

1. RIFERIMENTI NORMATIVI, OBIETTIVI GENERALI E CRITERI DI IMPOSTAZIONE

1.1. Premesse

In data 7 luglio 1997, con deliberazione G. R. n. 40-20715 dopo un iter durato dieci anni, la Giunta Regionale approvava la prima Variante strutturale al PRGI del Comune di Roasio che modificava e adeguava il Piano originario redatto ai sensi della L.R. 56/1977, a sua volta definitivamente approvato con deliberazione G. R. n. 11-10571 del 13.01.1987.

Nel frattempo il Consiglio dell'Ente dei comuni del Biellese Orientale, costituitosi tra i comuni di Brusnengo, Masserano, Villa del Bosco e Roasio, che aveva adottato il Piano originario congiuntamente alle singole amministrazioni comunali, aveva deciso di sciogliersi e da allora queste ultime hanno adottato Varianti parziali e strutturali allo strumento urbanistico vigente, diventando di fatto di livello comunale, anche se ancorate all'originaria strumentazione intercomunale.

Il comune di Roasio, che al momento della costituzione della provincia di Biella aveva optato per la sua permanenza in quella di Vercelli, avvalendosi dei disposti della L.R. 41 del 29 luglio 1997 modificativa dell'art. 17 della L. R. 56/1977, adottava ed approvava una serie di Varianti parziali al PRGI, l'ultima delle quali elencata con il numero 9 nella tabella che segue è stata adottata dal Consiglio comunale, pubblicata ed in attesa di essere approvata dopo l'acquisizione del parere di competenza dell'amministrazione provinciale di Vercelli e l'esame delle eventuali osservazioni.

Per una immediata comprensione delle modificazioni apportate allo strumento urbanistico originario del 1987, si elencano di seguito gli estremi di approvazione delle Varianti susseguitesi fino ad oggi:

- 1) Variante non sostanziale n. 1, approvata con D.G.R. n. 80-16756 in data 13.07.1992;
- 2) 1^a Variante Generale, approvata con D.G.R. n. 40-20715 in data 07.07.1997;
- 3) Variante parziale n. 1, approvata con delibera C.C. n. 48 in data 29.12.1997;
- 4) Variante parziale n. 2, approvata con delibera C.C. n. 36 in data 24.09.1999;
- 5) Variante parziale n. 3, approvata con delibera C.C. n. 31 in data 28.11.2000;
- 6) Variante parziale n. 4, approvata con delibera C.C. n. 06 in data 25.02.2002.
- 7) Variante parziale n. 5, approvata con delibera C.C. n. 05 in data 02.02.2004
- 8) Variante parziale n. 6, approvata con delibera C.C. n. 06 in data 27.01.2005
- 9) Variante parziale n.7, approvata con delibera C.C. n. 07 in data 27.01.2005
- 10) Variante parziale n. 8, approvata con delibera C.C. n. 35 in data 27.07.2005
- 11) Variante parziale n. 9, approvata con delibera C.C. n. 33 in data 28.09.2006,
- 12) Variante parziale n. 10, approvata con delibera C.C: n. 34 in data 19.09.2007

1.2. Riferimenti normativi – Arco temporale di riferimento

La presente Variante Generale, di carattere sostanziale per i suoi contenuti normativi, dimensionali e di impianto complessivo, è redatta in conformità ed ai sensi della legge urbanistica regionale n. 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Essa tiene conto inoltre delle indicazioni e dei contenuti elaborati per la formazione del Piano Territoriale della Provincia di Vercelli che rappresentano le linee guida e di riferimento entro le quali si dovranno indirizzare i nuovi strumenti urbanistici operativi ai vari livelli dell'ambito provinciale.

1.3. Criteri di impostazione

Così come si era proceduto per la formazione del vigente strumento urbanistico generale e della 1^a Variante di carattere sostanziale, l'Amministrazione Comunale di Roasio, anche per la presente Variante ha inteso seguire una metodologia basata su di una impostazione processuale e non rigida, flessibile e aperta per cogliere spunti coerenti agli obiettivi generali e in grado di apportare aggiustamenti e contributi in ogni fase di elaborazione del documento.

Si è quindi proceduto con il criterio della consultazione ampia e dialettica con i cittadini e gli operatori pubblici e privati verificando la compatibilità delle segnalazioni e delle proposte di inserimento pervenute con i caratteri dei luoghi, le condizioni di infrastrutturazione, oltre che con la legislazione urbanistica regionale e con gli indirizzi di programmazione provinciale di riferimento.

Una procedura con queste connotazioni che tenta una mediazione tra il momento privato e quello pubblico, pur privilegiando quest'ultimo, perché espressione di esigenze collettive, ha richiesto una partecipazione attiva e collaborativa da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio tecnico a tutte le fasi di predisposizione della presente Variante e soprattutto a quella fondamentale di confronto e di definizione delle scelte e di revisione della normativa di attuazione.

La presente Variante ha tra i suoi obiettivi la revisione di uno strumento urbanistico ormai obsoleto, sia sotto l'aspetto normativo, sia sotto il profilo previsionale, che utilizza un supporto cartaceo non informatizzato in pessime condizioni di conservazione, stante le molte modificazioni subite, e del tutto inadatto ad essere ulteriormente impiegato.

A oltre 25 anni dall'avvio del Piano Regolatore Generale Intercomunale e a oltre dieci dalla prima Variante Generale, avviata all'inizio degli anni Novanta, approvata dalla Giunta Regionale nel 1997, la realtà territoriale del Comune è dimensionalmente variata. Sono emerse nuove e diverse necessità nei comparti residenziale, produttivo e commerciale, ed inoltre è sorta l'esigenza di recepire il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), che richiedono l'eliminazione di evidenti sfasature tra previsioni originarie e possibilità di attuazione delle stesse, giustificando ampiamente la procedura avviata di revisione complessiva.

2. LA SITUAZIONE TERRITORIALE

2.1. La dinamica demografica dell'ultimo ventennio

Per l'aggiornamento del rilevamento della dinamica demografica è stato preso in considerazione il decennio 1995/2004, tenuto conto delle modificazioni strutturali della popolazione avvenute a partire dal 1971 e già oggetto di analisi nelle relazioni del PRGI approvato con decreto regionale nel gennaio 1987 e della prima Variante strutturale approvata dalla Regione Piemonte nel luglio 1997.

Di fatto nel lungo periodo si ha una stazionarietà demografica con un numero di residenti, che dopo un incremento dai 2.431 abitanti del 1971 ai 2.601 del 1981, è ridisceso sotto ai 2.500, per recuperare questo valore, con 2.517, nel 2004. Al 2005 i residenti sono 2.505.

Nell'ultimo decennio (1995/2004) i saldi naturali sono stati costantemente negativi, con valori compresi tra 1 e 18, accompagnati da un saldo migratorio che, salvo l'anno 1999, è rimasto sempre positivo con una punta massima salita a 32 unità nell'anno 2000.

Considerando la dinamica demografica si nota che il saldo naturale nell'intero periodo esaminato è rimasto costantemente negativo ma compensato da un saldo migratorio positivo; ciò sta a dimostrare una discreta forza di attrazione del comune di Roasio nei confronti dei comuni circostanti.

I saldi totali, oscillanti e in parte negativi fino al 1999, sono tornati ad essere positivi a partire dal 2000.

Nel 1971, con una popolazione di 2.471 residenti si avevano 820 famiglie con un dato di componenti per nucleo familiare pari a 2,96. Nel 1991, senza grosse variazioni di popolazione, le famiglie aumentavano fino a raggiungere le 1.077 che equivalgono al valore del 2005, quando si sono raggiunti i 2,32 componenti per famiglia..

L'aumento del numero delle famiglie, risultato della propensione alla mononuclearità, ha creato nuove esigenze di abitazioni e variato nel tempo anche le caratteristiche dimensionali degli alloggi.

Per fasce di età, dal 1991 al 2004, si assiste ad una decrescita della popolazione giovane fino ai 25 anni (dal 28% al 21%), ad un aumento della fascia intermedia (25-55 anni), passata dal 40% al 44% e a una stazionarietà nell'ultima fascia, oltre i 55 anni, che sale dal 34% al 35%.

Nel 1991 l'indice di vecchiaia, dato dal rapporto tra la popolazione residente con oltre 65 anni di età e quella al di sotto dei 13, raggiungeva il valore del 171,8%, abbastanza elevato e superiore al dato provinciale (170,2%). Sempre al 1991 per stato civile si aveva la seguente situazione: 37,56% celibi o nubili, 49,34% coniugati, 2,12% separati o divorziati, 10,98% vedovi con 48 maschi e ben 226 femmine.

Le verifiche qualitative a campione eseguite sull'edificazione recente e su quella compresa nei tessuti edilizi di vecchio impianto, rapportando i volumi costruiti alla popolazione residente, hanno consentito di individuare indici volumetrici medi superiori a 150 mc/abitante nelle aree di nuovo impianto e decisamente più alti nei vecchi nuclei, fino a raggiungere il dato di 200 mc/abitante, a causa di fenomeni di svuotamento residenziale e sottoutilizzo dei volumi dovuto alla presenza di famiglie in genere anziane e proprietarie dell'immobile, la cui composizione si è ridotta numericamente nel corso degli anni.

DINAMICA DEMOGRAFICA DELL'ULTIMO DECENNIO (dati al 31.12)

Anno	Movimento naturale			Movimento migratorio			Saldo totale	Residenti al 31.12		
	Nati	Morti	Saldo	Immigrati	Emigrati	Saldo		Maschi	Femmine	Totale
1995	23	30	-7	97	81	16	9	1.168	1.283	2.451
1996	25	28	-3	106	103	3	0	1.163	1.288	2.451
1997	16	32	-16	97	85	12	-4	1.165	1.282	2.447
1998	18	36	-18	123	114	9	-9	1.156	1.282	2.438
1999	15	19	-4	105	123	-18	-22	1.150	1.266	2.416
2000	18	19	-1	141	109	32	31	1.177	1.270	2.447
2001	15	26	-11	92	61	31	20	1.180	1.287	2.467
2002	14	28	-14	116	88	28	14	1.187	1.294	2.481
2003	16	27	-11	128	101	27	16	1.210	1.287	2.497
2004	21	29	-8	144	116	28	20	1.224	1.293	2.517

(fonte Istat)

ANALISI DEMOGRAFICA DELL'ULTIMO DECENNIO CON QUOZIENTI

Anno	Quoziente di natalità	Quoziente di mortalità	Quoziente migratorio	Residenti	
				valori ass.	%
1995	0,0094	0,0122	0,0122	2.451	100
1996	0,0102	0,0114	0,0114	2.451	100,00
1997	0,0065	0,0131	0,0131	2.447	99,84
1998	0,0074	0,0148	0,0148	2.438	99,47
1999	0,0062	0,0079	0,0079	2.416	98,57
2000	0,0074	0,0078	0,0078	2.447	99,84
2001	0,0061	0,0105	0,0105	2.467	100,65
2002	0,0056	0,0113	0,0113	2.481	101,22
2003	0,0064	0,0108	0,0108	2.497	101,88
2004	0,0083	0,0115	0,0115	2.517	102,69

POPOLAZIONI PER CLASSI DI ETA'

Classi di età	1991	1994	2001	2004
da 0 a 5	72	107	89	109
5 - 10	107	89	111	102
10 - 15	140	113	87	108
15 - 25	340	316	249	218
25 - 35	378	370	248	339
35 - 45	316	329	379	407
45 - 55	300	297	342	347
55 - 65	349	325	317	326
65 - 75	239	273	300	303
oltre 75	254	223	245	258
Totale	2.495	2.442	2.367	2.517

(fonte Istat)

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE E DELLE FAMIGLIE NEI VARI PERIODI

	censimento 1971	censimento 1981	censimento 1991	censimento 2001	31 dicembre 2005
n. famiglie	820	994	1.077	1.061	1.077
n. residenti	2.431	2.601	2.495	2.462	2.505
componenti/famiglia	2,96	2,61	2,31	2,32	2,32

2.2. Previsione dell'andamento demografico nel prossimo decennio

Per valutare la dinamica demografica all'anno 2015, termine temporale previsto dall'art. 17 L.R. 56/1977 per la revisione periodica dello strumento urbanistico, si è fatto riferimento al quoziente medio di mortalità e migratorio espresso dal rapporto tra nati vivi, i morti ed il saldo migratorio per ogni 1000 abitanti residenti calcolati nel periodo 1995 – 2004, che forniscono i seguenti valori:

Quoziente natalità	Quoziente mortalità	Quoziente migratorio
0,0074	0,0111	0,0111

Tenuto conto dell'andamento stagnante della dinamica demografica e considerando l'incremento di residenti che vi è stato nell'ultimo decennio, all'anno 2015 viene stimata la popolazione indicata:

Popolazione al 31.12.2005	Popolazione prevista al 31.12.2015	Variazione valore assoluto
2.505	2.600	+ 95

arrotondato a 100

Non paiono proponibili previsioni né di stazionarietà, stante il tendenziale incremento abbastanza costante degli ultimi anni, né di maggiore incremento di popolazione rispetto al valore sopra indicato.

Risulta prioritario il contenimento di pericolose tendenze regressive riscontrabili in altri comuni limitrofi senza ricercare impensabili crescite quantitative, preoccupandosi piuttosto di migliorare la qualità del vivere attraverso scelte oculate di valorizzazione e di salvaguardia dell'ambiente, oltre che di miglioramento dei servizi alla residenza e alle attività produttive.

2.3. L'attività edilizia nei trascorsi 12 anni (gennaio 1994 – dicembre 2005)

Vengono riportate nelle tabelle che seguono le consistenze delle attività edilizie suddivise nei settori: residenziale, produttivo/commerciale e altre, di nuova edificazione (NC) e di recupero, articolate in tre successivi periodi: quadrienni 1994-1997, 1998-2001 e 2002-2005. Trattasi praticamente dell'intera attività edilizia riferibile alla vigente variante del P.R.G.I.

A seguito di alcune Varianti parziali allo strumento urbanistico vigente, approvate in questi ultimi anni, l'attività edilizia nel settore residenziale si è particolarmente ravvivata. Si tratta però di edifici ancora in costruzione che non sono stati conteggiati ai fini del dimensionamento della presente Variante in quanto non ultimati e abitati.

Per quanto concerne l'edilizia residenziale l'esame dei dati rivela che solo parte del fabbisogno stimato nella Variante generale del dicembre 1993 (complessivamente 580 stanze) è stata effettivamente realizzata; l'esame analitico di tutte le concessioni edilizie di nuova costruzione (complessivamente 64 interventi) ha rilevato che al complessivo volume lordo dei fabbricati (mc 28.587) ha corrisposto la realizzazione di 302 stanze effettivamente abitabili, con un carico di persone ridotto a 180, pari a mc 160/persona insediata.

Gli interventi di recupero, molto eterogenei (complessivamente 83 interventi per una volumetria di mc 26.076), hanno contribuito a migliorare le condizioni di fatto del patrimonio edilizio esistente, senza incrementarne la consistenza ed in alcuni casi (per l'adeguamento dei servizi igienici e il miglioramento dei caratteri distributivi e della funzionalità interna) riducendo il numero dei vani utili abitabili.

Le indagini sviluppate con verifiche a campione sulle nuove costruzioni e sui nuclei di vecchio impianto in diversi ambiti territoriali, come indicato al punto 2.1, hanno permesso di individuare un indice volumetrico tendenziale nell'edilizia residenziale molto alto rispetto al parametro regionale finora utilizzato per la fissazione della capacità insediativa residenziale teorica, fino a raggiungere il valore medio tra vecchia e nuova edificazione di circa 150 mc/abitante. Questo dato viene assunto ai fini del calcolo dei nuovi vani, della capacità insediativa residenziale teorica e delle superfici per i pubblici servizi legati alla residenza.

Per quanto riguarda il settore produttivo e quello commerciale le tabelle che seguono dimostrano una ridotta attività edilizia in questo settore; complessivamente, nell'arco degli 12 anni considerati risultano realizzati 14 interventi di nuova edificazione per complessivi mq 8.031, oltre a uno di recupero e ampliamento e ben 27 interventi nel settore terziario per complessivi mq 6.066. Questi valori dimostrano una certa vivacità di iniziative di nuova edificazione in entrambi i comparti.

ATTIVITÀ EDILIZIA NEL COMUNE DI ROASIO NEL PERIODO GENNAIO 1994 / DICEMBRE
DICEMBRE 2005 SUDDIVISO NEI TRE QUADRIENNI 93/96, 97/00, E 01/2004

1° periodo gennaio 1994 – dicembre 1997 (dati complessivi)

Tipi di intervento	Residenziale		Produttivo/commerciale				Residenti attuali
	interventi n.	mc	produttivo		commerciale		
			n. int.	Mq	n. int.	Mq	
Nuova costruzione	16	6.814	4	3.293	1	202	48
n. stanze	74						
Ristrutturazione / ampliamento	26	8.828					
Totali		15.642		3.293		202	

2° periodo gennaio 1998 – dicembre 2001 (dati complessivi)

Tipi di intervento	Residenziale		Produttivo/commerciale				Residenti attuali
	interventi n.	mc	produttivo		commerciale		
			n. int.	Mq	n. int.	Mq	
Nuova costruzione	25	11.902	5	1.365	16	3.474	69
n. stanze	128						
Ristrutturazione / ampliamento	26	7.054	1	5.232			
Totali		18.956		6.597		3.474	

3° periodo gennaio 2002– dicembre 2005 (dati complessivi)

Tipi di intervento	Residenziale		Produttivo/commerciale				Residenti attuali
	interventi n.	mc	produttivo		commerciale		
			n. int.	Mq	n. int.	Mq	
Nuova costruzione	23	9.871	5	3.373	10	2.930	63
n. stanze	100						
Ristrutturazione / ampliamento	31	10.174					
Totali		19.045		3.373		2.930	

2.4. Esame dei matrimoni e valutazione sulla scelta della residenza da parte delle nuove coppie

Uno dei fenomeni che si è voluto controllare, ai fini del dimensionamento residenziale della variante al P.R.G.I., è quello dei matrimoni contratti nel comune di Roasio nel periodo 1996/2005 e della conseguente scelta della prima località di residenza della coppia.

L'alto numero dei matrimoni è falsato dalla grande quantità di quelli con entrambi gli sposi residenti fuori Comune attirati nella loro scelta di localizzazione dell'evento dalle qualità architettoniche e storiche di alcune chiese, in particolare di quella dei Cerniori. Per gli uffici locali non è stato possibile indicare la prima residenza della coppia, se all'interno o fuori Comune.

Nel decennio i matrimoni dove almeno uno degli sposi risiedeva nel Comune sono stati 101, con una media di 10 all'anno.

MATRIMONI REGISTRATI NEL DECENNIO 1995/2005 CON INDICAZIONE DELLA RESIDENZA DEGLI SPOSI E DELLA COPPIA

Anno	Numero dei matrimoni contratti	Residenza degli sposi all'atto del matrimonio			Prima residenza della coppia		Famiglie immigrate
		Coppie con entrambi gli sposi residenti nel comune	Coppie con uno solo degli sposi residente nel comune	Coppie con entrambi gli sposi residenti fuori comune	Nel comune	Fuori dal comune	
1995	29	4	5	20			15
1996	33	4	8	21			14
1997	25	3	3	19			19
1998	41	5	8	28			25
1999	25	3	11	11			17
2000	23	6	5	12			25
2001	17	2	5	10			19
2002	24	2	9	13			16
2003	10	2	4	4			41
2004	15	7	4	4			33
2005	19	4	6	9			46
Totali	261	42	68	151			270

(dati dell'ufficio anagrafe del comune di Roasio)

2.5. I servizi sociali e le infrastrutture pubbliche

Il Comune risulta sufficientemente infrastrutturato, con una rete di servizi abbastanza diffusa nei cinque concentrici, anche se condizionata dalla particolare morfologia del luogo che, ad eccezione della ex S.S. 142, non consente funzionali collegamenti trasversali tra gli stessi, né la realizzazione di un impianto di depurazione dei liquami unico per tutto il territorio, ora servito da fosse Imhoff autonome non collegabili.

Sia la ex S.S. 142, sia la provinciale Rovasenda-Villa del Bosco nel suo tratto di attraversamento del capoluogo San Maurizio, creano, per l'elevata intensità del traffico e soprattutto per il passaggio di mezzi pesanti, situazioni di evidente rischio per l'utenza pedonale e di disagio per le attività residenziali, commerciali e terziarie, anche a seguito delle immissioni di inquinanti in atmosfera prodotte dai veicoli.

La rotonda realizzata recentemente nell'intersezione di queste due strade, con l'eliminazione dell'impianto semaforico, ha sicuramente snellito il traffico di scorrimento, anche se solo una circonvallazione ad est del capoluogo San Maurizio e la Pedemontana, in una prima fase limitata al solo tratto Rolino-Provinciale per Rovasenda, previste entrambe dalla presente Variante, possono migliorare notevolmente l'attuale situazione viabilistica.

3. PROPOSTE SETTORIALI DELLA VARIANTE AL PIANO

3.1. La tutela dell'ambiente

In merito alla tutela dell'ambiente si confermano tutti gli indirizzi contenuti nel I Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Vercelli adottato dal Consiglio Provinciale nel luglio 2005 e inviato alla Regione Piemonte per l'approvazione di competenza, oltre che di quelli richiamati nella legislazione regionale vigente.

Ai sensi dell'art. 20 della legge Regionale n. 40 del 14 dicembre 1998, nell'individuazione degli obiettivi strategici del Piano, particolare attenzione è stata attribuita alla compatibilità ambientale degli interventi previsti.

Tali interventi sono opportunamente disciplinati da apposite norme con particolare attenzione alle "aree sensibili" (peculiarità ambientali, testimonianze storico/artistiche, zone di frangia dei nuclei di antica formazione).

L'individuazione delle relative norme è informata alla tematica di cui all'allegato F della citata L.R. 40/98.

Per quanto riguarda l'ambiente urbano dei nuclei di antica formazione le norme di attuazione sono state ulteriormente approfondite al fine di garantire il rispetto delle qualità formali degli edifici esistenti consentendo interventi di recupero tesi al miglioramento delle loro condizioni abitative.

Nella classificazione dei nuclei di antico impianto, diffusi sul territorio comunale, è stata presa in considerazione la qualità ambientale di quegli agglomerati minori, per lo più siti in frangia ai nuclei abitati principali, nei quali è ancora presente l'originario impianto urbanistico ma dove non sono più rilevabili significativi valori storico-ambientali da salvaguardare; tali nuclei abitati sono stati classificati quali "nuclei esterni minori" e le modalità d'intervento previste sono quelle consentite per le aree edificate residenziali (o di frangia urbana).

Per i nuovi insediamenti, posti pressoché tutti all'interno, al margine e in stretta contiguità a quelli esistenti, per dimensione, tipologia e caratteristiche costruttive si sono previste normative atte a raggiungere un'adeguata coerenza con l'edificato esistente, privilegiando quegli interventi di ricucitura atti ad evitare fenomeni di discontinuità formale.

Non sono previsti nuovi insediamenti in aree di elevato pregio paesistico, o assoggettate a vincolo ambientale, storico e archeologico.

Solo la nuova strada pedemontana San Giacomo di Masserano-Ghemme, peraltro già oggetto di studio e di previsione dalla precedente pianificazione urbanistica e viabilistica di livello provinciale, potrà essere oggetto e sottoposta alla fase di valutazione, secondo le modalità di cui all'art. 12 della L.R. 40/1998, dall'ente attuatore, anche se la stessa non ricade all'interno di area protetta, tenuto conto delle sue caratteristiche e dell'impatto che sicuramente produrrà sul territorio comunale.

Alla presente relazione illustrativa, di carattere generale, viene allegata altra "Relazione illustrativa con analisi di compatibilità ambientale" indicata con la lettera R1.

Il comune di Roasio, con riferimento alla Legge Quadro n. 447 del 26.10.1995, che stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, ha adottato un Piano di Classificazione Acustica comunale tenendo conto della pianificazione urbanistica vigente (la Variante generale del PRGI approvata nel luglio 1997 con decreto regionale, integrata dalle varianti di carattere parziale, approvate a partire dal dicembre 1997).

Tenuto conto di quanto disposto dalla L.R. 52 del 20.10.2000 e dei criteri emanati con la deliberazione G.R. 02.02.2004 n. 9-11616, che evidenziano la stretta interconnessione tra pianificazione urbanistica e zonizzazione acustica, in questa fase di adozione del progetto preliminare del PRGI, si è creato un corretto raccordo tra i due strumenti per evitare disarmonie e conflittualità ed eliminare ogni possibile criticità ambientale, causa oggettiva di condizionamenti della qualità della vita.

Le norme tecniche di attuazione hanno pertanto individuato le sei zone omogenee corrispondenti alle classi di destinazione d'uso definite nella tabella A del D.P.C.M. 14.11.1997 e, per ciascuna di esse, si sono stabiliti i valori limite di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità, distinti per i periodi diurno e notturno.

3.2. L'uso del suolo a fini agricoli

Nel corso delle verifiche sul territorio, preliminari per la redazione della presente variante, si è preso atto della diffusa riduzione delle attività agricole nelle aree marginali; nel corso di questo ultimo ventennio (le rilevazioni iniziali erano state effettuate nel periodo 1979 / 1981) l'attività agricola, all'inizio ancora significativamente presente su tutto il territorio collinare, ha subito un progressivo declino; salvo che in alcuni siti, nella parte meridionale, coltivati a riso e in altri, nella parte settentrionale, condotti a vigneto.

La classificazione dei suoli agricoli, rispecchiando tale realtà, nella presente variante risulta articolata nelle seguenti categorie: "zona agricola di produzione intensiva e specializzata" che concerne le aree coltivate a vigneto e a risaia e "aree agricole generiche" che comprende tutte le restanti aree non urbanizzate né soggette ad altre attività, comprese le aree boscate.

Si è evitato di proporre categorie di intervento indifferenziate sul territorio agricolo, che oltre a portare ad uno stravolgimento delle finalità generali e degli obiettivi settoriali al P.R.G.I. non consentono il rispetto di quei principi di tutela del territorio agricolo in quanto bene produttivo correlato e integrato agli altri settori economici e sociali. Anche per questo motivo la casistica degli interventi edilizi effettuabili ha per fine con l'ottimizzazione della produzione agricola e forestale, l'esigenza di non produrre nocimento e limitazioni a quelle future destinazioni di P.R.G.I. prevedibili per le zone di tensione fra spazi urbani e spazi agricoli.

La normativa è stata semplificata per permettere una consultazione più scorrevole delle possibilità edificatorie previste nelle varie zone.

3.3. La residenza

3.3.1. Aspetti generali della Variante

In collaborazione con gli uffici tecnici comunali si è proceduto ad una verifica complessiva dei vani e delle cubature realizzate secondo le previsioni del vigente piano, sia nel settore del recupero dell'esistente, sia in quello di nuova edificazione, nelle forme già espresse al punto 2.3.. Si è quasi ovunque assistito ad un sottoutilizzo delle potenzialità edificatorie che le previsioni, la normativa e l'indice fondiario permettevano nelle aree residenziali di completamento e nuovo impianto e il numero dei vani e le cubature realizzate sono risultate abbondantemente inferiori a quanto consentito. L'operatore e il mercato immobiliare hanno quasi ovunque scelto e realizzato tipologie edilizie rade, con edifici unifamiliari e a schiera, a uno o due piani fuori terra, che hanno utilizzato ridotti indici di edificabilità. In altre situazioni, nonostante la domanda di nuove abitazioni fosse presente, alcuni proprietari di terreni non hanno inteso utilizzare le possibilità che il P.R.G.I. conferiva loro, o, hanno richiesto prezzi eccessivi per la vendita delle aree, tali da impedire il decollo di iniziative e favorire ancora una volta l'uscita dal territorio di famiglie giovani che altrimenti sarebbero rimaste e che hanno trovato altrove, più vantaggiose occasioni di acquisto o di affitto.

Poiché le aree di completamento e di nuovo impianto residenziale previste nella vigente Variante vanno ad esaurimento, per le considerazioni sopra esposte, si è avviata da parte degli uffici tecnici comunali una verifica delle consistenze volumetriche realizzate in base alle concessioni rilasciate e alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, e sulla scorta delle previsioni demografiche e dei nuovi vani necessari a fare fronte ai nuovi fabbisogni si è definito il dimensionamento residenziale che viene, nella tabella che segue, raffrontato a quello del Piano vigente.

Fabbisogno previsto nel vigente P.R.G.I. (stanze) n.	Stanze realizzate dal gennaio 1991 al dicembre 2005 (stanze nuova costruzione) n.	Fabbisogno residuo per popolazione residente (stanze nuova costruzione) n.	Fabbisogno per popolazione turistica (stanze) n.
580	380	200	100

La porzione di incremento del patrimonio abitativo comunale attuato mediante interventi di recupero (ampliamento e sopraelevazione) è stata, nello stesso periodo (1994/2005), pari a 83 stanze, che per la gran parte sono andate a soddisfare fabbisogni pregressi e carenze funzionali delle abitazioni occupate stabilmente da residenti e in minor misura da popolazione stagionale costituita da originari del paese, ma non anagraficamente residenti.

Non si ritiene di destinare quote di nuova edificazione per la popolazione fluttuante (turismo/secondo case) a favore della quale sono destinati unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come già stimato negli studi preliminari del vigente P.R.G.I., la presente variante prende in esame la potenziale domanda di idonee residenze da destinare alle coppie di sposi; l'aliquota di nuova edificazione da destinare al soddisfacimento di questo fabbisogno viene valutata prudenzialmente in 120 stanze aggiuntive per l'arco temporale di validità della presente variante; tenuto conto che in tale periodo si può prevedere la formazione di circa 100 nuovi nuclei familiari si prevede che altre 100 stanze, da destinare alle residenze delle nuove coppie, potranno essere ottenute mediante interventi di recupero dell'esistente patrimonio edilizio.

Questo dato tiene conto anche dell'incremento medio annuo del numero delle famiglie, pari a circa 10 (nel periodo 2001-1971, con stazionarietà di popolazione sono state circa 300 in più), come evidenziato al punto 2.1..

La sintesi del fabbisogno complessivo viene pertanto così stimata:

Fabbisogno pregresso complessivo (stanze)	Fabbisogno soddisfatto periodo 94/05 (stanze)	Fabbisogno residuo complessivo (stanze)	Nuova popolazione	Fabbisogno residuo pop. turistica in recupero (stanze)	Fabbisogno per nuove coppie e famiglie		Residuo fabbisogno complessivo	
					n. c. stanze	recup. stanze	n. c. stanze	recup. stanze.
580	380	200	100	100	100	300	200	

Il fabbisogno di nuovo patrimonio edilizio per il soddisfacimento di necessità pregresse viene pertanto stimato in complessive 500 stanze di nuova costruzione; le necessità di parte delle nuove coppie (100 stanze) e quelle della popolazione fluttuante, stimate nella misura complessiva di 200 stanze, potranno essere soddisfatte mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Con una distribuzione che risulta abbastanza uniforme su tutto il territorio, all'interno, o in adiacenza dei molti cantoni costituenti il Comune, in siti dotati di tutte le reti e dei servizi dell'urbanizzazione primaria, è stata prevista una cubatura residenziale di nuova costruzione pari a mc 40.000 che, con l'applicazione dell'indice volumetrico indicato al punto 2.3. della presente relazione, porta ad un dimensionamento teorico di 300 vani, coerente con il dato riportato nella soprastante tabella.

3.3.2. Capacità insediativa residenziale teorica della Variante

Il patrimonio abitativo del Comune di Roasio al censimento del 2001 era costituito da 1.056 abitazioni, con 5.022 stanze occupate da 2.438 residenti, oltre 2 stanze per occupante, dato molto elevato che conferma quali siano le abitudini abitative della popolazione locale con standard molto elevati rispetto al dato teorico 100 mc/vano = 100 mc/abitante e 1 vano/abitante. Il 70% delle abitazioni sono di proprietà e il 47% di queste dispone di 5 o più stanze. La totalità delle abitazioni occupate è servita da acquedotto e da impianti di riscaldamento, anche se il patrimonio edilizio complessivo risulta essere stato costruito per il 60% prima del 1945 e solo il 20% dopo il 1972.

Sulle abitazioni non occupate si possiede solo il dato al censimento del 1991 che non dovrebbe discostarsi da quello attuale. In totale sono 208 alloggi (con complessive 871 stanze), di cui 117 utilizzati per vacanza e 79 non utilizzati; solo 6 risultavano disponibili per la vendita, 17 per l'affitto, 5 sia per la vendita sia per l'affitto e infine ben 180 né per la vendita, né per l'affitto.

Delle 208 abitazioni non occupate, 189 dispongono di acqua potabile, 191 di gabinetto, 156 di bagno e 151 di riscaldamento.

La capacità insediativa residenziale, ai fini del dimensionamento della presente variante e della determinazione degli standard urbanistici relativi di cui agli artt. 20, 21 e 22 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni, viene calcolata sulla base di elementi ottenuti per rilevamento diretto; l'esame analitico dell'intera edificazione residenziale di nuovo impianto, realizzata nel periodo compreso tra il gennaio 1994 ed il dicembre 2005, effettuato dagli uffici comunali, ha consentito la determinazione diretta dell'indice volumetrico abitativo medio che è risultato pari a 150 mc per ogni stanza abitabile di nuova edificazione; nei concentrici di vecchio impianto questo dato, rilevato in diverse frazioni, è salito a valori superiori a 200 mc/stanza. Quest'ultimo valore è determinato oltre che dalla vetusta età delle abitazioni esistenti, dall'età media abbastanza elevata della popolazione residente e dal basso numero di componenti il nucleo familiare, che va sempre più riducendosi nel corso degli anni.

Tenuto conto di questi fattori che giustificano un alto consumo di cubatura pro-capite, delle stanze che, qualora anche se utilizzabili per il mercato della compravendita e della locazione, si perderebbero nelle indispensabili operazioni di adeguamento igienico e funzionale (in specie per il 49% del patrimonio edilizio costruito prima del 1919: 1,0 vani per abitazione x 491 abitazioni = 490 stanze), ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assumono questi dati:

a) stanze occupate al 2001:	n. 5.022
b) stanze nuove realizzate dal 2001 al 2005:	n. 100
c) stanze recuperate dal 1991 al 2005:	n. 200
d) stanze teoricamente occupate al dicembre 2005:	n. 5.322
e) abitazioni occupate costruite prima del 1919:	n. 491
f) stanze che si prevede di perdere in operazioni di recupero:	n. 490
g) nuove stanze previste nella presente Variante:	n. 300
h) stanze di recupero previste nella presente Variante:	n. 200
i) capacità insediativa residenziale teorica (d-f+g+h):	n. 5.332

Di tale dato teorico da raffrontarsi con i 2.600 abitanti, sempre teorici previsti al 2015, si è tenuto conto nel dimensionamento delle aree per servizi, senza considerare la popolazione fluttuante e stagionale, per altro di consistenza ridotta, i cui fabbisogni sono assolti all'interno dei vani previsti, che si arrotondano a 5.350.

3.3.3. Dimensionamento delle aree per l'urbanizzazione secondaria e prime considerazioni sulla reiterazione di vincoli scaduti per aree da assoggettare a spazi pubblici.

Per quanto concerne gli insediamenti residenziali si confermano dimensionalmente le aree previste dal vigente P.R.G.I. con incrementi e spostamenti di siti che vanno ad aumentare la dotazione minima pro capite di legge e prevista nel piano originario. Stante che la legge regionale n. 56/77, in una delle sue ultime modificazioni, ha proposto una diversa ripartizione delle aree per servizi negli insediamenti residenziali, anche la presente variante si attiene a tale indicazione e con riferimento ai minimi di legge previsti all'art. 21 della legge sopra citata ed alla disaggregazione in essa contenuta:

- a) mq 5,00 per abitante di aree per l'istruzione;
- b) mq 5,00 per abitante di aree per attrezzature di interesse comune;
- c) mq 12,50 per abitante di aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport;
- d) mq 2,50 per abitante di aree per parcheggi pubblici,

propone, con riferimento alla capacità insediativa indicata al punto precedente, i seguenti valori:

Tipo di struttura	Abitanti di riferimento n.	Valore pro-capite mq	Superficie minima di legge mq	Superfici previste nella Variante mq
a. Istruzione	5.350	5,00	26.750	55.900
b. Interesse comune	5.350	5,00	26.750	
c. Verde-sport	5.350	12,50	66.875	83.050
d. Parcheggi	5.350	2,50	13.375	36.630
Totale		25,00	133.750	169.580

Non è previsto il reperimento di aree, sino ad un massimo di mq 7,00, dei 25 di legge per abitante in siti privati da assoggettare ad uso pubblico, con o senza convenzione, come indicato al citato art. 21.

Anche per la presente variante l'estensione e la localizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria di livello comunale rimane un dato progettuale fisso, mentre la tipologia del servizio riveste carattere previsionale e non vincolante; l'Amministrazione Comunale, in base alle risorse economiche disponibili, da definire anche eventualmente attraverso la formazione di programmi pluriennali di attuazione potrà meglio precisare e motivare, i criteri di priorità, le caratteristiche delle strutture da realizzare di volta in volta, nel rispetto dei valori di soglia di legge.

Si precisa che anche gli standard relativi all'istruzione e alle attrezzature di interesse comune sono stati calcolati sulla scorta degli abitanti teorici residenti e non della popolazione effettiva che usufruirà di tali servizi, senza disaggregare le due diverse funzioni, che cumulativamente superano i minimi di legge.

Il conteggio delle aree delle singole attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti o in progetto, effettuato mediante interpolazione grafica elettronica, concerne unicamente le attrezzature di generalizzato uso pubblico site nel contesto urbanizzato.

Per quanto attiene la riproposizione nella presente Variante di alcune aree già vincolate a servizi collettivi dalla precedente e vigente strumentazione urbanistica, anche in riferimento alla sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999, si rimanda all'apposito ultimo capitolo della presente Relazione che motiva, per ragioni sociali e collettive, l'esigenza della reiterazione di alcune previsioni vincolistiche, peraltro mai oggetto di osservazioni o di contenzioso in questi anni da parte dei legittimi possessori.

3.4. Gli insediamenti produttivi e terziari

La presente Variante sia per gli insediamenti industriali – artigianali, sia per quelli commerciali, conferma i siti del vigente strumento urbanistico senza prevedere aree di nuovo impianto, ma soltanto quei contenuti ampliamenti fisiologici delle attività preesistenti che necessitano di adeguamenti funzionali dettati da nuove esigenze produttive.

Sono invece state previste nuove localizzazioni, tutte in aree urbanizzate e inserite nel tessuto edificato esistente, per le attrezzature e servizi privati di interesse collettivo, legate soprattutto alle attività ricreative e turistiche, o che tengono conto di strutture esistenti di associazioni, quali in particolare le Società Operaie di Mutuo Soccorso.

Per quanto attiene le attività commerciali, il comune di Roasio, inserito tra i comuni minori della rete secondaria, con riferimento alla L.R. 28/1999 e alla DCR 563-13414 del 29.10.1999, modificata dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006, con deliberazione C.C. n. 1 del 05.03.2008 ha approvato i criteri ex art. 8, comma 3, del D.Lgs 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e individuato altresì un addensamento storico rilevante A.1. nel capoluogo di San Maurizio e due localizzazioni urbane non addensate L.1. (Conad e Zanardi), una di offerta mista e l'altra di offerta extraalimentare, entrambe tra le medie strutture di vendita facenti parte dei 33 esercizi censiti al gennaio 2008 e che già superano i mq 150 di superficie di vendita, soglia massima stabilita per le attività di vicinato.

4. PROCEDURE PER L'ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE AL P.R.G.I. E PER GLI ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI CONSEGUENTI

Il progetto preliminare della variante ai sensi dell'art. 15 della legge urbanistica regionale comprende la presente relazione, le tavole di piano con gli sviluppi dei territori urbanizzati e dei centri di vecchio impianto che sono stati oggetto di modifica e le norme di attuazione, oltre agli studi geologici ed idraulici di supporto allo studio urbanistico. Per quanto attiene agli allegati tecnici relativi all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e ai valori storico architettonici degli edifici si fa riferimento a quelli contenuti nel Piano vigente, che sono stati riverificati e aggiornati alla situazione attuale, dopo aver eseguito attenti sopralluoghi.

Questo documento sarà depositato presso la Segreteria del Comune, pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi, durante i quali se ne potrà prendere visione. Nei successivi 30 giorni chiunque potrà presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. Successivamente il Consiglio comunale adotterà il progetto definitivo di variante del Piano Regolatore Generale motivando l'accoglimento o il rigetto delle osservazioni e delle proposte presentate.

Per gli adempimenti procedurali ed i relativi atti si è tenuta in conto e si è seguita la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 e n.16/URE pubblicata nel supplemento speciale al n. 32 del BUR in data 9 agosto 1989, che esplicita le procedure e la natura degli elaborati tecnici richiesti per l'approvazione degli strumenti urbanistici e delle sue varianti.

5. CONSIDERAZIONI AGGIUNTIVE SULLA REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER AREE DA ASSOGGETTARE A SPAZI PUBBLICI

In relazione a quanto indicato nel capitolo 3.2.3. relativo al dimensionamento delle aree per l'urbanizzazione secondaria e al capitolo 3.2.4. alle aree per servizi nei comparti produttivo e terziario in rapporto all'individuazione di nuove aree per servizi pubblici e alla conferma di alcune di esse, di fatto scadute, viene esplicitato quanto segue:

- Nel presente progetto preliminare di Piano sono state eliminate alcune aree vincolate dal Piano vigente che non avevano avuto attuazione nell'arco di validità dello strumento precedente, mentre si è dovuto procedere alla conferma di altre rese necessarie per consentire giustificati ampliamenti delle sedi istituzionali e per rendere possibile la creazione di parcheggi funzionali alle esigenze, anche se occasionali e contingenti, dei cimiteri, peraltro già comprese entro le fasce di rispetto di dette strutture
- Altre aree sono connesse o incluse in comparti soggetti a convenzionamento e a piano esecutivo, sia per quanto attiene gli interventi residenziali, sia per quanto concerne gli insediamenti per attività economiche produttive e commerciali e saranno realizzate dai soggetti attuatori.
- Alcune aree riconfermate nella condizione di vincolo, esterne ai concentrici urbani, incolte e dotate di scarsa vocazione agricola, sono già state oggetto di trattative informali con i proprietari dei siti per la definizione ottimale della loro collocazione e l'eventuale utilizzo o l'acquisizione degli stessi.
- Altri siti, specie pertinenti agli edifici di culto (campi gioco e posteggi), anche se non in possesso del Comune perché proprietà di benefici parrocchiali, sono di fatto e a tutti gli effetti destinati da decenni all'uso collettivo, potendo diventare, se necessario, oggetto di convenzionamento per la loro manutenzione e il loro utilizzo.
- L'Amministrazione comunale nel reiterare motivatamente alcune previsioni di aree per pubblici servizi con vincolo scaduto (nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e tenuto conto dei principi enunciati dalla sentenza 179/1999 della Corte Costituzionale, con particolare riguardo al comma 10 del punto "CONSIDERATO IN DIRITTO"), è stata guidata da considerazioni finalizzate al soddisfacimento di interessi collettivi e all'attuazione di previsioni urbanistiche in materia di servizi pubblici non eccessivamente onerose per la comunità locale. Nello stesso tempo l'Amministrazione si impegna a pervenire all'acquisizione di tali aree attraverso l'utilizzo di fondi da inserire in capitoli del bilancio derivanti dalla monetizzazione e dagli oneri di urbanizzazione, oltre che a finanziamenti specifici già stanziati per progetti previsti nel piano triennale, in considerazione dell'eventualità di dover procedere a indennizzi ai privati possessori delle aree. Inoltre l'Amministrazione costituirà a tal fine un capitolo del bilancio relativo ai risarcimenti per vincoli previsti nello strumento urbanistico, che si impegna a riproporre nei bilanci di previsione degli anni a venire.