

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa	2
2. Il piano e gli strumenti di pianificazione di area vasta.....	5
3. Il contesto locale.....	6
3.1 Il territorio edificato.....	6
3.2 Il sistema produttivo.....	9
3.2.1. Le attività manifatturiere	9
3.2.2 L'attività agricola	10
3.2.3 La rete commerciale	11
3.2.4 Il sistema dei beni culturali ambientali	21
3.3 Il sistema infrastrutturale	21
3.4 La struttura demografica	22
3.5 Il patrimonio edilizio	24
3.6 Il dimensionamento del piano: le previsioni insediative e di dotazione a servizi	25

1. Premessa

In osservanza del Testo Unico di Urbanistica e della L.U.R. 56/77, il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni cartografiche e normative per organizzare l'assetto complessivo e regolamentare le varie parti, urbane ed extraurbane, secondo principi di corretta funzionalità e qualità formale e obiettivi di organico sviluppo al fine del soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale attraverso il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- equilibrio del rapporto fra residenze e servizi, in relazione alle attività economiche ivi presenti;
- recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovralocale
- soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- programmazione dell'attuazione degli interventi pubblici e privati.

Tenendo conto degli indirizzi che discendono dal piano territoriale regionale di coordinamento e del piano territoriale di coordinamento provinciale dei vincoli esistenti al momento della sua formazione, il P.R.G.C. individua :

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e dei relativi impianti;

- 2) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico e di carattere settoriale;
- 3) le zone urbanistiche secondo le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con relativi parametri e modalità di attuazione.

I suoi contenuti sono esplicitati attraverso:

- gli Allegati Tecnici, che delineano i caratteri geomorfologici, idrogeologici del territorio, l'uso del suolo, i vincoli vigenti;
- le Tavole di piano che individuano le zone urbanistiche relative ai territori urbanizzati ed urbanizzandi ed i dintorni di pertinenza ambientale;
- le Norme di Attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni, generali e particolari, relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano;

Secondo gli obiettivi e i criteri indicati dall'A.C., posti a base dell'elaborazione del piano e mostrati nella presentazione illustrativa. Questa, come si vedrà in seguito, presenta gli obiettivi generali e particolari del piano, le scelte dimensionali e qualitative, la metodologia progettuale, la programmazione temporale orientativa degli interventi proposti. La presentazione contiene inoltre:

- a) le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di almeno 20 anni, con indicazione delle ipotesi di sviluppo, assunte nell'arco temporale di riferimento adottato;
- b) i dati quantitativi, relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, alla realizzazione di nuovi insediamenti ed al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessarie per soddisfare i fabbisogni

pregressi previsti in relazione agli standard fissati dalla L.R. 56/77;

- c) i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti;
- d) i criteri per l'applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.

2. Il piano e gli strumenti di pianificazione di area vasta

Il presente piano tiene obbligatoriamente in considerazione gli indirizzi e gli obiettivi specifici per l'area in cui intende intervenire.

Dal punto di vista economico è opportuno sottolineare come il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) redatto dalla Provincia di Torino in attuazione della L 142/90, pur inserendo il comune di Romano Canavese nel circondario di programmazione e pianificazione sub-provinciale di Ivrea, riconosca per esso e per i comuni contermini in direzione Est-Ovest, una propria autonomia e capacità attrattiva. Quest'area ricade infatti in uno dei nodi rigenerativi definiti "Fuochi del riequilibrio sistemico" attorno al quali è possibile innestare una riqualificazione strategica del sistema produttivo provinciale del tutto indipendente dalla situazione eporediese.

Dal punto di vista insediativo, il Piano Territoriale Regionale redatto dalla Regione Piemonte, evidenzia per queste aree la necessità di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Rispetto al miglioramento della dotazione dei servizi, per l'area considerata, entrambi gli strumenti di pianificazione territoriali indicano in Ivrea il polo di riferimento per i servizi generali e indicano come linea di sviluppo la creazione di una rete secondaria di servizi diffusi sul territorio.

Il Programma Regionale di Sviluppo, infine, persegue la diffusione sul territorio delle attività compatibili, agevolando: la tendenza spontanea ai fenomeni di deurbanizzazione in atto, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale e ambientale di rilievo primario; l'individuazione e la valorizzazione delle grandi dorsali di comunicazione infrastrutturale, la rilocalizzazione diffusa sul territorio di attività che favoriscano sia il decongestionamento dei centri forti sia le opportunità occupazionali.

3 Il contesto locale

3.1 Il territorio edificato

Il territorio di Romano Canavese si sviluppa principalmente secondo un andamento nord-sud, dal fiume Dora Baltea e dal torrente Chiusella che lo chiudono a Nord per aprirsi invece a Sud verso la piana del basso Canavese, superati i dolci rilievi collinari dell'originario insediamento romano su cui oggi si adagia il centro storico.

Una prima lettura del territorio rivela il carattere policentrico del comune, nonché la forte dicotomia tra i due nuclei abitati principali di antica formazione: il centro storico, che mostra ancora l'antico impianto romano della castra qui fondata nel 143 a.C., testimonia la sua crescita di importanza a partire dall'Alto Medioevo fino all'Ottocento con i suoi innumerevoli manufatti civici e religiosi dalla valenza storico-culturale ed architettonica (riconosciuta a livello regionale e dal PTCP della Provincia di Torino come Centro di Media Rilevanza). Da contrappeso al precedente si trova il nucleo identificato con la frazione di Cascine a Nord, di impianto originariamente rurale.

Se il primo ha seguito uno sviluppo d'aggregazione spontanea intorno agli antichi – ancora leggibili – decumano e cardo, il secondo rivela uno sviluppo, ascrivibile intorno alla fine dell'Ottocento e del primo Novecento, secondo un andamento lineare, lungo la S.P. 82, in corrispondenza del periodo fino a cui si registra il maggior sviluppo edificatorio nel comune, come si evince dalle elaborazioni dei dati Istat di seguito riportati.

Percorrendo la S.P. 82, infatti, emerge il costante alternarsi di tessuto edilizio, caratterizzato da più recenti insediamenti di

carattere misto, sia produttivo che residenziale (ma con quest'ultimo prevalente) e terreni coltivati. L'assenza di un disegno direttore rende difficile la distinzione tra paesaggio e aggregato urbano.

La porzione di territorio a sud del centro storico di Romano si sviluppa invece prevalentemente secondo un andamento est-ovest, lambendo Scarmagno e l'ex impianto Olivetti ad ovest e il comune di Strambino ad est. Anche in questo caso l'insediamento è di recente edificazione e presenta alcune disorganicità in termini di destinazioni d'uso con un alternarsi di aree agricole ed edificate.

In tal senso diventa non solo un'opportunità diretta a sostenere nuove occasioni di progresso ma anche una necessità per contenere l'aggravarsi di squilibri ambientali, i cui effetti (basti pensare agli eventi alluvionali del 2000) ormai giunti a soglie di elevata criticità, inducono ad un ripensamento dei modelli di sviluppo.

Per questi due ambiti, quello di "sutura" tra la frazione di Cascine e il centro storico e quello trasversale a quest'asse, posto a sud dello stesso centro storico, che il presente P.R.G.C. prescrive più trasformazioni. Questo intende indirizzare maggiormente lo sviluppo – prevalentemente a carattere residenziale – secondo forme di crescita razionali ai fini dell'ottimizzazione delle interdipendenze tra i territori attraverso la riorganizzazione della viabilità e della dotazione a servizi ex art. 21 della L.R. 56/77 e il recupero del tessuto edilizio ivi esistente, con attenzione alla tutela e alla conservazione del territorio e delle sue valenze paesistiche e naturalistiche esistenti, tra cui si annoverano i rilievi coltivati a vigneto e la zona umida planiziale individuata come Sito di Importanza Comunitaria "Palude di Romano".

Il presente piano, si orienta poi alla tutela, alla conservazione, alla valorizzazione e al recupero del tessuto edilizio, di antico impianto e di riconosciuta rilevanza storico-culturale ed architettonica, nel centro storico e nel nucleo centrale della frazione di Cascine. Si riconoscono inoltre le esigenze dei suoi residenti anche in funzione

delle attività artigianali ed agricole che ancora qui vi si dedicano con fervore, contribuendo anche a mantenere elevata la qualità paesaggistica del luogo per contrastare la tendenza, comune a tutto l'eporediese, di perdita di residenti, anche con valori più alti rispetto alla media provinciale.

In oggi, la progressiva perdita di residenti si è poi accompagnata a fenomeni legati alle politiche insediative che hanno privilegiato la crescita di abitazioni a bassa densità nel concentrico, andando a delineare fenomeni di abbandono e degrado del patrimonio immobiliare nel centro storico che deve dunque essere oggetto di una politica di rivitalizzazione, anche in risposta ai primi segni di ripresa e riconversione economica con particolare riguardo al riposizionamento verso attività di tipo terziario (turistico-commerciale), dopo un periodo di difficoltà legato al collasso della grande industria dell'eporediese.

3.2 *Il sistema produttivo*

3.2.1. Le attività manifatturiere

Il tessuto produttivo di Romano C.se assume un carattere poliedrico, sia in termini di attività, che di localizzazione.

Per quanto riguarda la tipologia delle attività produttive, le ragioni del carattere poliedrico del tessuto produttivo, oltretutto caratterizzato da piccole e medie imprese, sono certamente legate alla presenza dell'ex stabilimento Olivetti di Scarmagno e riflette una situazione diffusa nell'eporediese, dove piccole e medie attività gravitavano intorno alla grande impresa olivettiana e ai suoi poli disseminati in Canavese.

Tali considerazioni sono confermate dai dati di Unioncamere del quinquennio 2000-2005, che rivelano una sistema produttivo con prevalenza di attività manifatturiere (27%), attività legate all'edilizia (27%) ed al commercio (25%).

I dati mostrano per contro un minore numero di attività legate ai servizi, sia alle imprese (10%) che alla persona (5%), presumibilmente dovuto alla prossimità con Ivrea, che si pone come il centro servizi per i nuclei limitrofi.

Le attività legate alla ricettività e al turismo sono invece limitate in numero e non raggiungono un dato percentuale significativo, nonostante la presenza di alcune eccellenze, come il relais Villa Matilde, e nonostante i recenti dati relativi alla presenza di turisti sul territorio dell'ATL 3 del Canavese, che ne registrano un aumento incoraggiante.

Il dato si riflette anche nell'analisi della consistenza edilizia, delle destinazioni d'uso attuali, che, se si esclude la residenza e le destinazioni accessorie a questa, che costituiscono l'85% del totale, rivela come predominante, quella relativa alle attività produttive del

settore secondario, seguite da quello terziario e, più distaccata, da quella a servizi.

Anche dal punto di vista localizzativo non si rileva un disegno distributivo dettato da motivazioni di tipo urbanistico e dunque legato alla compatibilità degli usi ma piuttosto un disegno costituitosi nel tempo e rispondente maggiormente a logiche di mercato e di mobilità.

Le aree si localizzano infatti, alternandosi alle residenze, nell'area di espansione della seconda metà del Novecento a sud e lungo la SP 82.

Il piano regolatore intende promuovere la razionalizzazione della distribuzione sul territorio di tali attività prescrivendo la trasformazione delle aree su cui insistono, ove queste non siano compatibili con quelle ivi prevalenti.

3.2.2 L'attività agricola

I dati del censimento Istat 2000 rilevano ancora una solida produttività agricola, con una quasi inesistenza di incolto, e con una buona varietà, che va dalla coltivazione a seminativo, diffusa su tutto il territorio pianiziale, a quella boschiva, che raggiunge il 50% del territorio coltivato, e lascia spazio, lungo i versanti collinari meglio esposti, ai vigneti.

Vigneto	179.789
Bosco	744.216
Prato	132.460
Frutteto	25.176
Seminativo	454.847
Incolto	6.389
Pioppeto	38.042
totale	1.580.919

Il sistema agricolo nel suo complesso gode di un buon accesso infrastrutturale, costituito in predominanza da strade interpoderali e minori, ramificate in tutto il territorio.

In osservanza del PTC, che prescrive la tutela di capacità d'uso dei suoli di tali aree, di buona e media fertilità con più limitato valore agronomico, il presente piano intende permettere la preservazione e la continuazione di tali attività così fortemente radicate sul territorio.

3.2.3 La rete commerciale

Con Del. C. C. N. 20 del 28/11/06, il Comune di Romano Canavese ha adottato i criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999 sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 *"Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114"* così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Tale documento contiene una dettagliata analisi della rete distributiva, a cui si rimanda per completezza di trattazione dell'argomento. Tuttavia, al fine di completare l'analisi del sistema insediativo romanese, si riportano di seguito alcuni dei principali dati emersi da tale analisi.

Romano Canavese è classificato come comune intermedio della rete secondaria nell'Allegato 2 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL

DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D. LGS 31.3.1998 114/98", come modificata ed integrata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

Riguardo la definizione del bacino di prossimità di tale comune, poiché il comune non ricade all'interno di nessuna delle Aree di programmazione commerciale individuate dalla normativa regionale, si è ritenuto opportuno utilizzare la metodologia del rilevamento attraverso le isocrone al fine di rappresentare una rete urbana commerciale con la quale confrontare i dati rilevati dall'offerta distributiva espressa dal comune di Romano Canavese, i cui risultati sono riportati nelle due tabelle seguenti:

COMUNI E POPOLAZIONE RESIDENTE ENTRO UNA ISOCRONA DI 10'

COMUNE	LIV. GER.	POPOLAZIONE	tempo	distanza
ROMANO CANAVESE	3	2.957	0	0
IVREA	1	24.280	10'	9,9
BANCHETTE	3	3.387	10'	12,1
PAVONE CANAVESE	3	3.823	9'	6,6
STRAMBINO	3	6.069	4'	3,5
VIALFRE'	4	235	10'	7,7
SALERANO CANAVESE	4	527	9'	11,4
PEROSA CANAVESE	4	566	6'	4,7
SCARMAGNO	4	764	3'	2,8
SAN MARTINO CANAVESE	4	803	7'	5,7
MONTALENGHE	4	897	9'	6,9
CUCEGLIO	4	951	9'	7,2
MERCENASCO	4	1.197	6'	5,5
CANDIA CANAVESE	4	1.305	9'	8,7
SAMONE	4	1.509	8'	10,2
Totale popolazione residente nei 14 comuni entro 10' (escluso il dato di Romano Canavese)		46.313		
Fonte: elaborazione CATCOM su dati Oss.Reg.le Commercio 2005				

COMUNI E POPOLAZIONE RESIDENTE ENTRO UNA ISOCRONA COMPRESA TRA 11' E 20'

COMUNE	LIV. GER.	POPOLAZIONE	tempo	distanza
ROMANO CANAVESE	3	2.957	0	0
BARONE CANAVESE	4	596	11'	8,7
ORIO CANAVESE	4	802	11'	8,6
COLLERETTO GIACOSA	4	614	12'	9,2
VESTIGNE'	4	866	13'	10,3
CARAVINO	4	1.018	13'	10,3
CASCINETTE D'IVREA	4	1.465	13'	11,9

ALBIANO D'IVREA	4	1.719	13'	17,5
QUAGLIUZZO	4	325	14'	10,7
TORRE CANAVESE	4	610	14'	10,7
BAIRO	4	827	14'	10,5
LORANZE'	4	1.040	14'	14,8
VISCHE	4	1.355	14'	11,4
PARELLA	4	472	15'	11,5
BOLLENGO	4	2.034	15'	13,8
AGLIE'	4	2.572	15'	11,8
STRAMBINELLO	4	261	16'	12,3
SETTIMO ROTTARO	4	504	16'	12,8
BUROLO	4	1.336	16'	13,9
SAN GIORGIO CANAVESE	4	2.475	16'	12,2
PALAZZO CANAVESE	4	803	17'	16,2
BALDISSERO CANAVESE	4	516	18'	14,4
VISTRORIO	4	506	19'	14,6
Totale popolazione residente nei 22 comuni oltre 11' e fino a 20' (escluso il dato di Romano Canavese)		22.716		
Fonte: elaborazione CATCOM su dati Oss.Reg.le Commercio 2005				

Per ciò che concerne l'articolazione e l'evoluzione del sistema commerciale locale, a confronto con l'area di riferimento, si riportano le seguenti tabelle, da cui si evidenzia come l'articolazione dell'offerta commerciale di Romano Canavese sia sufficientemente ben strutturata sia a livello di esercizi di vicinato che di medie strutture, anche quando viene messa a confronto con gli altri comuni dello stesso livello gerarchico localizzati nel suo bacino di prossimità.

Da sottolineare tuttavia che l'articolazione merceologica dell'offerta di Romano Canavese appare più debole rispetto a quella di Strambino che, in particolare per quanto riguarda l'offerta della tipologia "alimentari e misti" offre una maggiore possibilità di scelta ai consumatori.

I dati, inoltre, anche dal solo esame dei dati numerici, confermano la funzione preponderante di attrazione esercitata dal comune polo di Ivrea.

ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DELL'OFFERTA COMMERCIALE						Superfici Totali Occupate per tipologia	Superfici Totali Occupate
COMUNE	POPOLAZIONE	Tipologia dell'offerta	Alimentari + Miste	Non alimentari	Numero Totale		
ROMANO CANAVESE	2.957	Vicinato	7	20	27	N.D.	3.387
		Medie strutture	1	8	9	3.387	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
IVREA	24.280	Vicinato	134	446	580	N.D.	15.306
		Medie strutture	12	9	21	15.306	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
BANCHETTE	3.387	Vicinato	9	26	35	N.D.	349
		Medie strutture	0	2	2	349	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
PAVONE CANAVESE	3.823	Vicinato	9	21	30	N.D.	12.420
		Medie strutture	0	2	2	1.900	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	1	1	10.520	
STRAMBINO	6.069	Vicinato	28	50	78	N.D.	3.471
		Medie strutture	2	0	2	995	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	1	1	2.476	
Comuni Minori entro 10' (Vialfrè, Salerano C.se, Perosa C.se, Scarmagno, S.Martino C.se, Montalenghe, Cuceglio, Mercenasco, Candia C.se, Samone)	8.754	Vicinato	27	35	62	N.D.	8.037
		Medie strutture	6	0	6	2.162	
		Grandi strutture	0	2	2	5.875	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
Comuni Minori oltre 11' e fino a 20' (Barone C.se, Orio C.se, Colletterto Giacosa, Vestignè, Caravino, Cascinette d'Ivrea, Quagliuzzo, Torre C.se, Bairo, Loranze, Vischè, Parella, Bollengo, Agliè, Settimo Rottaro, Strambinello, Burolo, S.Giorgio C.se, Palazzo C.se, Baldissero C.se, Vistrorio)	22.716	Vicinato	91	144	235	N.D.	34.878
		Medie strutture	6	33	39	19.078	
		Grandi strutture	1	1	2	15.800	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	

Fonte: elaborazione CATCOM su dati Osservatorio Regionale Commercio 2005

DENSITA' DELL'OFFERTA COMMERCIALE		Abitanti / Esercizi di Vicinato			MQ. Medie strutture / 1000 Abitanti	MQ. Grandi strutture / 1000 Abitanti	MQ. Centri Comm.li / 1000 Abitanti
		Tipologia merceologica dell'offerta					
COMUNE	POPOLAZIONE	Alimentari + Miste	Non alimentari	Totale			
ROMANO CANAVESE	2.957	422	148	110	1.145	0	0
IVREA	24.280	181	54	42	630	0	0
BANCHETTE	3.387	376	130	97	103	0	0
PAVONE CANAVESE	3.823	425	182	127	497	0	2.752
STRAMBINO	6.069	217	121	78	164	0	408
Comuni Minori entro 10' (Vialfrè, Salerano C.se, Perosa C.se, Scarmangno, S.Martino C.se, Montalenghe, Cuceglio, Mercenasco, Candia C.se, Samone)	8.754	324	250	141	247	671	0
Comuni Minori oltre 11' e fino a 20' (Barone C.se, Orio C.se, Colleretto Giacosa, Vestignè, Caravino, Cascinette d'Ivrea, Quagliuzzo, Torre C.se, Bairo, Loranzè, Vischè, Parella, Bollengo, Agliè, Settimo Rottaro, Strambinello, Burolo, S.Giorgio C.se, Palazzo C.se, Baldissero C.se, Vistrorio)	22.716	250	158	97	840	696	0
Fonte: elaborazione CATCOM su dati Oss.Reg.le Commercio 2005							

EVOLUZIONE COMPLESSIVA DELL'OFFERTA COMMERCIALE TRA IL 2001 E IL 2005						Superfici Totali Occupate per tipologia	Superfici Totali Occupate
COMUNE	POPOLAZIONE	Tipologia dell'offerta	Alimentari + Miste	Non alimentari	Numero Totale		
ROMANO CANAVESE	-88	Vicinato	2	-2	0	N.D.	0
		Medie strutture	0	0	0	0	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
IVREA	-119	Vicinato	26	46	72	N.D.	4.108
		Medie strutture	3	1	4	4.108	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
BANCHETTE	-93	Vicinato	-1	-6	-7	N.D.	-200
		Medie strutture	0	-1	-1	-200	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
PAVONE CANAVESE	-66	Vicinato	-1	0	-1	N.D.	-1.671
		Medie strutture	0	0	0	0	
		Grandi strutture	0	-1	-1	-1.920	
		Centri Commer.li	0	0	0	249	
STRAMBINO	35	Vicinato	1	3	4	N.D.	-276
		Medie strutture	0	-1	-1	-250	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	-26	
Comuni Minori entro 10' (Vialfrè, Salerano C.se, Perosa C.se, Scarmagno, S.Martino C.se, Montalenghe, Cuceglio, Mercenasco, Candia C.se, Samone)	117	Vicinato	-4	3	-1	N.D.	0
		Medie strutture	0	0	0	0	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	
Comuni Minori oltre 11' e fino a 20' (Barone C.se, Orio C.se, Colletterto Giacosa, Vestignè, Caravino, Cascinette d'Ivrea, Quagliuzzo, Torre C.se, Bairo, Lorzane, Viscchè, Parella, Bollengo, Agliè, Settimo Rottaro, Strambinello, Burolo, S.Giorgio C.se, Palazzo C.se, Baldissero C.se, Vistrorio)	180	Vicinato	-66	-6	-72	N.D.	2.242
		Medie strutture	1	2	3	2.242	
		Grandi strutture	0	0	0	0	
		Centri Commer.li	0	0	0	0	

Fonte: elaborazione CATCOM su dati Oss. Reg.le Commercio 2005

Esaminando il dato di densità, esposto nella tabella 9, appare abbastanza chiaro che, fermo restando quanto detto su Ivrea, è il comune di Strambino, che è tra l'altro il più prossimo a Romano Canavese, a presentare la più vicina alternativa di consumo per i residenti di Romano Canavese, sia per quanto riguarda gli esercizi di vicinato in tutte le articolazioni merceologiche sia per la presenza di un Centro Commerciale che rende disponibile per i consumatori una tipologia distributiva assente nel territorio di Romano Canavese.

Sempre il dato sulla densità evidenzia i limiti dell'offerta alimentare e mista del comune sia per quanto riguarda gli esercizi di vicinato che le medie strutture di vendita.

In termini di trend evolutivi si può affermare, dall'analisi della Tabella 10, che in un panorama che presenta un rafforzamento del ruolo di attrattore del polo di Ivrea, dove incrementano numericamente sia gli esercizi di vicinato che le medie strutture di vendita e conseguentemente le superfici occupate, il comune di Romano Canavese sembra mantenere le posizioni, in un conteso dove tutti gli altri comuni dello stesso livello gerarchico registrano, in misura più o meno marcata, un andamento di segno negativo.

L'ultimo aspetto che ci sembra interessante portare all'attenzione è costituito da un certo fenomeno di rilocalizzazione di strutture di media dimensione, fatto registrare nell'intervallo di tempo preso in esame, verso alcuni comuni minori meno prossimi a Romano Canavese.

Per completare l'analisi della rete commerciale locale appare opportuno, infine, considerare l'offerta complementare a quella del commercio in sede fissa presente nel comune.

L'attività di servizio dei negozi a Romano Canavese, sulla base degli ultimi dati disponibili presso l'Osservatorio Regione sul commercio, risulta integrata da:

- a) n. 3 distributori di carburante,
- b) n. 2 edicole esclusive ed una promiscua,
- c) n. 1 farmacia,
- d) n. 1 taccheria,
- e) n. 5 bar,
- f) n. 1 ristorante,
- g) n. 5 bar ristoranti,
- h) n. 1 mercato settimanale al sabato in viale Marconi di n. 3 banchi alimentari misti e di n. 4 banchi extra alimentari.

Il livello di dotazione di questa offerta complementare risulta consona con il livello gerarchico del comune, ma testimonia anche la significativa evasione di consumi verso altri comuni limitrofi, Ivrea e Strambino in primis.

Partendo da questa analisi si è ritenuto dunque di individuare, per il Comune di Romano Canavese, i seguenti addensamenti e localizzazioni.

In applicazione del disposto dell'art. 13, comma 3, dei criteri urbanistico commerciali della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., sul territorio del comune vengono individuati e riconosciuti i seguenti Addensamenti Commerciali:

- Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1.

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3 lettera a) delle norme sopra richiamate, si individua come Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1 l'ambito territoriale riconosciuto nel P.R.G.C. come area avente carattere storico artistico ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 56/77 s.m.i. e meglio evidenziata nell'allegata cartografia n. 1, allegata quale parte integrante del presente documento.

Si considerano appartenenti all' Addensamento Commerciale riconosciuto gli edifici o aree il cui fronte ed accesso prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso.

- Addensamenti commerciali urbani minori A4.

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3, lettera d) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, si individuano come Addensamenti Commerciali urbani minori i seguenti ambiti:

- **A4/1 Cascine**
Corrispondente all'ambito costituito da via Ponte Chiusella dal n. civico 57 al n. 134 e via Vialà n. 2, meglio identificato sotto la dicitura **Addensamento A4/1 Cascine** nell'allegata planimetria n. 1, unita quale parte integrante del presente documento.
- **A4/2 Zona Sud**
Corrispondente all'ambito costituito da Viale Marconi dal n. civico 30 al n. 52 e via Contessa M. Bocca n. 1, meglio identificato sotto la dicitura **Addensamento A4/2 Zona Sud** nell'allegata planimetria n. 1, unita quale parte integrante del presente documento.

Avvalendosi del disposto di cui all'art. 14, comma 2, lettera a) n. 3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. , il comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 delle medesima D.C.R. regionale, Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso, previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5., nonché siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettino integralmente i seguenti parametri:

siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 500 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 1.000 residenti,

tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500,

la localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 20.000.

Non vengono invece riconosciute delle Localizzazioni di tipologia L.2.

2.2.4. Il sistema dei beni culturali ambientali

Il comune di Romano Canavese presenta ambiti di valore storico culturale ma anche ambientale-naturalistico di particolare pregio.

In primo luogo conserva un centro storico ricco di testimonianze puntuali ma dotato altresì di un valore unitario che trova proprio nella sua struttura di insieme una forte valenza culturale, territoriale ed identitaria. Il sistema costituito dalle torri porta e dall'ambito di più antica costruzione posto nella parte più alta del centro storico, il sistema delle chiese e testimonianze votive (cappelle e affreschi), i palazzi nobiliari come il tessuto urbano minore, meritano di essere preservati e valorizzati. Il presente strumento urbanistico dunque, per poterne incentivare la conservazione ma anche per poter permettere l'inserimento in progetti di valorizzazione, ha inteso procedere come segue. Da un lato, individua, oltre ai beni vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e alla definizione del perimetro di tale area, anche i beni di valore storico architettonico o documentario che segnala ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. 56/77 e smi, dall'altro definisce l'intera area del centro storico quale zona di recupero dando la possibilità dunque sia di restauri e recuperi puntuali ma anche di presentazione da parte privata o pubblica di progetti più complessi da sottoporre a SUE.

Dal punto di vista ambientale e naturalistico inoltre, si evidenziano i particolari ambiti di interesse che vengono trattati in modo particolare dal piano al fine di garantirne una tutela attiva e possibilità concrete di gestione e valorizzazione.

In particolare:

- l'ambito collinare che definisce un'area di particolare interesse paesistico-ambientale sia sotto il profilo geologico che rurale. Tale ambito presenta caratteristiche di tipo fisico, vegetazionale e geomorfologico che compongono il disegno del suolo, del paesaggio e della storia del territorio, e definiscono assetti figurativi molto significativi dal punto di vista percettivo ma

anche culturale, storico e della stessa identità collettiva. Per questi motivi si è scelto di segnalare tale ambito ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. 56/77 e smi.

- l'ambito della Palude di Romano, che viene segnalata dal presente PRGC come sito di interesse comunitario alla cui specifica normativa di tutela di settore si demanda, rimandando ad un puntuale intervento di riconoscimento ed attuazione per una corretta programmazione degli interventi di valorizzazione e gestione.

Le aree agricole infine, con il sistema delle rogge, i manufatti di servizio, la viabilità minore meritano di essere preservate e conservate, essendo parte del paesaggio agrario canavesano.

3.3 *Il sistema infrastrutturale*

I nuclei abitati di Romano C.se sono collegati da due arterie di mobilità extraurbane che li attraversano: le Strade Provinciali 82 (dir. Nord-Sud) e 56 (Est-Ovest). Esse fungono da assi principali di connessione fra i nuclei abitati all'interno del comune ma sono al tempo stesso importanti elementi di collegamento per tutto l'Eporediese.

Le problematiche legate alla loro "ambivalenza" - dal traffico sostenuto, alla velocità elevata di transito - sono difficilmente risolvibili se non con interventi finalizzati alla moderazione del traffico nelle zone più sensibili (es. in prossimità delle scuole in Centro e in Frazione Cascine, o nelle aree lungo la Sp 56 ove vi sono maggiori concentrazioni di attività commerciali e a servizio), come peraltro anche confermato dagli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, che non prevede interventi di modifiche alla viabilità sostanziali in quest'area.

La natura disomogenea della localizzazione (insediamenti produttivi frammentati a residenziali) poi, porta alla previsione di razionalizzazione della rete minore, con nuove sedi stradali, più ampie, nelle aree di nuova edificazione, ma poco si può fare per le aree di più antico insediamento. Anche in questo caso, si può migliorare la condizione attuale solo con misure di moderazione e limitazione del transito (creazione di sensi unici ove possibile), senza pregiudicare il normale svolgimento delle attività ivi presenti, per – come prescrive il PTC - migliorare il rapporto esistente tra infrastrutture per la mobilità e il territorio-urbanizzato, inteso come luogo dove la gente vive, lavora, usufruisce di servizi, entra in relazione e a migliorare il rapporto esistente tra le infrastrutture per la mobilità e il territorio, inteso come ecosfera.

3.4 *La struttura demografica*

Dai dati desunti dai censimenti Istat condotti nel 1981, nel 1991 e nel 2001 emerge come, pur mostrando un sostanziale equilibrio nel periodo recente 2001-2005, il Comune di Romano Canavese abbia registrato un calo di popolazione rispetto al 1991 con un saldo negativo pari a -2,26%, mostrando dunque una minore criticità rispetto alla Provincia di Torino, il cui saldo negativo per il medesimo periodo è pari a -3,18%, e anche minore al saldo negativo medio dei comuni limitrofi che si ascrive intorno ad un media del -4,00%, in netta controtendenza con quanto avvenuto nel decennio precedente, dal 1981 al 1991, in cui la popolazione è cresciuta in maniera sostanziale, diversamente da quanto verificatosi a livello circondariale e provinciale.

Dagli indicatori esposti nella tabella che segue, emergono altri elementi di riflessione importanti per la definizione sui criteri e i contenuti del piano successivamente illustrati.

Indicatori	1981	1991	2001
Popolazione variazione decennale in % Anni 81-91-01		+ 6.43	-2.25
Famiglie	989	1126	1191
Numero componenti per famiglia	2,86	2,67	2,47
Indice di vecchiaia ¹	55,97	88,2	121,43
Indice di dipendenza ²	38,31	37,1	43,98
Indice di ricambio ³	47,05	53,3	79,0
Tasso di attività ⁴	41,74	46,4	
Tasso di occupazione ⁵	90,6	88,2	
Tasso di disoccupazione ⁶	9,4	11,8	
Tasso di disoccupazione giovanile		19,6	

Un dato significativo riguarda il numero delle famiglie, cresciuto nel decennio tra il 1991 e il 2001, seppure in maniera più contenuta rispetto al decennio precedente. La riduzione del numero medio dei componenti per famiglia, poi, conferma una generalizzata tendenza a livello regionale (2,32), anche se si riconosce come il valore medio comunale comunque superiore a quello dei comuni circostanti. Dato che riflette la radicazione sul territorio di nuclei famigliari originari consolidati.

Se letto come dato assoluto, l'indice di vecchiaia ipotizza la possibilità di crescita demografica consistente, se non originata da eventuali movimenti migratori, al momento non consistenti (al momento la popolazione residente straniera nel comune di Romano C. se non raggiunge lo 0,1%), registrando un avanzamento di oltre 33 punti percentuale rispetto al decennio precedente. Occorre tuttavia rilevare come questo dato, posto a confronto con l'indice di

¹ I dati sono estratti dal Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni dell'ISTAT.

¹ Rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più, e quella con meno di 14 anni.

² Rapporto percentuale avente a numeratore la somma tra la popolazione con meno di 14 anni e quella di 65 anni e più, e a denominatore la popolazione in età da 14 a 64 anni.

³ Rapporto percentuale tra la popolazione della classe 60-64 anni e della classe 15-19 anni.

⁴ Rapporto percentuale tra la popolazione attiva e il totale della popolazione.

⁵ Rapporto percentuale tra gli occupati e la popolazione attiva.

⁶ Rapporto percentuale tra chi è in cerca di prima occupazione o essendo disoccupato è in cerca di nuova occupazione e il totale della popolazione attiva.

vecchiaia provinciale (163,27) e con quello del limitrofo Comune di Strambino (177,34), anche in considerazione dell'aumento del numero dei nuclei famigliari, renda plausibile un'ipotesi di contenuta espansione.

3.5 Il patrimonio edilizio

I dati censuari forniti dall'Istat evidenziano come vi sia stato un significativo sviluppo edilizio nel decennio degli anni Ottanta e come la crescita del numero di abitazioni realizzate nel decennio successivo sia stata più contenuta.

Indicatori	1981	1991	2001
Abitazioni occupate	979	1.126	1.196
superficie media (mq)	96,6	99,85	124,26
n. stanze	4.168	4.365	5.106
n. stanze per abitazione	4,3	3,87	4,24
n. occupanti per stanza	0,7	0,65	0,58
percentuale in proprietà	58,63	61,9	68,01
percentuale in affitto	41,36	32,4	25,27
Abitazioni non occupate	173	115	150
n. stanze	675	529	586

Sempre da questi dati emerge però come sia andata invece affermandosi una tipologia abitativa di livello medio-alto, come confermano i dati relativi al numero di stanze realizzate nonostante la riduzione del numero di occupanti per abitazione. Altro indicatore importante è la percentuale di crescita degli alloggi in proprietà a scapito della soluzione in affitto.

3.6 *Il dimensionamento del piano: le previsioni insediative e di dotazione a servizi*

Partendo dai principi ispiratori sottesi al presente strumento urbanistico che, in coerenza con le prescrizioni dei piani territoriali e dei piani di settore, prevedono per il Comune di Romano C.se l'incentivo al recupero del patrimonio edilizio esistente con un fisiologico ampliamento di aree a destinazione residenziale e un parallelo incentivo alla trasformazione delle aree produttive e artigianali improprie comprese nel tessuto residenziale con una conseguente loro rilocalizzazione, nel perseguimento del miglioramento della qualità dell'abitare, supportato anche da un reperimento consistente di aree a servizi, si può delineare la stima della capacità insediativa teorica ai sensi dell'art. 20 della L.U.R. 56/77 mediante valutazioni di tipo analitico.

Partendo dai dati al 30/12/2010 rispetto alla popolazione residente e al volume residenziale rilevato si assume quale dato il seguente:

n. abitanti: 2957

Gli abitanti, a seguito di analisi puntuale, possono essere suddivisi come da tabella seguente:

zona urbanistica	abitanti
BR I	317
BR II	339
BR III	742
BR IV	24
CR I	988
CSA	518
TR	29
TOTALE	2.957

La capacità insediativa residenziale teorica (c.i.r.t.) del nuovo P.R.G.C. viene costruita sulla base dei seguenti criteri applicati a ciascuna zona urbanistica:

- **zone BR.I:** sono considerate aree urbanisticamente consolidate in quanto nel loro insieme definiscono il tessuto centrale dell'abitato, la trama viaria, le principali polarità e funzioni. In esse è tuttavia riconoscibile una marginale necessità di completamento edilizio per sanare alcune situazioni famigliari, per riqualificare alcune aree e per razionalizzare parte del tessuto edilizio-urbanistico venutosi a formare in maniera spontanea e casuale: per tali aree il piano presume una sostanziale conferma della CIRT esistente pari a 317;

- **zone BR.II:** comprendono aree caratterizzate da un originale impianto rurale, ormai trasformato e reso omogeneo a quello urbano. Il P.R.G. conferma le volumetrie in esso presenti consentendo tuttavia la trasformazione di quelle parti edilizie inutilizzate in quanto riconducibili a tipologie rurali, oggi inservibili. Poichè la trasformazione di tali parti potrà unicamente servire al miglioramento ed alla razionalizzazione di alloggi esistenti, cioè a sanare situazioni di malessere pregresso, si intende che esse non determinino un vero aumento di capacità insediativa ma costituiscono una necessità fisiologica dei nuclei famigliari esistenti. Per tali aree il piano presume una sostanziale conferma della CIRT esistente pari a 339 abitanti;

- **zone BR.III:** comprendono aree caratterizzate da impianto ottocentesco. Riguardano un tessuto edilizio parte in linea e parte a corte con una rete viaria disomogenea e frammentaria. Il tessuto urbano è considerato praticamente saturo. E' riconoscibile una marginale necessità di riqualificazione per alcune aree e per razionalizzare parte del tessuto urbanistico ed edilizio compreso l'insediamento nelle

stanze attualmente non occupate: per tali aree il piano presume una sostanziale conferma della CIRT esistente pari a 742 abitanti;

- **zone BR. IV:** comprendono le zone consolidate residenziali di impianto unitario comprendenti edifici di recente costruzione e edifici realizzati in seguito a S.U.E., anche essi non ulteriormente ampliabili. Vengono quindi confermate le s.l.p. esistenti ed i relativi abitanti pari a 24 abitanti.
- **zone CR.I:** sono considerate aree caratterizzate da un'edilizia residenziale diffusa e di recente formazione, costituita prevalentemente da edilizia isolata. Proprio per queste loro caratteristiche il Piano ritiene consolidate tali aree, consentendo piccoli ampliamenti e completamenti per il miglioramento della qualità edilizia e per le esigenze fisiologiche dello sviluppo delle famiglie. Per tali aree il piano presume una sostanziale conferma della CIRT esistente con un leggero incremento pari a 993 abitanti;
- **zone CR.II:** costituiscono aree di nuovo impianto previste dal P.R.G. a completamento dei lotti interstiziali. Per esse sono stati individuati diversi indici di edificazione per meglio cogliere le caratteristiche delle zone in cui sono inseriti. In tutte le aree è previsto un insediamento di tipo residenziale e considerate compatibili le destinazioni del commercio al dettaglio, uffici, ristoranti bar, box-auto e depositi pertinenziali alla residenza; per le aree CR.II, stimato un volume procapite di 240 mc/ab, valgono i seguenti valori dimensionali:
 - abitanti (c.i.r.t.): 114
 - s.l.p.: 9.092,58 mq

- **zone CR.III:** costituiscono aree di nuovo impianto previste dal P.R.G. Per esse sono stati individuati diversi indici di edificazione per meglio cogliere le caratteristiche delle zone in cui sono inseriti. In tutte le aree è previsto un insediamento di tipo residenziale e considerate compatibili le destinazioni del commercio al dettaglio, uffici, ristoranti bar, box-auto e depositi pertinenziali alla residenza; per le aree CR.III, stimato un volume procapite di 240 mc/ab, valgono i seguenti valori dimensionali:
 - abitanti (c.i.r.t.): 247
 - s.l.p.: 19.772,27 mq

- **zona TR:** riguarda parte del territorio da trasformare verso l'uso prevalentemente residenziale. Considerato che per questi ambiti è però consentito un mix funzionale orientato non soltanto alla residenza, si stima una CIRT di 59 abitanti;

- **zona CSA, centro storico:** per tali aree il piano assume gli la CIRT di 518 abitanti stimata, in considerazione della configurazione del centro storico, ricco di palazzi nobiliari che si prestano ad un'occupazione di rappresentanza e data la presenza di una fondazione culturale che occupa diversi isolati con un basso indice di utilizzazione.

Complessivamente la **capacità insediativa teorica del Piano** risulta dalla seguente tabella:

zona urbanistica	abitanti
BR I	317
BR II	339
BR III	742
BR IV	24
CR I	993
CR II	114
CR III	247
CSA	518
TR	59
TOTALE	3.353

L'incremento abitativo preventivato in sede di stesura del presente strumento urbanistico porterebbe ad una stima della capacità insediativa teorica di 396 abitanti che porteranno gli abitanti totali a **3.353**.

L'incremento percentuale della capacità insediativa che ne risulta è dunque pari all'13,3 %, in linea sia con lo strumento urbanistico vigente, che con le previsioni degli strumenti urbanistici territoriali.

Dotazione di servizi pubblici e c.i.r.t.. Verifica delle quantità minime di legge.

A fronte di una capacità insediativa di 3.353 ab, il Piano prevede la seguente quantità di aree al servizio della residenza (standard ex art. 21 punto 1) L.U.R, 56/77:

- a) aree per servizi pubblici esistenti o in progetto per un totale complessivo di mq 220.368,00 così suddivisi per tipologia

Tipologia servizio	Sup. esistente e in progetto
SPa	34.038,00
SPp	36.873,00
SPv	131.920,00
SPI	17.537,00

- b) aree per servizi pubblici da dismettere all'interno degli S.U.E. nelle zone CRIII, TR, per un totale di mq. 12.100,00

Per un totale complessivo di mq. 232.468,00

La capacità insediativa complessiva della revisione del P.R.G. viene così sintetizzata:

- 1) C.I.R.T. residenziale = 3.353 ab.

- 2) Attività produttive e artigianali:

- consolidate e completamento (DI, DV) = mq. 84.260,00
- espansione (DIV) = mq. 21.353,00

Totale (superficie territoriale) mq. 105.613,00

- 3) attività terziarie e commerciali:

- consolidate e completamento (DII, T) mq. 58.465,08
- espansione (DIII) mq. 936,00

Totale (S.U.L.) mq. 59.401,08

T

Ne consegue che per tale sistema insediativo è richiesto uno standard minimo di legge pari a:

1) residenza: 3.353 x 25 =	mq. 83.825,00
2) attività produttive:	
- consolidate: 84.260,00 x 0,1 =	mq. 8.426,00
- progetto: 21.353,00 x 0,2 =	mq. 4.270,60
3) attività commerciali e terziarie:	
- progetto: 59.401,08 x 1 =	mq. 59.401,08

Totale **mq. 155.922,68**

di standard minimo - art. 21 - L.R. 56/77

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di P.R.G.C. lo standard urbanistico attribuito come dotazione esclusiva agli abitanti esistenti e previsti è desumibile detraendo dalla dotazione complessiva di aree per servizi (pari a 232.468,00 mq) quella minima necessaria a soddisfare le attività differenti dalla residenza (produttive-artigianali, commerciali-terziarie).

Tali standard minimi sono così stimati:

- attività produttive e artigianali:	
mq. 8.426,00 + mq. 4.270,60 = mq.	12.696,60
- attività commerciali e terziarie: mq.	59.401,08
per un totale di mq. 72.097,68	

Di conseguenza risulta ampiamente soddisfatto lo standard di legge (pari a 25 mq/ab.) in quanto la superficie a servizi a disposizione della residenza risulta essere:

a) - sup. a servizi complessivi =	mq. 232.468,00
b) - sup. a servizi minimi	
per attività diverse dalla residenza =	mq. 72.097,68

Totale superficie a servizi (a - b) mq. 160.370,32

Poiché gli abitanti complessivi sono stati stimati in 3.353, la dotazione di standard per abitante risulterà essere pari a:

mq. 160.370,32 / 3.353 ab = 47,83 mq/ab.

Si tratta di uno standard considerevolmente elevato rispetto al minimo richiesto dalla L.R. 56/77; va però sottolineato che l'onere di tale acquisizione non spetterà totalmente alla pubblica Amministrazione, in quanto la quota indicata al precedente punto b) di mq. 12.100,00 deriva da dismissioni gratuite all'interno di S.U.E..