

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 Programmatorio (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 della città. Se tali necessità dovessero modificarsi nel corso degli anni, l'AC potrà in qualsiasi momento ripristinare l'assetto funzionale di tali cessioni.

Sebbene con il PdS vengano proposte le vocazioni funzionali delle singole cessioni, per evitare che tali aree rimangano comunque delle aree libere all'interno della città per lungo tempo, il presente DP indica la piantumazione con essenze e densità differenti per le attuali aree già acquisite. Questo per evitare

che la decisione futura dell'AC rimanga solo un'ipotesi senza produrre alcun beneficio per la collettività.

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. Il verde pubblico così ipotizzato potrà essere tematizzato e “messo in rete” per aumentare la sua fruibilità da parte dei cittadini secondo quanto è emerso durante il processo di partecipazione.

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 ma al contempo risultano un servizio necessario per le Amministrazioni che intendono supportare le fasce di popolazione meno abbienti.

Nel DP e nel PdS le aree a vocazione per l'ERS saranno concentrate in un solo punto strategico della città.

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.

Criteria 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

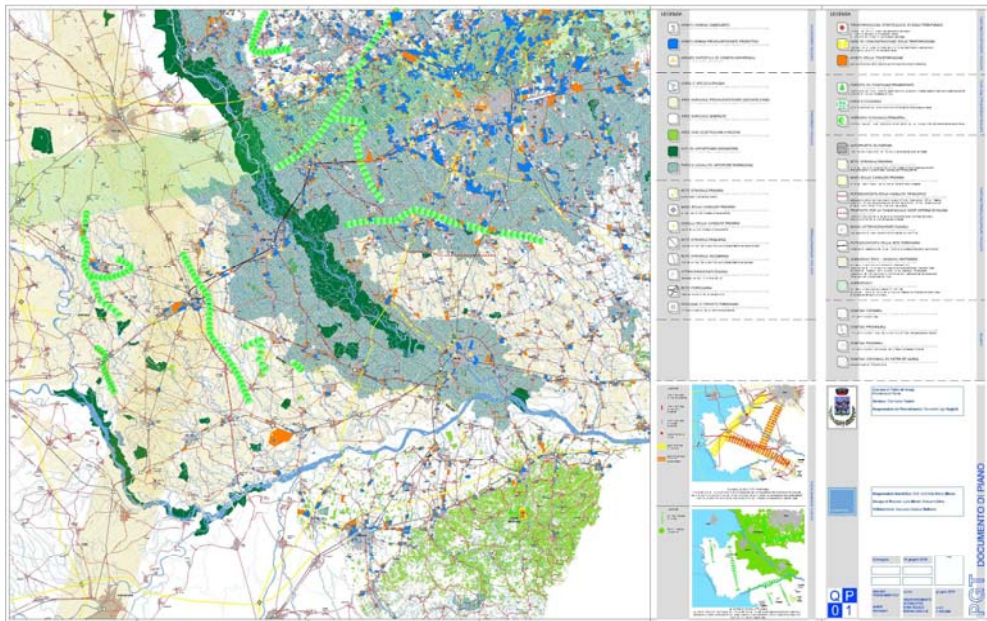
Le due tavole componenti gli Ambiti Strategici costituiscono la componente programmatica del DP. Si è scelto di rappresentare tale componente a due scale, riprendendo la struttura generale con cui il presente DP è stato immaginato: la prima tavola denominata QP_01 Inquadramento di sviluppo strategico 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.

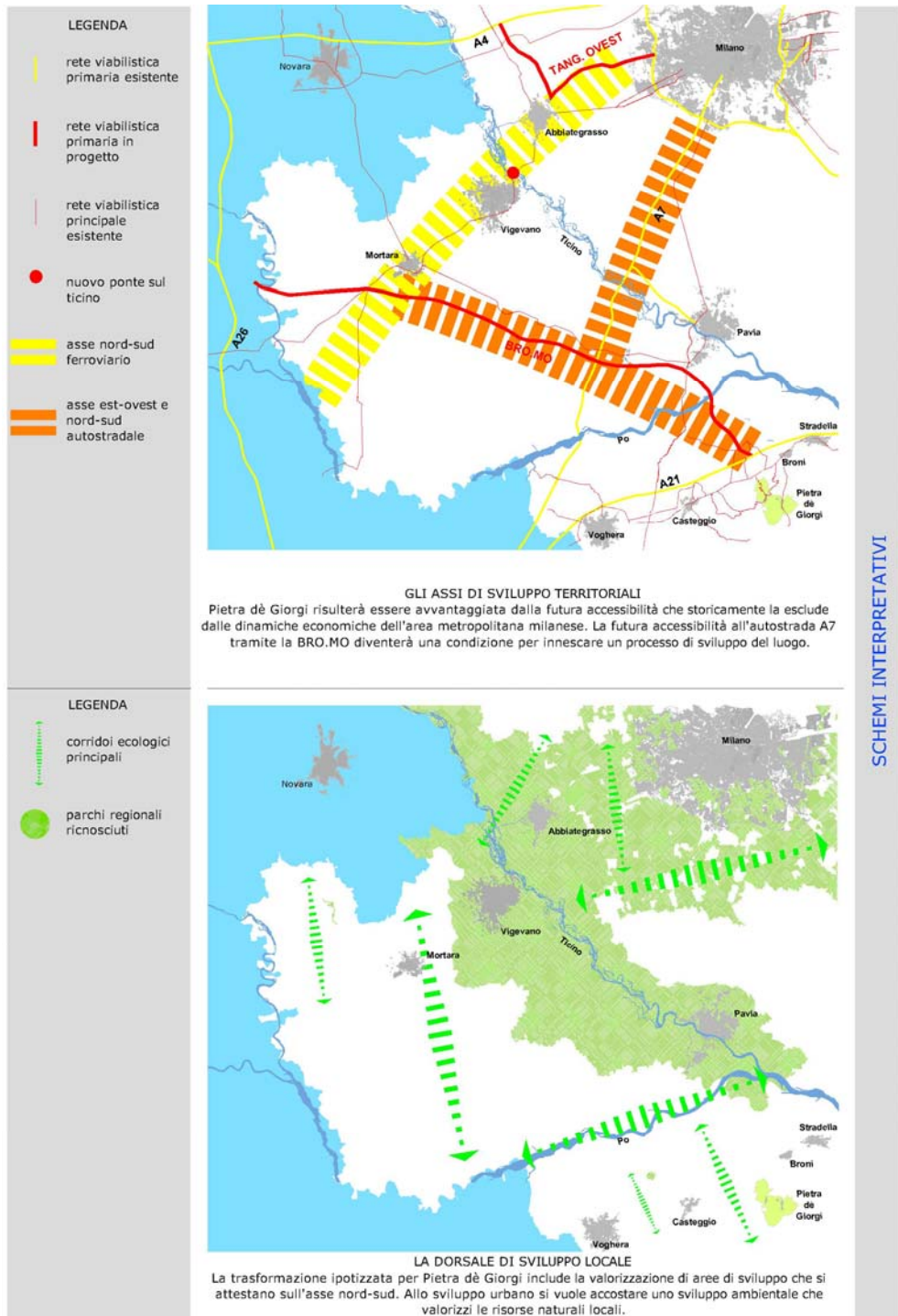
sezione	Sistema ambientale previsto
La sezione sistema ambientale previsto riporta le principali strategie ambientali di valenza territoriale che vengono riassunte in tre principali indicazioni: le nuove foreste di pianura programmate, i varchi ecologici e i corridoi ecologici primari.	
Foreste di montagna 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/adequamento 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.



SCHEMI INTERPRETATIVI

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 accorpate 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	<ul style="list-style-type: none"> • Se + Ve = 75% ST • Vp = 25% ST
Mix funzionale	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Se = 90% ST • Vp = 10% ST (o comunque nella misura prevista dalla LR 1/2001)
Mix funzionale	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 contempri 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;

- SCHEDE 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 Condono 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 182 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 83 famiglie.

Si stima pertanto che, attraverso l'attuazione indiretta del Piano, sia possibile attribuire una capacità insediativa massima per il Comune di circa 1114 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 61 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 214 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	30'314	7'578	9'094	182	61	214
AT per attività	10'053	1'005	5'027			
Totale dimensione degli AT	40'367	8'583	14'121	182	61	214