore e quindi sarà più semplice raggiungere un livello di classe maggiore. Per una casa isolata, ad esempio una villetta singola, il rapporto S/V è maggiore e pertanto sarà più difficile raggiungere prestazioni energetiche elevate: aumentando le superfici disperdenti a parità di volume sarà necessario isolare di più le pareti.

Il DP non prevede che negli interventi sottoposti a PAC siano ammessi incentivi di tipo economico ammettendo pertanto solo incentivi edificatori. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione viene concesso solo in attuazione di interventi diretti nella città esistente e sono perciò disciplinati dal PdR.

Ambiti di Trasformazione ambientale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE	
Ripartizione funzionale	• Se + Ve = 75 % ST • Vp = 25 % ST
Mix funzionale	• Funzioni residenziali = 100 % SUL • Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = max. 10 % SUL. L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre una quota maggiore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento.
Indice e parametri	• ET = 0,30 m²/m² • IP = 40 % • Altezza max H = 9,00 m, compresi i piani attico o mansarda • Da = 1 albero/100 m² ST • Dar = 1 arbusto/100 m² ST
Destinazioni d'uso escluse	• Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio (Cu A e Cu M), ovvero medie e grandi strutture di vendita. • Funzioni terziarie con Cu A, ovvero discoteche, attrezzature per la musica di massa, multisala e i complessi direzionali. • Funzioni produttivo manifatturiere.
Commercio	• È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.

Ambiti di Trasformazione per attività

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA'	
Ripartizione funzionale	• Se = 90 % ST • Vp = 10 % ST (o comunque nella misura prevista dalla LR 1/2001)
Mix funzionale	• Funzioni produttive o commerciali • Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Medio (Cu M), ovvero medie strutture di vendita, (con esclusione dei locali per il tempo libero), servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = max. 10% SUL • Quota flessibile = 40 % SUL
Indice e parametri	• IC = 50 % • IP = 30 % • H max = 8 m • Da = 1 albero/200 m² ST • Dar = 1 arbusto/300 m² ST SF da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole
Destinazioni d'uso escluse	• Funzioni residenziali, esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m² per ogni azienda. • Funzioni terziarie limitatamente alle categorie di attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie e complessi direzionali.

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

Tali trasformazioni riguardano la riqualificazione di aree o immobili in parte sottoutilizzate/i finalizzate al potenziamento della dotazione di servizi attualmente offerta alla cittadinanza.

Qualora per tali aree vengano previsti interventi pubblici o interventi di interesse pubblico o generale la loro attuazione non è soggetta alla predisposizione di Piani Attuativi. Altrimenti, facendo parte della Città della Trasformazione, si prevede l'utilizzo di strumenti urbanistici esecutivi relativi alla progettazione dell'intero ambito di trasformazione secondo quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/2005.

Le aree sottoposte a tale indicazione dalla tavola QP_02 Inquadramento di sviluppo strategico locale sono una e risponde alla strategia di potenziamento dei servizi esistenti e di dotazioni pubbliche offerte dal Comune.

15. ATTUAZIONE DEL DP

Piani Attuativi Comunali (PAC)

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo (Ambiti di Trasformazione) indicati nel DP avviene prevalentemente attraverso i Piani Attuativi Comunali (PAC), costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale: Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati, etc. (ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 12/2005). Le previsioni contenute nei Piani attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I PAC costituiscono la principale modalità attuativa indiretta del PGT. Il DP connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di PAC con eventuale eccezione degli interventi pubblici o di interesse pubblico o generale (art. 9, comma 10 della LR 12/2005).

Nei PAC vengono fissati in via definitiva, in coerenza con quanto predisposto dal DP, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione del DP. In linea generale per Pietra dè Giorgi sono state individuate due principali tipologie di attuazione una legata al mantenimento di ampi spazi verdi pubblici e privati (AT ambientale) con indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 m²/m²; e la seconda creata per lo sviluppo degli insediamenti produttivi e commerciali (AT per attività produttive) con indice di copertura (IC) pari al 50% della superficie territoriale (ST).

Gli AT predisposti dal DP possono essere attuati attraverso il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano costituiti in Consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della Legge n. 166 del 1 agosto 2002. Tale vincolo di attuazione è subordinato alla determinazione "definitiva" del perimetro dell'Ambito di Trasformazione. Le aree degli AT, infatti, sono solamente "indicate" dal DP e per questo possono essere adeguate in fase di predisposizione del PAC.

Qualora nell'attuazione dell'AT attraverso il PAC vengano stralciati edifici o aree, tali immobili potranno mantenere il diritto di trasformazione che potrà essere usufruito solo a seguito di un nuovo disegno del DP che confermi il nuovo AT.

Per tali immobili stralciati dal PAC, fino ad approvazione del nuovo DP, valgono esclusivamente le modalità di intervento dirette disciplinate dall'art. 27 della LR 12/2005 di seguito specificate:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,

Per gli edifici compresi all'interno degli AT indicati dal presente DP fino ad approvazione del PAC possono avvalersi esclusivamente delle modalità di intervento dirette disciplinate dall'art. 27 della LR 12/2005 di seguito specificate:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,
- Ristrutturazione edilizia.

Qualora gli edifici esistenti siano demoliti per agevolare l'attuazione del PAC, la superficie utile (SUL) degli stessi può essere incrementata del 20% ai fini della Determinazione dell'edificabilità complessiva dell'AT; (l'edificabilità dell'AT sarà quindi data dall'edificabilità consentita dall'indice di edificabilità territoriale (ET) sommata al 20% della SUL demolita.

Per tali edifici non è applicabile la normativa per il riuso dei sottotetti di cui alle Leggi regionali 15/96 e 22/99.

Progetti urbani

Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del DP, relative a parti di città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano, non specificatamente individuati dallo stesso DP, comprendendo aree e infrastrutture anche sottoposte a differenti strumenti o modalità d'intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo.

Tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle soluzioni proposte, che dovranno altresì assicurare elevati livelli di qualità urbana e ambientale.

La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di uno Schema di assetto preliminare di iniziativa pubblica o privata. In quest'ultimo caso i proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. Lo Schema di assetto preliminare dovrà essere costituito da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire nelle parti di città interessate e la loro relazione con gli obiettivi generali del DP;
- i caratteri del contesto insediativo, ambientale e socioeconomico;
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;

- le analisi in materia ambientale, paesistica e di beni di interesse culturale e archeologico;
- l'assetto urbanistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, comprensivo delle modalità di soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto stabilito negli Ambiti di trasformazione;
- i criteri per la qualità della progettazione esecutiva, con l'indicazione delle eventuali parti da sottoporre a eventuali concorsi di progettazione;
- le modalità di attuazione del Progetto urbano e dei relativi interventi, individuando anche le fasi di progettazione e attuazione;
- la valutazione della fattibilità economica con l'individuazione delle risorse pubbliche e private disponibili;
- la valutazione degli impatti previsti sul contesto socioeconomico.

Lo Schema di assetto preliminare è approvato dalla Giunta Comunale e depositato e pubblicato per un periodo di quindici giorni; entro i successivi quindici giorni chiunque può presentare contributi partecipativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari diversi dai soggetti proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

Sulla base dello Schema di assetto preliminare, dei contributi partecipativi, delle adesioni allo Schema di assetto preliminare e di eventuali osservazioni poste in sede di Conferenza interna dei servizi è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, la cui approvazione è di competenza del Consiglio Comunale, che, ove occorra, adotterà le necessarie modifiche al DP.

Il Progetto urbano individua, mediante elaborati grafici, normativi e descrittivi, gli interventi diretti e quelli indiretti finalizzati alla sua attuazione, utilizzando, in quest'ultimo caso, lo strumento del PII.

16. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Le seguenti disposizioni definiscono gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento il cui rapporto con il DP è definito dall'articolo 87 della LR 12/2005.

Gli interventi da realizzarsi, attraverso Programmi Integrati d'Intervento (PII), devono avere le priorità e i contenuti di seguito definiti che specificano le prescrizioni contenute nell'articolo 87 della LR 12/2005.

L'Amministrazione Comunale (AC) si riserva di valutare l'idoneità delle infrastrutture necessarie per la funzione prevista dal Programma, in particolare di quelle relative alla mobilità, ed eventualmente di negare la realizzazione del PII. L'entità dell'onere relativo alle nuove infrastrutture sarà definito in fase di convenzione.

Il PII è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- la previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- la compresenza di tipologie e modalità di intervento intergrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il DP non individua graficamente i possibili ambiti di applicazione dei PII, lasciando all'attuazione ordinaria degli AT, attraverso i PAC, l'indirizzo e la vocazione trasformativi della città. Pertanto l'integrazione del Documento di Inquadramento all'interno del DP, che disciplina la normativa inerente i PII, costituisce l'intenzione di cogliere e risolvere specifiche esigenze manifestate dagli operatori sul territorio. Tali esigenze devono, in ogni caso, oltre che soddisfare i requisiti di seguito elencati, esprimere interessi coerenti con gli indirizzi di sviluppo e trasformazione indicati dal DP.

Attraverso la realizzazione di PII si individua una nuova modalità di reperimento delle aree a standard, alternativa alla cessione gratuita al Comune, che consiste nella realizzazione de eventuale gestione di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori ("standard qualitativo").

Criteri generali

Il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard, da cedere all'interno del perimetro del PII, può essere effettuato solo nel caso in cui tali aree non siano reperibili all'interno dell'area stessa (la quota di parcheggi da cedere non può comunque essere monetizzata).

Dove non diversamente specificato, il recupero è da intendersi come definito dall'articolo 3 comma 1 del DPR 380/01 lettere fino alla f) compresa.

Gli indici urbanistici di tutti i PII devono essere commisurati, e in ogni caso mai superiori, agli indici urbanistici dei tessuti adiacenti l'area d'intervento oggetto del PII.

Gli indici di edificabilità per i PII pertanto, salvo deroghe per interventi che l'Amministrazione Comunale ritenga di interesse pubblico particolarmente rilevante, sono i medesimi di quelli definiti per ogni tessuto o zona della città esistente o, in alternativa, se la SUL esistente superasse tali indici, il PII può prevedere il recupero totale della stessa SUL esistente.

Per i PII in aree produttive dismesse l'indice urbanistico da utilizzare per il progetto è quello che permette il recupero totale della SUL esistente.

Le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del PII o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività

terziarie aperte al pubblico. Qualora non sia possibile in alcun modo reperire i parcheggi all'interno del perimetro del PII, questi devono essere collocati a distanza non superiore a 300 metri dall'area oggetto di intervento.

La quota di standard da reperire nei PII equivale a 30 m²/ab teorici insediabili per insediamenti residenziali e pari al 10% della ST di progetto per insediamenti produttivi e commerciali.

In particolare, i PII si applicano:

- nella Città Storica al fine di coordinare gli interventi diretti privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- nella Città Consolidata al fine di ristrutturare impianti urbanistici disomogenei e incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.

Ambiti di possibile attuazione dei PII

I PII possono essere realizzati:

- nei tessuti della Città Storica,
- nei tessuti della Città Consolidata,
- nei tessuti della Città Diffusa,
- nelle aree per Servizi pubblici,
- nelle aree per Servizi privati di uso pubblico
- nelle aree per Attrezzature sportive private
- nelle aree dismesse o sottoutilizzate indipendentemente dall'indicazione urbanistica.

Pertanto, i PII non sono ammessi:

- nei tessuti agricoli;
- nelle zone a "verde privato" della Città Consolidata,
- nelle aree interessate da Ambiti di Trasformazione del PGT.

Criteri di priorità nella selezione dei PII

Costituiscono criteri di priorità nella selezione dei PII:

- le proposte di interventi su aree interessate da fenomeni di degrado sociale;
- i programmi volti alla realizzazione di ERS secondo quanto specificato dal PdS;
- la ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi su aree industriali, artigianali e commercio all'ingrosso dismesse.

Interventi nella Città Storica

Gli interventi nella Città Storica, che abbiano come obiettivo il risanamento, il recupero e la riqualificazione degli immobili interessati sono, insieme a quelli in aree periferiche e aree produttive da recuperare, privilegiati nell'attuazione del PII.

Non sono consentiti nella Città Storica interventi su aree libere. È consentito il recupero della SUL esistente comprensivo delle superfetazioni.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni:

- non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- le distanze fra gli edifici, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Come per tutti i tessuti costituenti la Città Storica non sono possibili interventi di nuova edificazione mentre sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. Le eventuali trasformazioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Interventi nelle aree industriali dismesse o irrazionalmente dislocate I PII possono porsi come obiettivo il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, sottoutilizzate o dislocate all'interno di tessuti prevalentemente residenziali e produttivi della Città Consolidata.

La ricollocazione delle attività, è consentita a condizione che l'operatore sia proprietario di un'area disponibile, ne abbia l'usufrutto o ne abbia assunto l'impegno all'acquisto. L'idoneità dell'area ai fini della ricollocazione dell'attività industriale, è valutata in sede di istruttoria del PII, in relazione al contesto urbanistico e alla dotazione delle urbanizzazioni e infrastrutture (si ricorda che all'esterno della zona IC non può essere ricollocata alcuna attività industriale).

Nel caso di ricollocazione di azienda in attività, deve essere presentato un unico PII, il quale contempli sia l'intervento sull'area dove è originariamente ubicata l'azienda, che quello sull'area su cui si prevede il trasferimento. La relativa convenzione deve garantire la realizzazione di interventi previsti dal Programma su entrambe le aree, secondo le modalità indicate dalla convenzione stessa.

Gli indici da rispettare nell'area su cui viene ricollocata l'azienda sono i medesimi assegnati agli "Ambiti di trasformazione per attività" individuati nel DP.

Interventi in aree destinate dal PGT ad attrezzature pubbliche mediante prescrizione vincolante sia efficace che inefficace per scadenza del termine quinquennale I PII interessanti ambiti già soggetti a disciplina del PdS, in aggiunta alla dotazione di aree per standard necessaria secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, devono prevedere un'ulteriore dotazione corrispondente almeno al 100% della Superficie territoriale (ST) anche mediante cessione di aree al di fuori dell'ambito di intervento.

Nel caso in tali aree sia prevista la realizzazione di ERS, la quota di aree aggiuntive a standard deve corrispondere almeno al 60% della Superficie territoriale (ST) dell'ambito.

È previsto che, in luogo delle cessioni suddette, venga sottoscritto dagli operatori l'impegno a realizzare direttamente attrezzature di interesse pubblico o generale o, in alternativa, che tali aree di cessione vengano monetizzate.

Previsioni relative alle modalità di rispetto delle prescrizioni inerenti il reperimento degli standard.

La cessione di aree pubbliche ai fini della realizzazione di PII deve prevedere la piena utilizzazione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale per una loro infrastrutturazione primaria e secondaria ovvero:

- in tali aree non devono essere necessari interventi di bonifica a carico dell'AC;
- in tali aree devono essere garantite adeguate condizioni di salubrità e di sicurezza.

Per garantire l'adeguato reperimento di aree a standard, la convenzione di attuazione dei PII deve contenere:

- la destinazione specifica del complesso da realizzare;
- l'individuazione specifica di attrezzature e servizi pubblici che, in sostituzione di quelli previsti, potranno essere insediati;
- la specificazione delle condizioni economiche di accesso ai servizi qualora questi siano privati ad uso pubblico;
- la redazione di un atto d'asservimento che garantisca il mantenimento del servizio erogato qualora tale servizio sia privato ad uso pubblico;
- la certificazione che, in rapporto alla nuova popolazione insediabile prevista dal PII, venga verificato il nuovo fabbisogno di servizi relativo al bacino d'utenza su cui il PII interviene (il calcolo del fabbisogno di standard per corrispettivo bacino d'utenza è esplicitato dal PdS) e che tale fabbisogno sia adeguatamente soddisfatto dal reperimento dello standard qualitativo previsto.

È escluso che i costi di realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale possano essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Solo nel caso in cui non sia possibile reperire e adeguate dotazioni di standard mediante cessioni in grado di soddisfare il nuovo fabbisogno aggiuntivo di servizi previsto dal PdS per i singoli bacini d'utenza, è possibile ricorrere alla monetizzazione degli standard.

Documentazione minima a corredo dei PII

- Tavola grafica a scala 1:10.000 su CTR e supporto informatico con individuazione del comparto d'intervento, i sistemi ambientali e infrastrutturali, i servizi e le previsioni di Piano significative;

- Tavola grafica a scala 1:500, 1:1.000 o 1:2.000 con lo stato di fatto della mobilità,
- la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici e i profili altimetrici;
- Localizzazione rispetto agli elaborati costituenti il PGT con individuazione dell'area di intervento;
- Planovolumetrico in scala 1:200, per interventi su aree di superficie < 5.000 m², in scala 1 : 500 per interventi su aree di superficie > 5.000 m²;
- Simulazioni tridimensionali del progetto d'intervento attraverso rendering, videorendering, plastici o altre forme di visualizzazione tridimensionale dell'area in oggetto e del contesto;
- Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:200;
- Planimetria in scala 1:200 o 1:500 con indicazione degli edifici circostanti e relative altezze;
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Documentazione fotografica a colori con indicazione dei punti di rilievo fotografico (no tipo polaroid);
- Relazione con indicazioni circa la finalità dell'intervento, il calcolo degli standard, gli effetti dell'intervento su suolo, acqua e aria, la valutazione d'impatto acustico, la compatibilità geologica ed degli effetti sui servizi;
- Relazione di fattibilità economica;
- VIA (Valutazione di Impatto Ambientale) nei casi di interventi su aree con superficie superiore a 100.000 m²;
- Estratto di mappa catastale prodotto dall'UTE di Pavia aggiornato a non più di tre mesi prima della data di presentazione della richiesta di PII;
- Copia dell'atto di proprietà;
- Schema di convenzione;
- Dichiarazione irrevocabile di assenso da parte di tutti i proprietari.

La proposta iniziale si avvia con:

- Planivolumetrico indicante lo schema di massima del progetto;
- Relazione tecnica con finalità ed elementi quantitativi;
- Relazione economica;
- Estratto di mappa catastale prodotto dall'UTE di Pavia aggiornato a non più di tre mesi prima della data di presentazione della richiesta di PII;
- Copia dell'atto di proprietà;

Procedimento di approvazione e attuazione

Il procedimento di approvazione e attuazione dei PII è soggetto alle prescrizioni contenute negli artt. 92 e 93 della LR 12/2005.

Allegati

a) ALLEGATO A - Costi della monetizzazione:

Città Storica: € .../m²

Città Consolidata: € .../m²

Città Diffusa e Città Pubblica: € .../m²

In caso di interventi che prevedano una destinazione produttiva le suddette monetizzazioni al m² saranno pari a:

Città Storica: € .../m²

Città Consolidata: € .../m²

Città Diffusa e Città Pubblica: € .../m²

b) ALLEGATO B - Elenco della documentazione da allegare in caso di approvazione del PII con valore anche di permesso di costruire:

- MODULO DI ESAME (disponibile presso il Servizio Edilizia Privata Accettazione Progetti) debitamente compilato e corredato di una marca da bollo da € 14,62, firmato dal Committente, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dalla Ditta Esecutrice, se già nominata;
- DUPLICE COPIA DEI GRAFICI ESPLICATIVI (PIANTE-SEZIONI E PROSPETTI) in opportuna scala e sufficientemente quotati, in merito allo stato di fatto finale e sovrapposto delle opere progettate, il tutto debitamente vistato dal tecnico progettista;
- STRALCIO DI ZONA INTERESSATA DAL RISPETTIVO DOCUMENTO DEL PGT vigente, in scala 1:2.000 con l'identificazione dell'area interessata;
- CALCOLI PLANIVOLUMETRICI per la verifica dell'indice edificatorio, ove prescritto, vistati dal tecnico progettista;
- SCHEDA COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI, ai sensi della Legge 10/77, come modificata dal DPR 380/2001, debitamente vistata dal tecnico progettista;
- COMPUTO METRICO DELLE OPERE, ove prescritto, debitamente vistato dal tecnico progettista;
- FOTOCOPIA ATTO DI PROPRIETÀ O TITOLO DI POSSESSO, completo dei dati di avvenuta registrazione, relativo all'immobile od al sedime;
- FOTOCOPIA CONCESSIONE IN SANATORIA, nel caso di intervento su beni soggetti a Condonio Edilizio, Legge 47/85, Legge 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni;
- DOCUMENTAZIONE PER PARERE ASL , ove prescritto;

Per gli interventi in Città Storica

- STRALCIO DI ZONA DEL PGT vigente in scala 1:500 con l'identificazione dell'area interessata;

- SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE UNITA' MINIMA DI INTERVENTO, ove prescritto;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- COPIA PARERE SOPRINTENDENZA, ove prescritto.

17. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI STRATEGICI

Come anticipato, dopo l'individuazione degli AT, il compito del DP è determinare gli obiettivi di sviluppo quantitativo complessivo del PGT. L'indicazione strutturale strategica di sviluppo fornita dal DP definisce una quantificazione di quella che è la parte di dimensionamento inerente gli Ambiti di Trasformazione previsti e quantificati nel presente documento.

La tabella che segue riporta la quantificazione degli AT individuati dal DP e stima, seguendo gli indirizzi di trasformazione indicati dal presente documento, gli abitanti teorici insediabili e la relativa quantificazione di abitazioni e stanze contenute nelle previsioni di sviluppo indicate dal DP.

Il calcolo degli abitanti teorici è attribuito attraverso una quota stimata per ogni abitante da insediare di 50 m² di SUL. Tale stima deriva dal progressivo aumento della quota definita dal DM n. 1444 del 2 aprile 1968, ovvero il Decreto che ha introdotto gli standard urbanistici in attuazione della Legge n. 765 del 1967 detta "Legge Ponte". Tale Decreto dispone che, salvo dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di SUL (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Attualmente, viste le dinamiche di progressivo aumento dei livelli di comfort abitativo, si considera attendibile definire in 50 mq di SUL la superficie media con cui stimare la quota di abitanti teorici insediabili.

Come si evince dalla tabella gli abitanti teorici insediabili in massima attuazione degli AT previsti dal DP sono 218 abitanti. Sapendo che il numero medio di componenti per famiglia in Pietra dè Giorgi è di circa 2,2 abitanti/famiglia si stima che la previsione di insediamento di nuove famiglie sarà di circa 99 famiglie.

Si stima pertanto che, attraverso l'attuazione indiretta del Piano, sia possibile attribuire una capacità insediativa massima per il Comune di circa 1150 abitanti teorici.

La stima delle abitazioni realizzabili è determinata dalla previsione di una quota stimata di 450 m³ medi per abitazione equivalenti a 150 m². Tale previsione indica una componente media di 3 abitanti per abitazione. Dividendo

la SUL residenziale totale prevista dagli AT per la stima dei componenti medi per abitazione si ipotizza un aumento massimo di 73 abitazioni.

Secondo quanto definito dall'analisi delle caratteristiche del patrimonio edilizio, presentante negli Ambiti vicini del presente documento, si definisce il patrimonio teorico di stanze edificabili. Ovvero, sapendo che il rapporto tra stanze e abitazioni è di 3,51 stanze/abitazioni, si ha una stima ipotetica di stanze costruibili secondo la previsione di attuazione massima degli AT di 256 stanze.

ST m ²		ST cessione Vp m ²	SUL realizzabile m ²	Pop.ne massima insediabile	Abitazioni massime realizzabili	Stanze massime realizzabili
AT Ambientale	36'357	9'089	10'907	218	73	256
AT per attività	9'901	990	4'950			
Totale dimensione degli AT	46'258	10'079	15'857	218	73	256

IV– GLOSSARIO

18. GRANDEZZE URBANISTICHE

voce	definizione
<i>Superficie territoriale ST</i>	misura in m ² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
<i>Superficie fondiaria SF</i>	misura in m ² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativi; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
<i>Superficie coperta SC</i>	misura in m ² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
<i>Superficie permeabile SP</i>	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.
<i>Carico urbanistico Cu</i>	esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso; esso è classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
<i>Densità arborea Da</i> <i>Densità arbustiva Dar</i>	esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m ² di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive: <i>strato arboreo</i> /quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro) <i>strato arbustivo</i> /corylus avellana (nocciolo), euronimus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), corpus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

19. GRANDEZZE EDILIZIE

voce	definizione
<i>Superficie utile lorda SUL</i>	misura in m^2 la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella Sul i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
<i>Elementi esclusi dal computo della SUL</i>	Dal computo della Sul sono escluse: • la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari; • la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio; • spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della Sul complessiva; • i soppalchi, quando non superino il 25% della Sul del locale soppalcato; • i locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata esternamente alla superficie coperta non superi il 35% della Superficie coperta SC.
<i>Volume V</i>	misura in m^3 la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
<i>Numero di piani P</i>	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SUL valida solo per i soli nuovi edifici residenziali negli AT.
<i>Altezza dei fabbricati H</i>	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di m 1,50. In caso di altezza media ponderale interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde:

	• alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale; • alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, alla minima quota del piano di campagna allo stato esistente prima dell'intervento, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso; In deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa degli ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
--	---

20. DEFINIZIONI EDILIZIE

voce	definizione
<i>Abitazione</i>	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
<i>Stanza</i>	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

21. INDICI

voce	definizione
<i>Indice di edificabilità territoriale ET</i>	rappresenta la superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di superficie territoriale ST; il rapporto è espresso in m ² / m ² .
<i>Indice di edificabilità fondiaria EF</i>	rappresenta la superficie utile lorda Sul massima realizzabile per ogni m ² di Superficie fondiaria SF; il rapporto è espresso in m ² / m ² .
<i>Indice di copertura IC</i>	esprime in percentuale il rapporto tra superficie coperta SC e superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
<i>Indice di permeabilità IP</i>	esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito

	alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante rapporto di acqua piovana alla falda.
--	---

22. CATEGORIE D'INTERVENTO ECOLOGICO / AMBIENTALE

voce	definizione
<i>Valorizzazione ambientale</i> VLA	Comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o di sistemi di siepi.
<i>Miglioramento bio energetico</i> MBE	comprende l'insieme di interventi finalizzati a migliorare le prestazioni bioclimatiche ed energetiche degli edifici, mediante la regolazione climatica degli edifici secondo i principi della bioarchitettura, l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili, il recupero delle acque reflue e meteoriche per gli usi non idropotabili, l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili.

23. CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO

voce	definizione
<i>Sei classi funzionali</i>	1. Funzioni residenziali 2. Funzioni commerciali 3. Funzioni terziarie 4. Funzioni produttive e manifatturiere 5. Funzioni turistico / ricettive 6. Funzioni agricole
<i>Funzioni residenziali</i>	• U1/1 Abitazioni residenziali (Cu B) • U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere (Cu B)
<i>Funzioni commerciali</i>	• U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 m²) (Cu B) • U2/2 Medie strutture (superficie di vendita da 250 a 2.500 m²) (Cu M)
<i>Funzioni terziarie</i>	• U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B) • U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) (Cu B) • U3/3a Artigianato di servizio alla famiglia (Cu B) • U3/3b Artigianato di servizio all'auto compresa la

	vendita di autoveicoli (Cu M) • U3/4 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M) • U3/5 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M) • U3/6 Attrezzature socio sanitarie (Cu M) • U3/7 Attrezzature per il tempo libero, per lo spettacolo e per le fiere (Cu A) • U3/8 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisala (Cu A) • U3/9 Complessi direzionali (Cu A)
<i>Funzioni produttive e manifatturiere</i>	• U4/1 Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso (Cu M) • U4/2 Depositi e magazzini (Cu M)
<i>Funzioni turistico ricettive</i>	• U5/1 Strutture alberghiere (Cu A) • U5/2 Altre strutture ricettive (campeggi, ostelli, ecc.) (Cu B) • U5/3 Centri congressuali (Cu A)
<i>Funzioni agricole</i>	• U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo) • U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo) • U6/3 Impianti produttivi agro alimentari (Cu nullo) • U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)

24. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

Cu B	Privati P1	Pubblici P2
Residenziali	3 m ² /10 m ² Sul	1 m ² /10 m ² Sul
Commerciali	2 m ² /10 m ² Sul	5 m ² /10 m ² Sul
Terziarie	3 m ² /10 m ² Sul	5 m ² /10 m ² Sul
Turistico/ricettive	3 m ² /10 m ² Sul	3 m ² /10 m ² Sul
Agricole	2 m ² /10 m ² Sul	3 m ² /10 m ² Sul

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	2 m ² /10 m ² Sul	8 m ² /10 m ² Sul
Terziarie	3 m ² /10 m ² Sul	6 m ² /10 m ² Sul
Agricole	3 m ² /10 m ² Sul	2 m ² /10 m ² Sul

Cu A	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	1 m ² /10 m ² Sul	15 m ² /10 m ² Sul
Terziarie	3 m ² /10 m ² Sul	12 m ² /10 m ² Sul
Agricole	4 m ² /10 m ² Sul	15 m ² /10 m ² Sul

I parcheggi privati possono essere ricavati nel seminterrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

Nel caso di nuove costruzioni con destinazione non residenziale avente una SUL inferiore a 500 m² e con destinazione residenziale avente una SUL inferiore a 1.500 m², è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

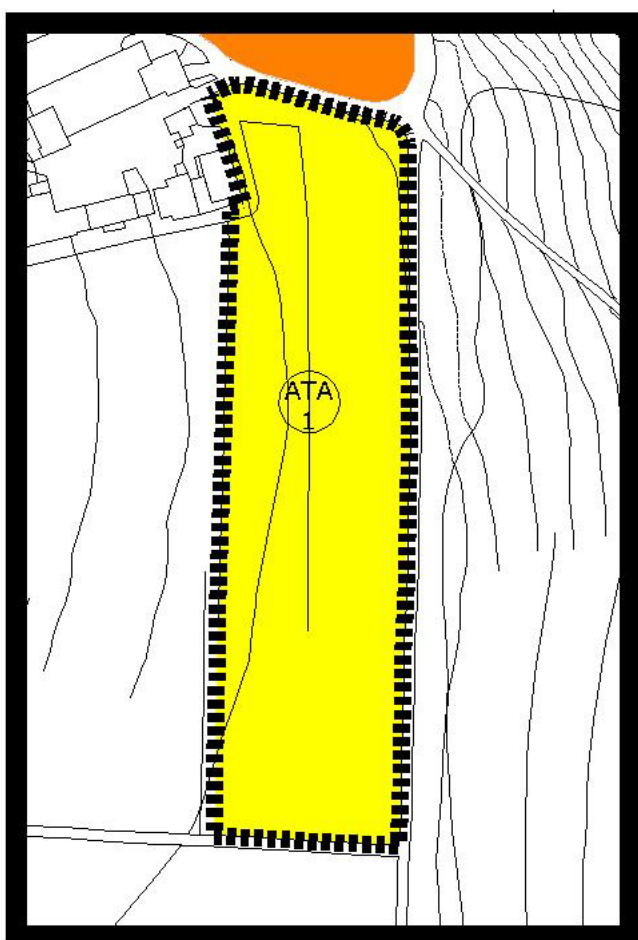
I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato.

V – SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

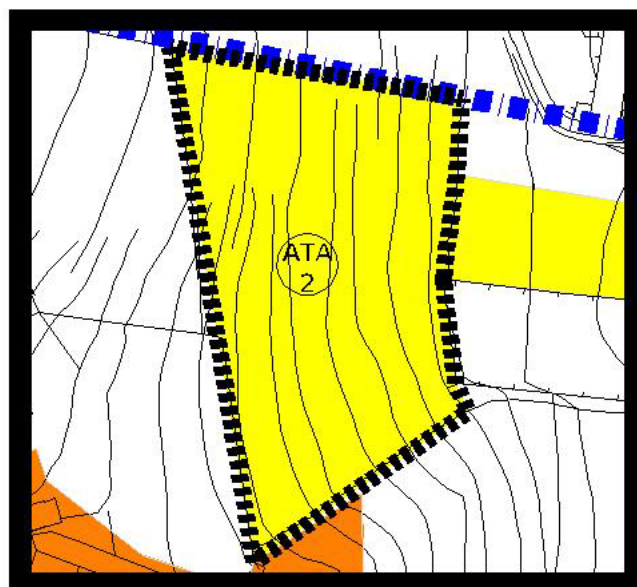
Ambiti di Trasformazione ambientale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE AT1 - AT6

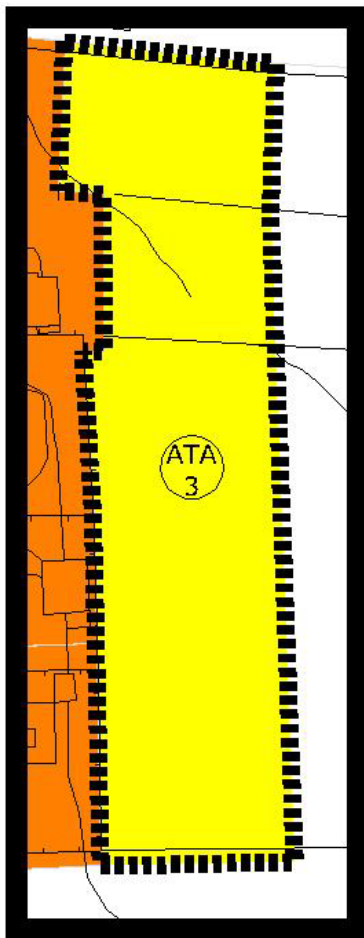
<i>Ripartizione funzionale</i>	• Se + Ve = 75 % ST • Vp = 25 % ST
<i>Mix funzionale</i>	• Funzioni residenziali = 100 % SUL • Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = max. 10 % SUL. L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre una quota maggiore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento.
<i>Indice e parametri</i>	• ET = 0,30 m² / m² • IP = 40 % • Altezza max H = 9,00 m, compresi i piani attico o mansarda • Da = 1 albero/100 m² ST • Dar = 1 arbusto/100 m² ST
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	• Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto e Medio (Cu A e Cu M), ovvero medie e grandi strutture di vendita. • Funzioni terziarie con Cu A, ovvero discoteche, attrezzature per la musica di massa, multisala e i complessi direzionali. • Funzioni produttivo manifatturiere.
<i>Commercio</i>	• È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi.



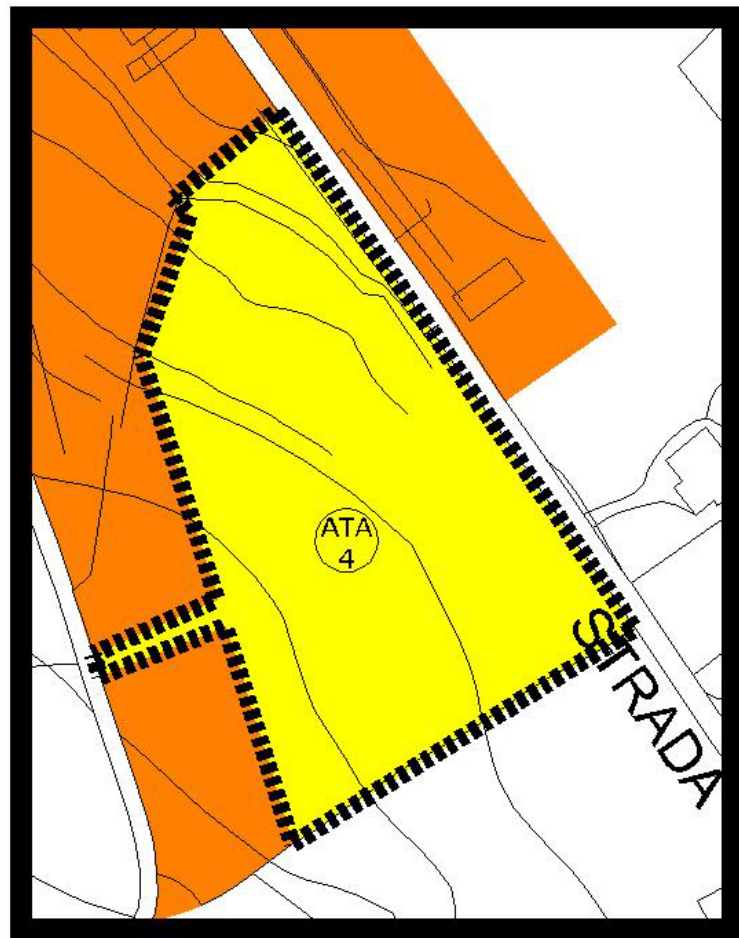
MQ 7197



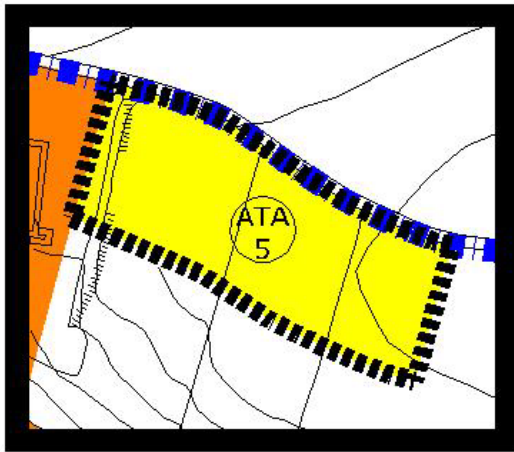
MQ 5471



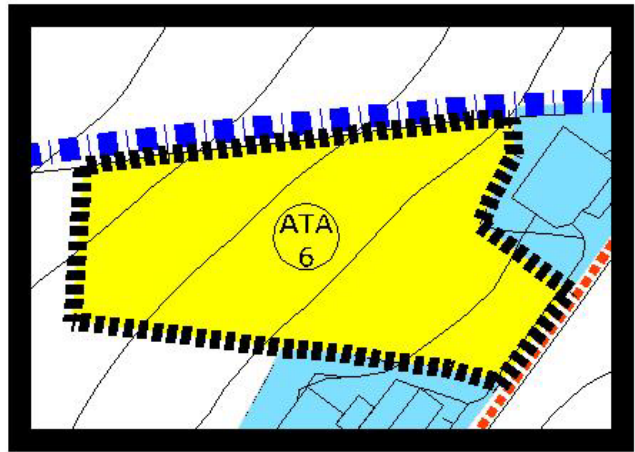
MQ 7652



MQ 9293



MQ 2500

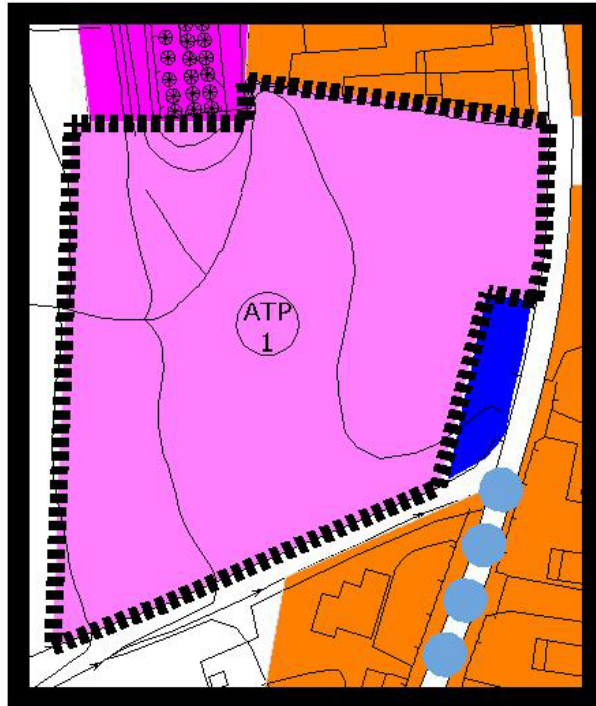


MQ 4244

Ambiti di Trasformazione per attività

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' AT1

<i>Ripartizione funzionale</i>	• Se = 90 % ST • Vp = 10 % ST (o comunque nella misura prevista dalla LR 1/2001)
<i>Mix funzionale</i>	• Funzioni produttive o commerciali • Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Medio (Cu M), ovvero medie strutture di vendita, (con esclusione dei locali per il tempo libero), servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = max. 10% SUL • Quota flessibile = 40 % SUL
<i>Indice e parametri</i>	• IC = 50 % • IP = 30 % • H max = 8 m • Da = 1 albero/200 m² ST • Dar = 1 arbusto/300 m² ST SF da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	• Funzioni residenziali, esclusa la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m² per ogni azienda. • Funzioni terziarie limitatamente alle categorie di attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie e complessi direzionali.



MQ 9901

I – AREA VASTA INDICE

1.CONTENUTI E GENERALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO	2
Il significato del Documento di Piano	2
Il Documento di Piano secondo l'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005	3
2.STRUTTURA DEL “DOCUMENTO DI PIANO” DI PIETRA DÈ GIORGI	4
L'architettura del Documento di Piano di Pietra dè Giorgi	4
L'elenco delle tavole grafiche del Documento di Piano	5
3.FORMA E SIGNIFICATO DI AREA VASTA	6
4.LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE SOVRA COMUNALE	7
Il Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale (PTR Lombardia)	7
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP Pavia)	8
ELENCO DEGLI AMBITI UNITARI E INDIRIZZI DI TUTELA	10
Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006/2008	12
L'Oltrepò pavese in bici	14
5.IL QUADRO RICOGNITIVO (QR)	17
La mobilità territoriale	17
L'uso del suolo	21
Le risorse ambientali territoriali	23
Il sistema insediativo territoriale	26
6.SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI	
LONTANI	29
PUNTI DI FORZA	31
DEBOLEZZE	32

II – AMBITI VICINI INDICE

7. FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI VICINI	39
8.LE DINAMICHE SOCIALI, ECONOMICHE E AMBIENTALI DI PIETRA dè GIORGI	40
Analisi demografica	40
Analisi economica	42
Il settore produttivo	43
Il commercio	43
Il Settore agricolo	43
L'istruzione	44
Il pendolarismo	44
Il fenomeno migratorio	44
Il mercato edilizio ed il patrimonio abitativo	44
Le condizioni abitative	45
L'assetto geologico, idrogeologico e sismico	45
Vincolo paesaggistico (D. Lgs. 490/1999)	46
Fasce P.A.I.	47
Vincoli dal PTCP della provincia di Pavia	47
9. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)	50
Il sistema infrastrutturale e della mobilità	50
Il sistema rurale e ambientale	50
La struttura del paesaggio agrario	51
I livelli di impermeabilizzazione dei suoli	51
I vincoli	53
Le tracce storiche	53
Notizie storiche sul nucleo antico	54
Il Castello	54
La Villa di Pecorara	57
La Chiesa Parrocchiale di S. Maria Assunta di Castagnara	58
I Busti di marmo	62
L'Oratorio della B.V. Addolorata	66
Il nuovo PGT	68
La struttura commerciale	68
L'uso del suolo	69
L'attuazione del PRG	70
La rete dei servizi	70
10. SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI VICINI	71

III – AMBITI STRATEGICI INDICE

11.FORMA E SIGNIFICATO DEGLI AMBITI STRATEGICI	74
12.OBIETTIVI DI SVILUPPO E MIGLIORAMENTO PER PIETRA DÈ GIORGI	75
Pietra dè Giorgi: strategie per l'accessibilità e la mobilità	75
Pietra dè Giorgi: strategie per le nuove trasformazioni urbane	75
La conferma delle Aree di Trasformazione previste dal PRG vigente	76
Il superamento del concetto di Centro Storico	76
Pietra luogo utile: strategie per lo sviluppo del sistema dei servizi	77
La definizione delle destinazioni per le aree cedute al Comune: verde, servizi ed ERS	78
Gli indirizzi per la gestione delle strade private	79
Criteri generali per lo sviluppo del commercio	80
Pietra nel verde: strategie per le risorse naturali	80
Il completamento della Rete ecologica	81
13.IL QUADRO PROGRAMMATICO (QP)	81
Inquadramento di sviluppo strategico sovra locale	81
Inquadramento di sviluppo strategico locale	87
14.CRITERI GENERALI PER LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE, LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI	90
La Città della Trasformazione	90
Perequazione urbanistica e incentivi	93
Ambiti di Trasformazione ambientale	96
Ambiti di Trasformazione per attività	97
Trasformazioni strategiche di scala territoriale	98
15. ATTUAZIONE DEL DP	99
Piani Attuativi Comunali (PAC)	99
Progetti urbani	100
16. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	101
17.SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OPPORTUNITÀ DEGLI AMBITI STRATEGICI	108

IV – GLOSSARIO INDICE

18.GRANDEZZE URBANISTICHE	111
19.GRANDEZZE EDILIZIE	112
20.DEFINIZIONI EDILIZIE	113
21.INDICI	113
22.CATEGORIE D'INTERVENTO ECOLOGICO/AMBIENTALE	114
23.CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVO CARICO URBANISTICO	114
24.DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)	115