
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
COMUNE DI ROSSA

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI ROSSA

area di sviluppo e fase di progetto:
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

tipologia elaborato
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

codice elaborato
138_04_A_2106_01_TP_U01



00	21/06/24	Consegna	

data
GIUGNO 2024

progettazione:



RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail info@ripamontistudio.net

SOMMARIO:

1. PREMESSE	1
2. CRITERI E CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE.....	2
3. QUADRO CONOSCITIVO DEI CARATTERI DEL TERRITORIO E DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO	4
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE	8
5. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	10
5.1. Piano Territoriale Regionale (PTR).....	10
5.2. Piano Paesaggistico Regionale	11
5.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	12
6. CONTENUTI E VALORI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE	14
6.1. Previsioni di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio	14
6.2. Previsioni insediative residenziali	14
6.3. Previsioni insediative terziarie, alberghiere e commerciali.....	15
6.4. Previsioni insediative produttive	15
6.5. Capacità insediativa residenziale	16
6.6. Aree per i servizi (standard).....	17

1. PREMESSE

Il Comune di Rossa è dotato di PRG formato ai sensi della LR 56/1977.

Lo strumento urbanistico vigente, denominato " PRG variante 1997 " è stato approvato con DGR n. 56-3332 in data 25 giugno 2001.

L'Amministrazione Comunale intraprende l'iter di Variante Strutturale per l'aggiornamento e l'adeguamento del piano in base all'esperienza maturata nel corso di oltre un ventennio di attuazione e a seguito di una consultazione pubblica di proposte e richieste dei cittadini.

2. CRITERI E CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE

La variante viene predisposta con i seguenti obiettivi e contenuti generali:

- riduzione delle possibilità insediative residenziali e del conseguente consumo di suolo attraverso lo stralcio di aree alle quali il PRG vigente attribuisce una potenzialità di edificazione, ma che risultano inutilizzate e per le quali i soggetti aventi titolo di proprietà hanno avanzato la richiesta di stralcio di tale previsione;
- esclusione e ridimensionamento di previsioni insediative per attività produttive, terziarie e commerciali, contenute nel PRG vigente, con riduzione del consumo di suolo;
- aggiornamento di analisi e classificazione del rischio e adeguamento al PAI con conseguenti esclusioni di previsioni insediative del PRG vigente non idonee all'utilizzazione urbanistica;
- integrazione e precisazione delle norme di attuazione relative al patrimonio edilizio dei NAF e/o di antica origine rurale sparso sul territorio con l'obiettivo di orientare gli interventi di riuso e riqualificazione verso la valorizzazione delle caratteristiche di edifici e manufatti identitari del contesto;
- reiterazione dei vincoli secondo quanto illustrato nell'apposita documentazione.

Il Comune di Rossa ha provveduto alla consultazione dei cittadini attraverso un pubblico invito a presentare richieste e proposte.

Sono pervenute complessivamente 25 segnalazioni.

La quasi totalità delle richieste (24) ha espresso la volontà di rinunciare a previsioni insediative del PRG vigente sulle aree di titolarità dei proponenti.

L'orientamento dell'Amministrazione si è indirizzato verso l'accoglimento di tali richieste, limitando gli stralci alle aree segnalate in fase di consultazione, per evitare contenziosi su ulteriori parti di suolo non oggetto di richieste specifiche dei soggetti aventi titolo su di esse, anche laddove si sono conseguentemente riconfigurati i perimetri ai fini dell'attuazione degli interventi.

Come detto sopra alcuni stralci discendono dalla classificazione dell'idoneità definita in adeguamento al PAI.

Tutte le aree di prevista possibilità insediativa (residenziale, produttiva, terziaria e commerciale) del PRG vigente interessate da stralcio sono state riclassificate quali territorio agricolo.

In un unico caso si è trattato della presentazione di una richiesta indirizzata a rettificare la localizzazione di un'area relativa a previsione di edificabilità a uso residenziale di nuovo insediamento del piano vigente.

Non sono state presentate richieste per nuove classificazioni del suolo con finalità di previsioni di nuovo insediamento.

La presente variante è corredata di documentazione per la verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale per le aree da essa interessate (art. 46 comma 9 delle norme di attuazione del PPR) e per la verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (art. 17 comma 8 della LR 56/1977).

3. QUADRO CONOSCITIVO DEI CARATTERI DEL TERRITORIO E DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Il territorio di Rossa ha caratteristiche montane e si estende con andamento prevalente da sud a nord al di sopra della sponda sinistra del torrente Sermenza tra quota 800 e quota 2200 circa.

I nuclei di insediamento consolidato esistenti si trovano nella parte più meridionale e a bassa quota del territorio comunale; nelle aree esterne ai nuclei sono diffusamente presenti costruzioni isolate di origine rurale e d'alpe.

La superficie complessiva del territorio comunale risulta di 11,60 km² e determina una "densità" di soli 14 abitanti per km².

Per la maggior parte della superficie il territorio comunale è coperto da boschi, ad esclusione delle parti sommitali delle aree montane.

Le caratteristiche insediative, la morfologia del suolo, la dimensione quantitativa della popolazione residente e la limitatezza dei servizi, l'assenza di impianti per attività produttive conferiscono al territorio la percezione di una condizione "di marginalità", pur risultando in realtà facilmente accessibile l'offerta di servizi, attrezzature, attività e insediamenti di prossimità della "conurbazione" di Varallo, Quarona e Borgosesia.

Il territorio del Comune di Rossa presenta alcune caratteristiche favorevoli alla qualità della vita, quali il paesaggio, l'ambiente naturale, l'esposizione al soleggiamento.

Nonostante ciò si registra da tempo un "trend" demografico sfavorevole dovuto principalmente alla costante riduzione progressiva della popolazione residente e al tasso di invecchiamento.

Alle scadenze degli ultimi censimenti decennali ISTAT sono stati rilevati i seguenti dati sulla popolazione residente:

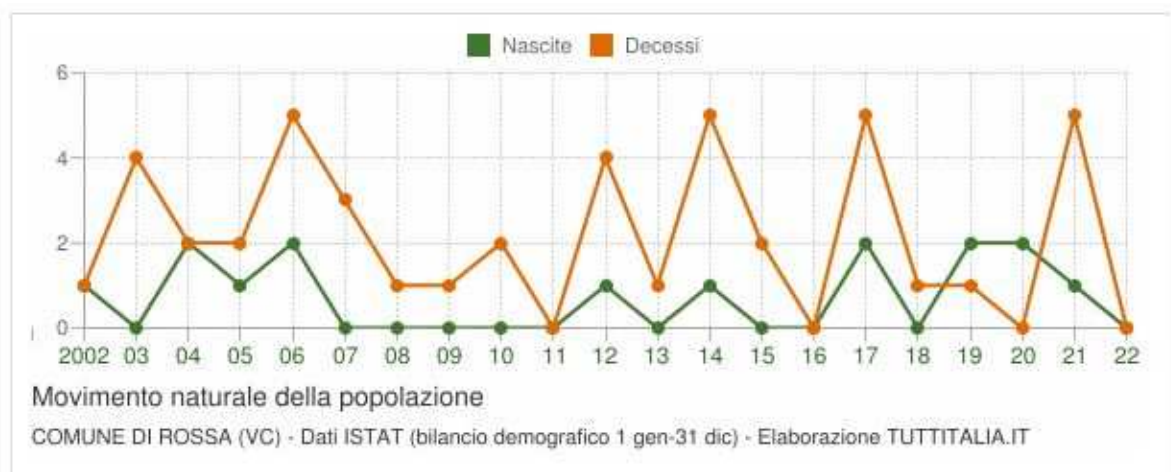
DATA CENSIMENTO	POPOLAZIONE RESIDENTE	ANDAMENTO DEMOGRAFICO ±
1991	203	/
2001	185	- 18
2011	194	+ 9
2021	175	- 19
TOTALE PERIODO		- 28 (- 13,8%)

Nell'ultimo periodo ventennale, come risulta dal grafico seguente (fonte TUTTITALIA.IT), a partire dal 2009 il trend demografico risulta costantemente negativo (con la sola eccezione del 2020).



La riduzione di popolazione non fa che allontanare la possibilità di disporre di servizi a causa della bassa soglia di potenziali utenti.

Il grafico seguente rappresenta il movimento naturale della popolazione con un saldo costantemente prevalente dei decessi sulle nascite (fonte TUTTITALIA.IT).

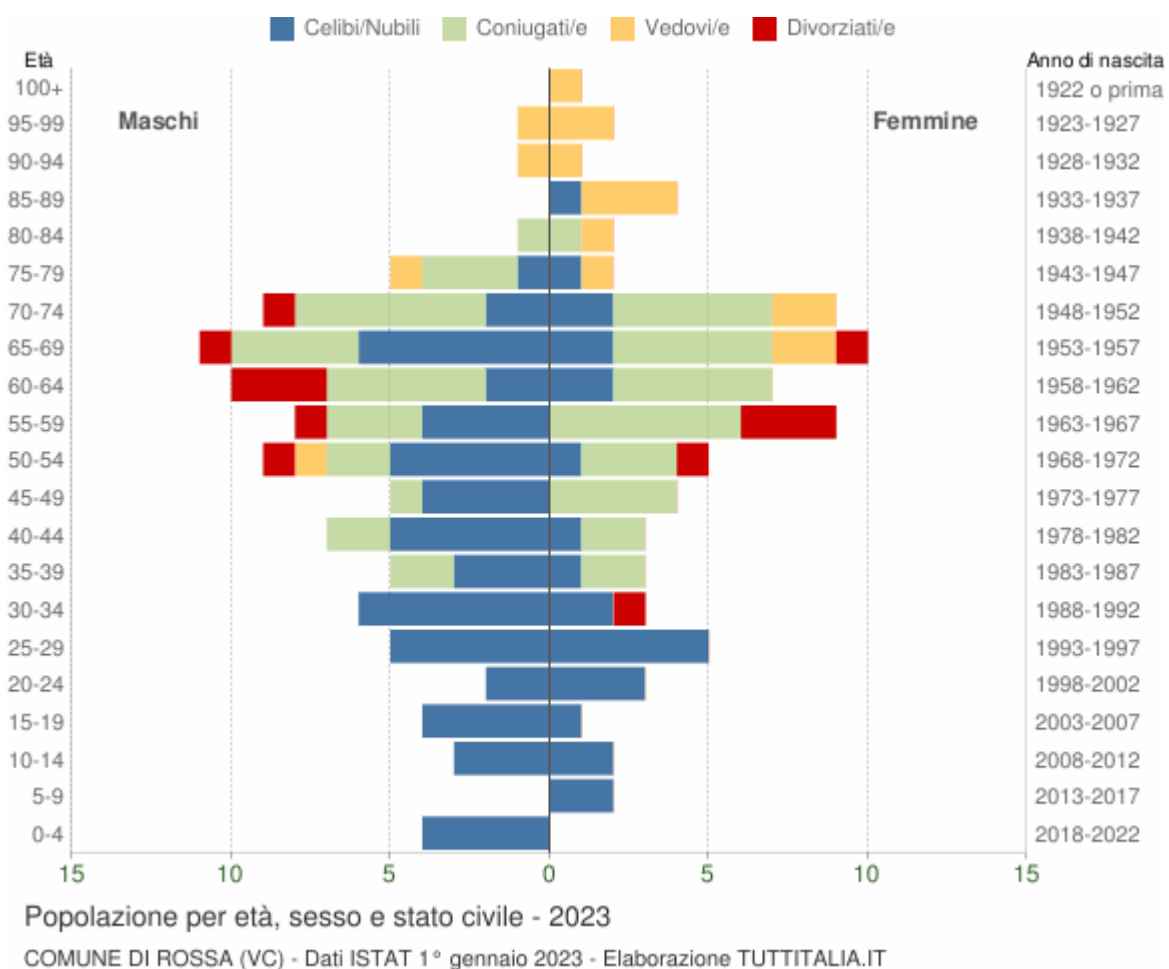


Per quanto riguarda i movimenti migratori il grafico seguente mostra l'andamento discontinuo di trasferimenti di residenza da e verso il Comune di Rossa (fonte TUTTITALIA.IT).



Infine si riscontra un tasso di invecchiamento elevato della popolazione residente illustrato nella seguente "piramide delle età" (fonte TUTTITALIA.IT) che rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Rossa per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2023.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



L'invecchiamento della popolazione richiede più servizi e assistenza, ma configura una prospettiva negativa per l'inversione del trend demografico.

Per quanto riguarda opportunità lavorative e occupazione non risultano dati rilevanti alla scala comunale, mentre alcune previsioni insediative del PRG vigente per nuove attività economiche (commerciali e produttive) sono oggetto di revisione con la presente variante prevedendone lo stralcio (a seguito richieste dei soggetti aventi titolo).

Il PRG vigente (variante 2001) contiene i seguenti dati sulla situazione edilizia del Comune di Rossa al momento della formazione del piano:

- vani residenziali esistenti in complesso: n. 536
- indice di affollamento medio (abitanti per vano): 0,38
- incremento vani residenziali dal 1951 (da 310 a 536): n. 226 (+ 73%)
- vani a utilizzazione stagionale e/o turistica: n. 227.

Il patrimonio edilizio esistente risulta destinato per il 42% a funzioni ricettive turistiche o residenziali temporanee (pertanto i vani con destinazione residenziale permanente ammontano a 309 con conseguente indice di affollamento di 0,59 abitanti per vano).

Il patrimonio edilizio con datazione anteriore al 1951 (310 vani) rappresenta il 58% del totale e prefigura diffuse esigenze di adeguamento e riqualificazione.

Le aree di cui il PRG vigente dal 2001 ha previsto l'edificabilità sono state utilizzate parzialmente e sono state viceversa in molti casi oggetto di richiesta di stralcio da parte degli aventi titolo nella circostanza della presente variante.

Le aree edificabili ad uso residenziale previste dal PRG 2001 ammontavano a 25.768 m², di cui 7.605 in aree "di completamento" e 18.163 in aree "di espansione" (fonte scheda statistica regionale dei dati di PRG 2001).

Le richieste di stralcio di aree edificabili residenziali incluse nella presente variante ammontano a 4.915 m².

A queste si sommano lo stralcio della previsione contenuta nel piano vigente per nuovi insediamenti commerciali (-16.226 m²) e la riduzione delle aree destinate a insediamenti produttivi (-19.107 m²).

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante ha per oggetto:

- lo stralcio di previsioni insediative a uso residenziale del PRG vigente (denominate "aree residenziali esterne al perimetro del centro storico"), derivanti da richieste presentate dai soggetti aventi titolo durante la consultazione preventiva promossa dall'Amministrazione Comunale;
- lo stralcio della previsione contenuta nel piano vigente destinata all'insediamento di una "area commerciale speciale" a seguito richieste della maggior parte dei soggetti titolari delle aree (con contestuale eliminazione della relativa tabella parametrica);
- la ridelimitazione delle aree destinate a standard precedentemente programmate per la parte contestualmente relativa alla previsione di stralcio dell'insediamento commerciale di cui al punto precedente;
- la riduzione della superficie dell'area destinata dal PRG vigente a "aree produttive esterne al perimetro del centro storico";
- la rilocalizzazione di un'area con previsione di un insediamento residenziale con una "traslazione" di poche decine di metri e senza incremento di uso di suolo;
- integrazione delle Norme di Attuazione relativamente a precisazioni per gli interventi sul patrimonio edilizio "storico" dei Nuclei di Antica Formazione e di origine rurale, con l'obiettivo di introdurre indirizzi e prescrizioni sulle caratteristiche degli interventi di riqualificazione;
- la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione per gli usi pubblici previsti dal piano vigente, ma non ancora oggetto di acquisizione alla data di adozione della variante (le motivazioni sono espresse nello specifico paragrafo successivo);
- la revisione dello studio geologico a supporto del PRG adeguando lo stesso al PAI con conseguente stralcio di previsioni insediative del PRG vigente risultanti non idonee all'utilizzazione urbanistica;
- contestualmente alla presente variante si provvede al trasferimento del piano vigente su cartografia BDTRE, anche per le tavole progettuali non oggetto di modifiche ai contenuti, al fine di ottenere una cartografia omogenea.

In considerazione dei contenuti elencati, la variante assume la caratteristica di "strutturale" secondo il contenuto dell'articolo 17, comma 4, della LR 56/1977.

La variante è corredata da verifica di coerenza con il PPR e da verifica preventiva di assoggettabilità a VAS relativamente ai contenuti sopra elencati:

Il procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS è condotto con modalità integrata all'iter di variante indicato all'articolo 15 della LR 56/1977 e con verifica della probabilità di produrre effetti significativi sull'ambiente (cfr. DGR n. 25-2977 in data 29 febbraio 2016).

Per quanto riguarda la coerenza della variante con il PPR, la verifica viene effettuata "limitatamente alle aree da essa interessate" (Piano Paesaggistico Regionale, norme di attuazione articolo 46 comma 9).

5. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In riferimento agli strumenti di pianificazione sovraordinata si effettua la verifica di coerenza dei contenuti della Variante rispetto a:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.);
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

5.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il P.T.R., approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ai fini dell'articolazione delle politiche territoriali, ha suddiviso lo spazio regionale in aree omogenee (dal punto di vista dello stato delle relazioni funzionali e delle caratteristiche fisiche del territorio) denominate Ambiti di Integrazione Territoriale / AIT).

Il Comune di Rossa fa parte dell'A.I.T. n. 5 "Borgosesia".

L'allegato A delle Norme di Attuazione del P.T.R. contiene l'elenco dei 31 Comuni facenti parte dell'A.I.T. n. 5, l'allegato C indica le tematiche settoriali di rilevanza territoriale.

Nella tabella seguente per ciascuna tematica sono riportati gli indirizzi per le relative politiche d'ambito.

In riferimento in particolare all'area del territorio comunale di Rossa il P.T.R. fornisce i seguenti indirizzi per le tematiche considerate, che risultano direttamente pertinenti nelle parti evidenziate:

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione dell'ingente patrimonio naturalistico (boschi naturali e seminaturali, ambiente dell'alta montagna, Parco alta val Sesia, carsismo M. Fenera, acque) e storico-culturale e archeologico (Sacro Monte di Varallo, M. Fenera, architettura tradizionale alpina, cultura Walser). Presidio umano e rivitalizzazione della montagna interna, maggior utilizzo delle seconde case. Prevenzione del rischio idrogeologico e di incendi nell'area montana. Controllo della dispersione urbana nella fascia pedemontana e di fondovalle; recupero e riuso patrimonio industriale dismesso. Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante N-E. Attivazione di APEA.
Risorse e produzioni primarie	Utilizzo di fonti di energia rinnovabili. Promozione della filiera bosco-legname da lavoro-energia.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali <i>Distretti industriali</i>	Settore tessile-abbigliamento: sviluppo e riconversione integrati con il distretto biellese (v. AIT 6). Settore rubinetteria e valvolame: integrazione dei progetti di riqualificazione e sviluppo con il distretto di Borgomanero (v. AIT 3). Valorizzazione dell'accessibilità (pedemontana in progetto, connessioni autostradali con Novara, Malpensa, Milano) e della qualità ambientale per attrarre nuove imprese.
Turismo	Potenziamento del polo attrattivo del Monte Rosa con interventi rispettosi del contesto paesaggistico e naturalistico. Integrazione del turismo della neve e dell'alta montagna con quello culturale (Walser, Sacro monte di Varallo) e rurale. Sinergie con i circuiti del Biellese e dei Laghi e con il comprensorio sciistico del M. Rosa in Valle d'Aosta. Potenziamento del comprensorio sciistico di Mera.

Gli indirizzi che interessano Rossa riguardano la valorizzazione del territorio:

- conservazione del patrimonio naturalistico (boschi naturali e seminaturali, ambiente dell'alta montagna);
- maggior utilizzo delle seconde case

La Variante strutturale di P.R.G. riguarda contenuti che non interferiscono con gli indirizzi evidenziati e che sono valutati compatibili con quelli indicati dal P.T.R. scheda di A.I.T. n. 5.

L'art. 29 delle Norme di Attuazione del P.T.R. (territori montani) contiene le seguenti direttive per la definizione delle azioni della pianificazione locale:

- contenimento di processi di sviluppo insediativo
- tutela e uso equilibrato delle risorse naturali.

5.2. Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ed è entrato in vigore il 30 ottobre 2017.

L'art. 46, comma 9 delle Norme di attuazione del P.P.R. stabilisce che le varianti di

strumenti di pianificazione locale sono sottoposte a verifica di coerenza con il P.P.R. per le parti interessate dalla Variante stessa.

Tale verifica è effettuata secondo il procedimento esposto nello specifico elaborato che fa parte dei documenti della Variante strutturale di piano e a cui si rinvia.

5.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'analisi dei contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Vercelli, relativamente all'ambito territoriale del Comune di Rossa, in sintesi evidenzia quanto segue:

A. quanto a tutela e valorizzazione del paesaggio come sistema di ecosistemi:

- individuazione di macchie e corridoi naturali all'interno del sistema naturale e seminaturale (art. 13 delle NA del P.T.C.P.) / sistema agricolo semi naturale;

B. quanto a tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali e ambientali:

- indicazione di aree di pregio naturale documentario e insediamenti urbanistici storico-architettonici (art. 29 delle N.A. del P.T.C.P.);

C. prevenzione e riduzione del rischio idrogeologico (si rimanda alla documentazione specialistica della variante);

D. quanto all'assetto insediativo e infrastrutturale:

- disposizioni per la rete della viabilità e delle infrastrutture di interesse provinciale / art. 56 delle N.A. del P.T.C.P.;

E. quanto agli ambiti di pianificazione a livello provinciale:

- indicazioni per gli interventi di difesa idraulica (si rimanda alla documentazione specialistica della variante).

In considerazione di quanto individuato sulle tavole del P.T.C.P., la Variante deve risultare compatibile con quanto contenuto nei seguenti articoli delle Norme di Attuazione:

- art. 13 - Zona 2 - Sistema naturale e seminaturale - Ecosistemi di montagna e di collina ad alta naturalità;
- art. 29 - Insediamenti urbanistici storico-architettonici;
- art. 56 - Disposizioni per la rete della viabilità e delle infrastrutture di interesse provinciale.

In particolare a riguardo delle previsioni oggetto della Variante strutturale, si evidenzia:

- per quanto indicato all'art. 13:
 - la variante non modifica la classificazione e l'individuazione di aree boscate;

- la variante conferma i nuclei frazionari, i nuclei rurali isolati e gli edifici isolati di origine rurale come rappresentati nel PRG vigente e prevede specifiche norme di valorizzazione e riqualificazione;
- per quanto indicato all'art. 29:
 - la variante conferma la perimetrazione dei nuclei di antica formazione del PRG vigente (che risulta in generale più ampia di quella approvata con provvedimento della Regione Piemonte nel 1978);
 - la variante conferma le destinazioni d'uso e le categorie di intervento ammesse dal PRG vigente;
 - la variante integra le NTA relativamente alle modalità per la valorizzazione del patrimonio edilizio dei nuclei antichi e degli edifici storici di origine rurale;
- per quanto indicato all'art. 56:
 - le integrazioni in variante alla cartografia di piano riguardano esclusivamente la viabilità di servizio agro-silvo-pastorale e non la viabilità di livello provinciale;
- per quanto riguarda le problematiche relative alla prevenzione e riduzione del rischio idrogeologico e le indicazioni per gli interventi di difesa idraulica la variante è corredata dalla specifica documentazione derivante da revisione dello studio geologico a supporto del PRG e da adeguamento al PAI.

6. CONTENUTI E VALORI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE

6.1. Previsioni di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio

La variante al P.R.G. conferma l'indicazione dei perimetri dei Nuclei Storici individuati dal P.R.G. vigente.

Il P.R.G. vigente contiene uno specifico articolo delle NTA (art. 6) relativo agli interventi all'interno del centro storico che elenca alcune prescrizioni generali per la progettazione e l'attuazione dei progetti di riqualificazione e valorizzazione sugli edifici. Tale norma è confermata e viene integrata (art. 6bis) relativamente a una più dettagliata indicazione degli indirizzi e delle prescrizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio di antica datazione e di origine rurale diffuso nelle aree extraurbane la variante al P.R.G. vigente contiene una specifica norma (art. 12ter) per gli interventi di recupero, integrata anche attraverso i contenuti dell'art. 6bis.

Tale norma detta disposizioni particolari relative ai modi di recupero degli edifici.

Si intende promuovere sempre maggiore attenzione alla valorizzazione dell'identità originaria dei contesti rurali e naturali, a cominciare dagli interventi di riqualificazione degli edifici.

La variante non prevede modifiche al P.R.G. vigente per quanto riguarda il patrimonio edilizio, essenzialmente destinato a funzione residenziale, di più recente formazione.

6.2. Previsioni insediative residenziali

La variante prevede la riduzione delle aree di completamento e/o di nuova edificazione a uso residenziale incluse nel P.R.G. vigente.

A tale scopo l'Amministrazione ha raccolto e condiviso le richieste di alcuni cittadini volte a riconvertire la destinazione delle aree da "edificabili a uso residenziale" a "aree agricole".

Le richieste accolte si basano sulla specifica indicazione di soggetti dotati di titolo di proprietà.

E' stato viceversa escluso da parte dell'Amministrazione Comunale di agire autonomamente a operare stralci non richiesti dai titolari, ritenendo possibili situazioni che potrebbero essere fonte di contenziosi in caso di modificazione unilaterale delle previsioni da parte dell'Amministrazione.

Limitati stralci riguardano aree risultanti non idonee all'utilizzazione urbanistica a seguito di adeguamento al PAI (localizzate a monte del nucleo di Rossa).

Le previsioni di stralcio di aree edificabili per insediamenti residenziali secondo le previsioni del P.R.G. vigente, introdotte per mezzo della variante, comportano le seguenti modifiche ai valori qualitativi:

TIPO DI AREA	PRG VIGENTE m ²	PRG VARIANTE m ²	DIFFERENZA m ²
Aree residenziali esterne ai nuclei antichi	21.749	19.486	- 2.263
Aree residenziali di nuovo insediamento	3.973	1.279	- 2.694
TOTALE			- 4.957

6.3. Previsioni insediative terziarie, alberghiere e commerciali

Il P.R.G. vigente contiene la previsione insediativa di un'area definita "commerciale speciale" avente una superficie di 16.226 m².

L'area è soggetta a strumento urbanistico esecutivo e risulta caratterizzata da un rilevante frazionamento dei titoli di proprietà.

La previsione del P.R.G. vigente è rimasta inattuata ed è stata, per molte parti, oggetto di richieste dei cittadini per lo stralcio della classificazione commerciale.

La variante prevede la cancellazione dell'intera area in quanto non realisticamente utilizzabile in modo frammentato in conseguenza degli stralci richiesti. Ne risulta una riduzione di uso del suolo pari a 16.226 m².

L'area in questione comprende all'interno del perimetro dello strumento urbanistico esecutivo superfici a standard contestuali all'insediamento.

Anche tali aree sono oggetto di stralcio in quanto contestuali alla nuova area commerciale.

A seguito delle analisi finalizzate all'adeguamento al PAI, la variante prevede lo stralcio di un'area di previsione alberghiera risultante inidonea all'utilizzazione urbanistica (- 3.105 m²).

6.4. Previsioni insediative produttive

Il P.R.G. vigente individua un'area destinata all'insediamento di impianti produttivi della superficie di m² 36.714.

Tale area è rimasta sostanzialmente priva di interventi previsti dal PRG.

Essa comprende alcuni manufatti esistenti e superfici libere.

Il P.R.G. vigente assoggetta l'area alla formazione di strumento urbanistico esecutivo rimasto anch'esso inattuato.

L'Amministrazione Comunale ha valutato i risultati della revisione dello studio geologico che individuano classi di rischio che condizionano le possibilità di insediamento per una parte significativa dell'area.

In sede di consultazione dei cittadini sono state avanzate alcune richieste di stralcio.

Alla luce di ciò la variante prevede il ridimensionamento della superficie insediabile con una riduzione di 19.107 m².

6.5. Capacità insediativa residenziale

La valutazione della capacità insediativa calcolata dal P.R.G. vigente risulta di 947 stanze / abitanti (cfr. scheda statistica regionale del P.R.G. vigente).

Con le modifiche in riduzione apportate con la variante e illustrate nella seguente tabella, il calcolo aggiornato della capacità insediativa residenziale di piano (ridotta dagli stralci) risulta come segue:

TIPO DI AREA	SUPERF. STRALCIO m ²	INDICE m ³ /m ²	VOLUME EDIFICABILE STRALCIATO m ³	UNITA' DI CIR (m ³ /90) n.
Aree residenziali esterne ai NAF	- 2.263	1,00	- 2.263	- 25
Aree residenziali di nuovo impianto	- 2.694	0,50	- 1.347	- 15
Totale	- 4.957		- 3.610	- 40

Pertanto il valore aggiornato della CIR risulta di:

- unità di CIR da PRG vigente n. + 947
- unità di CIR in riduzione (stralci) n. - 40
- unità di CIR da variante n. + 907

A tale valore si fa riferimento per la valutazione del fabbisogno di standard secondo l'art. 21 della L.R. 56/1977.

6.6. Aree per i servizi (standard)

Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 "nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2.000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 m²".

La tabella seguente contiene il calcolo delle superfici richieste dal citato art. 21 in raffronto con gli standard esistenti e previsti dal P.R.G. (il riferimento degli abitanti è al calcolo della CIR).

tipo di standard	richiesti da art. 21 L.R. 56/77 (CIR 907)		esistenti (fonte scheda statistica PRG vigente) m ²	previsti da PRG (variante) m ²	totali m ²
	m ² /ab	m ²			
Aree per l'istruzione	4,50	4.815	/	/	/
Area per attrezzature di interesse comune	2,00	1.814	4.235	5.350	9.585
Aree a verde gioco e sport	9,00	8.136	1.225	14.980	16.205
Aree a parcheggio	2,50	2.267,5	3.255	2.641	5.896
Totale	18,00	17.032,5	8.715	22.971	31.686 > 17.032,50

Si precisa che nel Comune di Rossa non si prevede la realizzazione di attrezzature scolastiche.

Per quanto riguarda i valori quantitativi degli standard si precisa che sono confermati quelli previsti dal P.R.G. vigente, con esclusione delle aree a parcheggio e verde attrezzato connesse con l'area commerciale speciale oggetto di stralcio completo nella presente variante.

La reiterazione dei vincoli per usi pubblici presenti nel P.R.G. vigente è motivata da:

- caratteristiche morfologiche del territorio (in particolare l'acclività del suolo) che limitano la disponibilità di superfici idonee alla formazione di spazi pubblici;
- caratteristiche dei nuclei degli insediamenti e loro localizzazione che necessitano di spazi pubblici situati in prossimità;
- necessità di completamento o adeguamento di spazi esistenti.