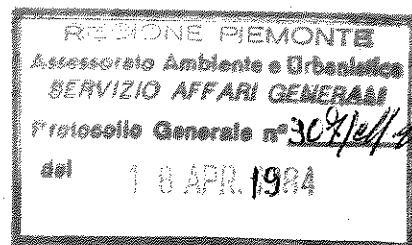


REGIONE PIEMONTE

**COMPRENSORIO DI
MONDOVI'**



**COMUNE DI CLAVESANA
PROVINCIA DI CUNEO**

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

legge 28.1.77 n.10 - legge reg. n.56 del 5.12.77 e
succ. mod.ni

RELAZIONE

ILLUSTRATIVA

REGIONE PIEMONTE
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

in data 19 FEB. 1992

Approvato con D.G.R. n° 45/11651

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. Paolo Esposito

delibera del **C.C.** n. 91

del 28-10-83

prog.ta : arch. **sergio gallo**

ottobre 1983

IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE

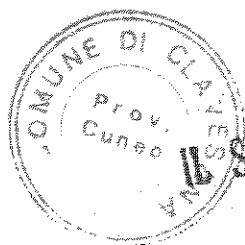
COMPENSORIO DI MONDOVI'

COMUNE DI CLAVESANA
=====

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
=====



IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PROGETTISTA
(Dott. Arch. Sergio Gallo)

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Sergio Gallo', written over the printed name of the projectist.

OTTOBRE 1983

INDICE.

PREMESSA:

- LINEE ED OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE PIEMONTESE	p. 1
--	------

ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO	p. 3
-------------------------------------	------

CRITERI DI FORMAZIONE E OBIETTIVI DEL P.R.G.C.	p. 4
---	------

PARTE 1.a

- OBIETTIVI, CRITERI GENERALI E STATO ATTUALE

1.1 - Obiettivi e criteri comunali	p. 6
--	------

a) Caratteristiche economiche e principali risorse del territorio comunale	p. 9
--	------

b) Uso del territorio - agricoltura	p. 10
---	-------

c) Industria - artigianato - attività commerciali	p. 11
---	-------

d) Concentrico e Frazione Madonna della Neve.	p. 12
--	-------

e) Agglomerati rurali	p. 14
-----------------------------	-------

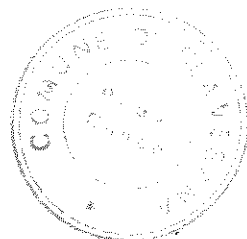
1.2 - Profilo del territorio comunale	p. 14
---	-------

- INDAGINE CONOSCITIVA SULLA CONSISTENZA EDILIZIA

1.1 - Il metodo dell'indagine	p. 20
-------------------------------------	-------

1.2 - I primi risultati	p. 20
-------------------------------	-------

IL SEGRETARIO COMUNALE



PARTE 2.a

- INDAGINE PRELIMINARE SUI FABBRICATI RESIDENZIALI

2.1 - Valutazione dei fabbisogni	p. 21
--	-------

PARTE 3.a

- ANALISI DEMOGRAFICA E SOCIO ECONOMICA

3.1 - Popolazione ed economia	p. 26
-------------------------------------	-------

PARTE 4.a

4.1 - Servizi esistenti	p. 28
-------------------------------	-------

4.2 - Servizi sanitari	p. 29
------------------------------	-------

4.3 - Trasporti pubblici	p. 29
--------------------------------	-------

4.4 - Uffici pubblici	p. 29
-----------------------------	-------

PARTE 5.a

5.1 - Ipotesi di sviluppo	p. 30
---------------------------------	-------

5.2 - Criteri adottati per la determinazione della capacità insediativa residenziale	p. 30
---	-------

5.3 - Dimensionamento degli impianti produttivi ...	p. 32
---	-------

5.3.1 - Artigianato	p. 32
---------------------------	-------

5.3.2 - Industria	p. 32
-------------------------	-------

II

PARTE 6.a

- DATI QUANTITATIVI RELATIVI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED AL REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI IN RELAZIONE AGLI STANDARDS.

6.1 - Dati relativi al patrimonio edilizio

esistente p. 34

6.1.1 - Caratteristiche dell'organizzazione

spaziale dell'abitato e del patrimonio

edilizio esistente p. 34

6.1.2 - Stato di conservazione dei fabbricati

e valutazioni quantitative e qualita-

tive del patrimonio edilizio p. 35

6.2 - Dati quantitativi relativi al reperimento di

aree per servizi in relazione agli standards.. p. 37

6.2.1 - Previsioni del P.R.G. p. 37

6.2.2 - Attrezzature e servizi in insediamenti

residenziali p. 37

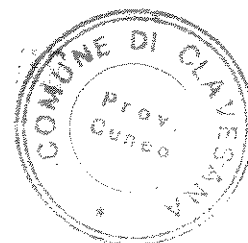
6.2.3 - Aree per attrezzature al servizio degli

insediamenti produttivi p. 37

PARTE 7.a

CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

7.1 - Viabilità p. 39



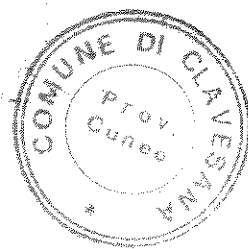
7.2 - Aree culturali ed ambientali	p. 39
7.3 - Tutela del patrimonio storico, artistico, ambientale	p. 46
7.4 - Aree compromesse	p. 47
7.5 - Interventi per l'edilizia residenziale e aree di completamento	p. 48
7.6 - Aree per edilizia economico popolare	p. 49
7.7 - Aree per impianti produttivi	p. 49
7.8 - Aree agricole	p. 49
7.9 - Aree per servizi	p. 50

PARTE 8.a

- METODOLOGIA PER LA FORMAZIONE DELLA CARTOGRAFIA E LA PREDISPOSIZIONE DELLE LIMITAZIONI NELLE AREE A- GRICOLE	p. 51
--	-------

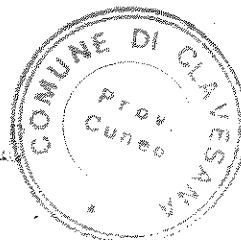
APPENDICE

- RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE AL PROGET- TO PRELIMINARE	p. 52
--	-------

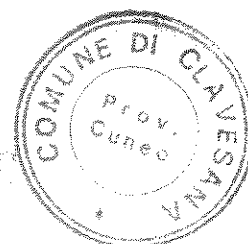


INDICE DELLE TABELLE INSERITE NEL TESTO.

- TABELLA 1 - Situazione del territorio e della popolazione al 1961.
- TABELLA 2 - Superficie territoriale e densità abitativa.
- TABELLA 3 - Aziende agrarie per classi di superficie.
 - Aziende agrarie per principali coltivazioni.
- TABELLA 4 - Popolazione residente per sesso e stato civile.
- TABELLA 5 - Abitazioni, stanze e relativi abitanti per titolo di godimento.
- TABELLA 6 - Abitazioni occupate per numero di stanze.
- TABELLA 7 - Abitazioni occupate e non occupate per servizio installato.
- TABELLA 8 - Abitazioni in complesso (occupate e non occupate) per epoca di costruzione.
- TABELLA 9 - Popolazione residente per sesso e classi di età.
- TABELLA 10 - Popolazione in età dai 6 anni in poi per sesso e grado d'istruzione.
- TABELLA 11 - Popolazione residente in età da 10/14 anni in poi attiva e non attiva; per sesso: attiva per ramo di attività economica, non attiva per condizione non professionale.
- TABELLA 12 - Popolazione residente attiva per sesso addetta al ramo dell'agricoltura, caccia, pesca, industria e ad altri rami di attività economica, secondo la condizione sociale.



- TABELLA 13 - Famiglie residenti per ramo di attività economica o condizione non professionale del capo famiglia.



P R E M E S S A

LINEE ED OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE PIEMONTESE

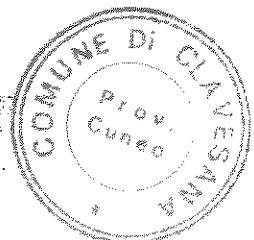
La pubblicazione del Piano di sviluppo regionale 1977/80 ha fissato i grandi obiettivi della pianificazione regionale; essi sono scaturiti dalla conoscenza della realtà socio-economica della Regione e dall'analisi dei meccanismi di sviluppo e di assetto territoriale intervenuti negli ultimi vent'anni.

Obiettivo della programmazione economica generale è quello di assicurare la piena occupazione in condizioni di efficienza produttiva e pertanto, per quanto riguarda l'agricoltura, vanno affrontati i problemi non soltanto di trasformazione e commercializzazione efficiente dei prodotti, ma di modificazione delle strutture aziendali in modo da aumentare adeguatamente la produttività del settore, occupando così unità lavorative valide e non soltanto forze marginali.

Per il settore industriale occorre sostenere, attraverso opportune organizzazioni produttive, i settori che garantiscono ancora un'elevata quota di occupazione e spingere lo sviluppo lungo nuovi ceppi produttivi.

Per il settore commerciale occorre razionalizzare le strutture distributive particolarmente mediante lo sviluppo della cooperazione e dell'associazione in modo da evitare sproporzionati aumenti dei costi dell'intermediazione commerciale che conferiscono spinte inflazionistiche al sistema economico.

Per il terziario pubblico, di cui occorre prevedere un forte sviluppo, s'impone la revisione delle strutture di servizio al fine di aumentare la fruibilità per i cittadini e di favorirne la partecipazione.

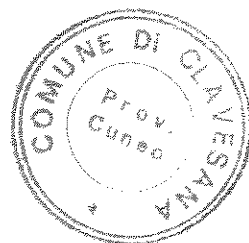


Risulta inoltre, dalle analisi compiute dal Piano Regionale di sviluppo, che il Comprensorio di Mondovì, di cui fa parte il Comune di CLAVESANA, è, tra quelli piemontesi, il Comprensorio di cui i processi di marginalizzazione hanno più profondamente inciso, tanto da produrre gravi modificazioni nella struttura stessa della popolazione.

Nei suoi confronti, dunque, si pone il problema di compiere scelte strategiche e decisive per il futuro stesso dell'area, verificando anche le possibilità di connessione con il sistema figure.

Il Piano di Sviluppo Regionale indica come strumento operativo per il raggiungimento degli obiettivi, la formazione di un piano territoriale regionale inteso come "piano-guida" per la allocazione delle risorse economiche nella regione e suggerisce una strategia per la cui attuazione individua i mezzi nel coordinamento di determinate politiche territoriali concernenti:

- la localizzazione e la rilocalizzazione delle industrie;
- l'organizzazione delle aree agricole;
- l'organizzazione delle comunicazioni e dei trasporti;
- la localizzazione delle residenze e dei servizi;
- la creazione delle condizioni per l'uso del tempo libero nelle città e nell'intero quadro ambientale.



ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO

In relazione ai disposti dell'art. 32: "Previsioni insediative nella formazione e nell'adeguamento dei Piani Regolatori Generali fino all'approvazione del Primo Piano Territoriale", (Titolo X - Disposizioni finali e transitorie) della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, in assenza del Piano Territoriale del Comprensorio di Mondovì, il Piano Regolatore Generale del Comune di Clavesana è quindi finalizzato essenzialmente al recupero del patrimonio esistente, alla dotazione dei servizi sociali in misura adeguata agli standards previsti dalla citata Legge Regionale, al riordino dei tessuti edilizi marginali ed informi ed alla dotazione di aree per l'edilizia economica e popolare.

Per quanto riguarda il dimensionamento complessivo del Piano, esso è commisurato al fabbisogno abitato arretrato emergente dalla necessità di eliminare situazioni di inadeguatezza e insalubrità, ed a quello addizionale relativo agli incrementi riferiti ad un periodo di cinque anni dalla data della delibera programmatica.



CRITERI DI FORMAZIONE E OBIETTIVI DEL P.R.G.C.

Il Piano si articola, in coerenza con i disposti della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base di una precisa e dettagliata indagine locale, soprattutto per quanto concerne i livelli di utilizzazione e le caratteristiche delle preesistenze sia all'interno del concentrico che sparse nelle aree agricole.

Il Piano propone un programma e configura possibilità di sviluppo in una ipotesi temporale breve verificabile a scadenze intermedie al fine di consentire una agevole e realistica attuazione delle previsioni.

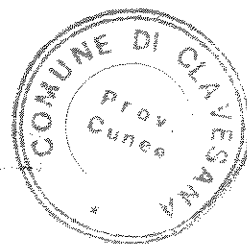
Il Piano si propone come finalità generali quelle che possono concorrere a motivare ed a garantire una razionale programmazione degli interventi pubblici e privati nel territorio comunale.

Il Piano, valutando il fabbisogno arretrato e previsto dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche, prevede al suo soddisfacimento tenendo conto, nell'applicazione degli standards di Legge, delle particolari situazioni sociali ed economiche del Comune.

In particolare individua gli interventi atti a conseguire la piena utilizzazione, attraverso un aumento di livello qualitativo, dei servizi esistenti od attivabili all'interno di strutture esistenti.

Altre finalità generali del P.R.G.C. sono quelle di riqualificare il tessuto abitato con una adeguata dotazione di servizi sociali e di attrezzature pubbliche favorendo il recupero all'uso sociale e comunque una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Le operazioni di nuova costruzione a scopo residenziale vengono strettamente individuate nelle aree di frangia in stretta connessione con l'esistente, al fine di integrare e completare, dove necessario, l'abitato.



PARTE 1.a

OBIETTIVI, CRITERI GENERALI E STATO ATTUALE

1.1. - Obiettivi e criteri comunali

Il Comune di CLAVESANA concepisce e intende attuare la sua programmazione urbanistica superando la ristretta visuale comunale, in un'autentica operazionalità di zona non fine a se stessa, ma atta ad integrarsi ed a coordinarsi con le programmazioni comunitaria, comprensoriale e regionale.

Sono altresì presenti i dettati delle disposizioni nazionali e regionali in materia di uso del suolo e di programmazione territoriale, alle quali deve uniformarsi lo strumento urbanistico comunale.

Fatte queste premesse di carattere generale, sulla base di una prima indagine conoscitiva, si fissano i principi di impostazione del Piano Regolatore Generale Comunale, avente come obiettivo la razionale ed equilibrata utilizzazione e salvaguardia del territorio e delle risorse disponibili.

La programmazione territoriale deve tener conto innanzi tutto della situazione geotopografica del territorio, delle vocazioni naturali e delle fasce attimetriche.

Stabilite le basi fisiche d'impostazione, va tenuta presente, quale valore primario, l'esigenza di vita della popolazione, legata a tradizioni, espressioni culturali e storiche.

Si vuole dare un'impostazione aperta ad ogni contributo di base che, nel rispetto delle autonomie locali, non indulga ad alcuna anacronistica tentazione di chiusura, ma tenda a stabilire rapporti di vita e di collaborazione fra

le zone montane e quelle di pianura all'interno ed all'esterno degli stessi ambiti comunali.

In questo contesto, nel rispetto delle affermazioni di principio dianzi esposte, si pongono le scelte di programmazione territoriale ed urbanistica del Comune di CLAVESANA.

Sono stati esaminati i fenomeni demografici con riferimento ai dati dei censimenti ISTAT ed ai dati provvisori al 31.12.1978.

Sono state altresì esperite le indagini del caso circa le classi di età e la collocazione nelle attività economiche; da tutto ciò pare che si possa presumere, nella prospezione decennale e quale prima ipotesi di lavoro da controllare successivamente con i risultati dell'indagine socio-economica, un aumento massimo della popolazione del 10%.

Va sottolineato il fatto che questa indagine va riferita alla situazione della zona agricola e del concentrico, in funzione non tanto dei dati assoluti della popolazione, ma dalle caratteristiche dei nuclei familiari e del conseguente effettivo fabbisogno di vani.

L'ipotesi di aumento percentuale dianzi indicata in prima istanza, va quindi ulteriormente controllata con i risultati dell'indagine socio-economica, indirizzata ad analizzare, fra l'altro, gli obiettivi prima evidenziati.

Gli obiettivi della pianificazione urbanistica per il Comune di CLAVESANA sono, in linea generale, quelli elencati all'art. 11 della Legge Regionale 56 del 1977 e successive modificazioni ed in modo particolare:

- a) la tutela, valorizzazione e recupero del centro storico e dei valori ambientali presenti sul territorio;
- b) la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio comunale analizzata dal punto di vista pedagogico-

agronomico; --

- c) l'attivazione delle funzioni terziarie in relazione alle preesistenze storico-ambientali;
- d) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche.

Per il raggiungimento degli obiettivi il Comune intende far riferimento:

- 1) alla legislazione urbanistica vigente;
- 2) alle istituzioni comprensoriali ed intercomunali qualora queste ultime vengano predisposte;
- 3) ai piani di settori o progetti speciali che:
 - per le industrie sono individuabili nelle linee della convenzione quadro fra Regione ed organizzazioni imprenditoriali con la pregiudiziale che i nuovi eventuali insediamenti industriali devono ricadere in aree attrezzate localizzate in modo da evitare il disequilibrio ecologico, strutturale ed ambientale del terreno agricolo circostante;
 - per l'agricoltura sono individuabili nei piani di zona agricoli e nei piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di cui alla Legge Regionale n. 15;
 - per le attività commerciali sono individuabili nei piani di assetto e sviluppo della rete distributiva di cui alla Legge n. 426;
- 4) a specifiche disposizioni normative per l'insediamento e lo sviluppo di attività artigianali di servizio e di media produzione, purchè non nocive o moleste, nel contesto urbano.

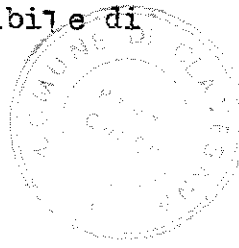
I preliminari criteri di impostazione del Piano Regolatore si possono così sintetizzare:



- A) contenimento del perimetro urbano e riassorbimento delle frange edilizie di recente insediamento attraverso progetti di ristrutturazione della viabilità ed il recupero degli spazi pubblici mancanti;
- B) riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel centro;
- C) consolidamento delle aree industriali esistenti, consentendo gli ampliamenti nei limiti necessari per un ordinato sviluppo delle singole aziende, sempre che l'intervento presenti un vantaggio per la collettività in termini di occupazione, di difesa dall'inquinamento; di miglioramento dei servizi sociali interni ed esterni;
- D) ordinato recupero degli insediamenti rurali mediante il miglioramento igienico ed edilizio delle abitazioni rurali e delle attrezzature agricole;
- E) salvaguardia della rete infrastrutturale fondamentale rurale (strade comunali, vicinali, campestri, bealere consortili, private, ecc.) e tutela del patrimonio agricolo attraverso la ricerca di un assetto idraulico sotterraneo e superficiale in vista degli usi potenziali per un sempre più qualificato sviluppo agricolo;
- F) un programma di grande viabilità che unifichi il più possibile il percorso di attraversamento del concentrico.

a) Caratteristiche economiche e principali risorse del territorio comunale

La decadenza delle campagne è per lo più legata allo spopolamento, conseguente a due fattori tra loro correlati: la diminuzione dell'incremento naturale della popolazione e, soprattutto, l'esodo continuo e raramente reversibile di



parte di essa verso zone di sviluppo industriale, con conseguente abbandono delle colture.

Sul territorio del Comune di CLAVESANA l'attività economica fondamentale risulta essere ancora quella agricola, affiancata dalla presenza di qualche industria manifatturiera, alla quale si deve un discreto sviluppo economico.

Si riscontra infatti una capacità di produzione di reddito, per residente, molto alta rispetto alla media regionale, in agricoltura e non insignificante nei settori industriali, così che la capacità produttiva pro-capite totale di CLAVESANA risulta soddisfacente rispetto alla media piemontese.

b) Uso del territorio - agricoltura

L'orientamento principale che emerge è agricolo e quindi vi è da prevedere la possibilità di ricupero di suolo e di ristrutturazione delle abitazioni, per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie delle stesse in favore della popolazione agricola.

Tutto questo tenendo conto della realtà umana delle zone interessate, della situazione successoria catastale e del fatto che questo orientamento "principale" non ne esclude altri che devono però comunque essere chiaramente regolamentati al fine della salvaguardia innanzi tutto umana e in secondo luogo paesaggistica ambientale della zona rurale.

Vi è poi da prevedere una razionalizzazione e un rafforzamento delle fasce limitrofe al concentrico ed alla Frazione Madonna della Neve, perchè è in queste zone che si crea la base di residenza della popolazione rurale.

In un contesto generale di programmazione socio-economica, l'operatività agricola va sostenuta con l'attuazione di un Piano Comunale di razionalizzazione, riordino e difesa

funzionale della rete irrigua per altro già avviato nelle prime fondamentali operazioni di ricerche catastali, accertamento di diritti e di utenze effettive.

La zonizzazione dello strumento urbanistico deve pure tener conto nel contesto agricolo del problema delle terre eventualmente non utilizzate.

Scaturisce l'indicazione dell'opportunità di un censimento delle stesse. Il tutto va però rapportato alle leggi nazionali e regionali esistenti ed emanate e ai piani zonali agricoli.

Il discorso si completa con l'impegno dell'intervento promozionale del Comune, nel contesto dell'attività comunitaria e comprensoriale per l'assistenza tecnico-produttiva e di commercializzazione dei prodotti a servizio di tutto il settore agricolo.

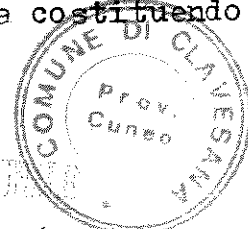
c) Industria - artigianato - attività commerciali

In merito al problema delle attività economiche, si ritiene che debba essere ponderata l'ubicazione della zona per insediamenti produttivi.

Gli insediamenti di piccola industria, di artigianato produttivo, particolarmente se molesti, vanno collocati sulle aree P 1 individuate sulla cartografia di Piano, ponendo il problema in una visione comunale.

La bottega artigiana, l'artigianato di servizio, possono trovare la loro collocazione nell'operationalità di recupero di suoli e di cubature, da prevedersi per il concentrico.

Va evidenziato il problema socio-economico dell'artigianato che deve avere la possibilità di realizzare accanto all'unità produttiva la propria casa di abitazione. Si è dell' avviso che tale attività economica vada favorita costituendo,



dopo l'agricoltura, il tessuto connettivo della comunità.

Va tenuto presente il problema della rumorosità e in sede di regolamento il problema deve essere scientificamente approfondito con chiare indicazioni sul tipo di attività e sui parametri di tollerabilità. Comunque si ritiene che anche le nuove attività artigiane non devono essere allontanate in modo eccessivo dal contesto urbano, perchè gli artigiani non dispongono di attrezzature di trasporto per la mano d'opera e le loro attività sono a servizio diretto della comunità.

Il tutto va comunque visto in un contesto generale e certi tipi di attività con opportune cautele di insonorizzazione e una normativa prevista sotto ogni punto di vista, possono essere tollerate nel contesto del tessuto urbano.

Circa le attività commerciali dovranno essere controllate le risultanze del piano di adeguamento e sviluppo predisposto per le predette attività, alla luce delle disposizioni di legge vigenti e dell'adattarsi delle reali esigenze della categoria.

d) Concentrico e Frazione Madonna della Neve

Preso atto delle prime ipotesi di lavoro circa l'andamento demografico, deve essere posto il problema della riconsiderazione ex novo delle zonizzazioni in atto, tenendo altresì presente che lo strumento urbanistico deve essere concepito in modo dinamico, in un costante adeguamento all'evolversi delle situazioni socio-economiche. Questo perchè pare opportuno, come già detto, evitare l'ulteriore compromissione di zone vocate per l'agricoltura, che per altro va perfezionandosi e progredendo nella tecnologia e nella commercializzazione delle produzioni.

E' utile prevedere il completamento delle zone, la cui utilizzazione è in corso, con opportuni interventi di ricu
citura ambientale.

Si esprime la volontà che lo strumento urbanistico regola
menti nel concentrico, in termini chiari e precisi, il ricu
pero dei suoli e delle cubature nel rispetto dei perimetri
tipografici esistenti, conservando gli allineamenti e le li
nee di gronda.

Il problema dovrà essere esattamente previsto nelle Norme
di Attuazione e nel Regolamento Edilizio.

Va peraltro chiaramente distinto il concetto di edificio
di valore storico dal "vecchio fatiscante", ma allo stesso
tempo deve tenersi presente la difesa e la tutela del conte
sto ambientale.

- In sede di censimento delle abitazioni vanno evidenziati
gli edifici di effettivo valore "storico".

Nello strumento urbanistico venno tenute presenti eventua
li possibilità di miglioramento della viabilità interna e
della razionale utilizzazione dei suoli pubblici e l'indivi
duazione di aree verdi. Nulla deve essere lasciato alla di
screzionalità del caso per caso, ma tutto deve essere chia
ramente e compiutamente previsto attraverso lo strumento ope
rativo del piano particolareggiato.

- Deve essere considerata in termini pratici la possibilità
dell'intervento pubblico quale azione promozionale di coordi
namento e di esempio per le operazioni di recupero e l'attua
zione dei piani particolareggiati.

Quanto dianzi sistematicamente esposto, sempre tenendo pre
sente la situazione demografica e il concetto di adeguamento
dinamico da attribuirsi oggi allo strumento urbanistico, ha
lo scopo di evitare, come già detto, l'ulteriore compromissio
ne di aree, ma anche in modo primario l'utilizzazione delle



infrastrutture (strade - acquedotti - fognature - linee elettriche) di cui sono già dotate le zone interessate, limitando le spese pubbliche.

e) Agglomerati rurali

E' molto rilevante sul territorio agricolo, la presenza di cascine sparse che vengono a costituire una significativa tipologia insediativa e produttiva nel contempo, delle quali alcune sono particolarmente da rilevare per una forte caratterizzazione che viene a costituire una presenza qualificante.

1.2 Profilo del territorio comunale

Il territorio del Comune di CLAVESANA si estende su una superficie di 17,15 Kmq.

Il concentrico si trova ad un'altitudine di 300 m. s.l.m., mentre il territorio comunale oscilla tra i 258 ed i 641 m. s.l.m.

Confina, partendo da Nord ed in senso orario, con i Comuni di Farigliano, Belvedere Langhe, Murazzano, Roccacigliè, Carrù.

Appartiene al Comprensorio, alla Unità Locale dei Servizi ed al Distretto Scolastico di Mondovì.

Di questo paese, situato nelle Langhe, la storia racconta che, nel 1142, in esso ebbe sede un fiorente Marchesato che in origine comprendeva gran parte delle Langhe e della Liguria, ne fu fondatore Ugone, figlio di Bonifacio, Marchese di Savona e del Vasto, ed i suoi successori, Marchesi di Ceva, lo governarono fino ad oltre la metà del 1300.

Completamente distrutto nel 1387, il suo territorio passò ai Signori di Dogliani, dei cui possedimenti fece parte fino alla metà del XVII secolo.

La storia di questo Comune, in seguito, diventa la storia di Casa Savoia sotto i diversi Sovrani, di cui basterà riferirsi alla successione ed a qualche tratto fondamentale che concretizzano lo svolgimento dello Stato Sabauda stesso.

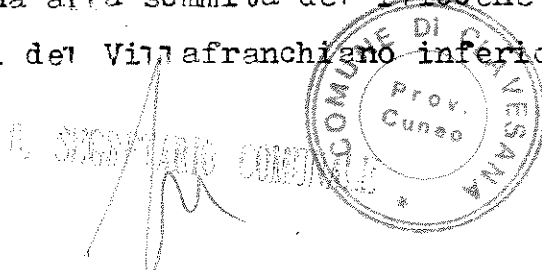
Da Emanuele Filiberto "Testa di Ferro", restauratore dello Stato Sabauda, a cui successe il figlio Carlo Emanuele I al quale riuscì l'acquisizione del Marchesato di Saluzzo, a Vittorio Amedeo I, che ebbe parte nelle guerre tra Francia e Spagna, alla reggenza di Cristina di Francia, o Madama Reale, a Carlo Emanuele II al quale successe il figlio Vittorio Amedeo II (1675 - 1730), fondatore della nuova grandezza di Casa Savoia, Re di Sicilia e poi di Sardegna.

A testimoniare un passato ricco di storia stanno edifici di epoca diversa che attestano fin dal Medioevo una presenza umana importante, qualificante dal tipo stesso di quei primi edifici. Successivamente si constata una presenza storica dei vari secoli e che rende visibile uno spessore culturale di profonde radici.

I terreni che caratterizzano i nostri luoghi fanno capo alle formazioni del Bacino Terziario Ligure-Piemontese, occupando, quindi, vaste aree del territorio provinciale. Le colline Braidesi, l'intera Langa, le colline Monregalesi e le parti basse delle Valli Ellero, Corsaglia, Mongia e Tanaro (in pratica tutto il settore orientale della provincia) sono costituite da questi materiali.

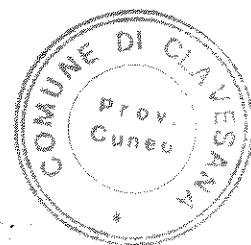
E' una successione sedimentaria molto potente, prevalentemente clastica, depositatasi all'interno di un bacino instauratosi dopo le principali fasi orogenetiche alpine e, quindi, posteriormente alla messa in posto delle falde penniniche.

La serie, sovrapposta in discordanza alle unità suddette, ha inizio nell'Oligocene e termina alla sommità del Pliocene con i depositi lagunari e deltizi del Villafranchiano inferiore.



Comune/frazioni	altitudine		popolazione residente	
	1951	1961	1951	1961
<u>CLAVESANA</u>	641/258	641/258	1859	1633
Clavesana (cap.)	455/258	455/258	858	223
Clavesana (centro)	300	300	150	101
Borra	261	-	33	-
Chiecchi Sottani	454	454	32	28
Gerino	269	-	140	-
Gorretti	262	262	27	15
I Tetti	285	-	51	-
Madonna della Neve Soprana	281	-	54	-
Madonna della Neve Sottana	269	-	116	-
Case sparse	-	-	255	79
<u>GHIGLIANI</u>	565/268	565/268	374	309
Ghigliani (centro fraz.)	472	472	51	43
I Ferrua	422	422	34	32
I Gai	347	347	18	13
I Pennacini	496	496	35	26
Palazzetto	416	416	37	26
I Pollani	336	336	29	19
S. Bartolomeo	352	357	28	19
Case sparse	-	-	142	136
<u>LO SBARANZO</u>	550/313	550/313	365	326
Lo Sbaranzo (centro fraz.)	460	515	121	104
Chiecchi Soprani	475	475	36	49
Gorrea	450	450	27	28
Gramoretti	540	540	20	20
La Possa	526	526	26	21
Sant'Antonio	484	484	30	21
Case sparse	-	-	105	83
<u>MADONNA DELLE SURIE</u>	641/430	641/430	262	223
Madonna delle Surie (centro fraz.) (diviso col Comune di Marsaglia)	598	598	4	7
Ansaldi	525	525	38	27
Cravili Superiore	566	566	20	13
La Fèia	505	505	35	25
Prato del Pozzo	535	535	31	26
Case sparse	-	-	134	125

Comune/frazioni	altitudine		popolazione residente	
	1951	1961	1951	1961
<u>MADONNA DELLA NEVE</u>	-	335/258	-	252
<u>Madohna della Neve (centro fraz)</u>	-	281	-	229
Borra	-	261	-	24
Gerino	-	269	-	114
I Tetti	-	285	-	43
Case sparse	-	-	-	142



SUPERFIZIE TERRITORIALE E DENSITA' ABITATIVA

SUPERFIZIE TERRITORIALE Km ²	DENSITA' ab./Km ²	POPOLAZIONE RESIDENTE			POPOLAZIONE PRESENTE		
		MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
1.951							
17,15	108	946	913	1.859	930	921	1.851
1.961							
17,13	95	840	793	1.633	826	770	1.596
1.971							
17,13	79	692	637	1.349	691	653	1.344

FONTE : DATI ISTAT. CENSIMENTI POPOLAZI



I tipi litologici sono rappresentati da conglomerati, sabbie, arenarie, argille, limi, marne, marne argillose e gessi.

La maggior parte di questi litotipi risultano impermeabili od hanno una permeabilità per porosità molto ridotta.

Lo stato di impermeabilità che si riscontra, comporta una grande scarsità di risorse idriche, che sono localizzate unicamente in corrispondenza dei terreni sabbiosi.

Le sorgenti sono molto rade ed hanno deflussi minimi (in magra attorno a pochi decilitri al secondo).

Le acque sotterranee vengono, inoltre, utilizzate mediante la perforazione di pozzi profondi che emungono dagli acquiferi presenti nei livelli sabbiosi; in condizioni favorevoli tali pozzi, le cui acque hanno, generalmente, una notevole risalienza, possono erogare portate di alcuni litri al secondo.

Per quanto attiene alle possibilità di inquinamento è da rilevare che le esigue falde presenti in tali depositi sono per lo più protette da potenti sedimenti impermeabili, che garantiscono un'elevata protezione da inquinamenti antropici.

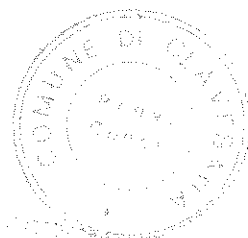
I lunghi tempi di residenza delle acque sotterranee favoriscono, inoltre, un'efficace opera di autodepurazione.

In riferimento ai caratteri idrochimici è da rilevare che la composizione chimico-fisica delle acque sotterranee circolanti nei depositi terziari del Bacino Ligure-Piemontese non è costante, in genere la mineralizzazione è elevata e talora lo è al punto da presentare valori di durezza così alti da renderle poco adatte per essere adibite ad uso potabile.

Importante è la presenza del Fiume Tanaro nella parte pianura del territorio comunale che consente l'irrigazione dei migliori territori agricoli comunali e permette lo sfruttamento delle acque anche ai fini della produzione di energia elettrica.



Le aziende agricole, secondo il censimento dell'agricoltura 1970, sono 310, la cui ampiezza può essere così suddivisa secondo le seguenti tabelle:



AZIENDE AGRARIE PER CLASSI DI SUPERFICIE.

FINO a	DA						OLTRE	TOTALE
1 ha	1,01 a 2 ha	2,01 a 3 ha	3,01 a 5 ha	5,01 a 10 ha	10,01 a 20 ha	20,01 a 50 ha	50 ha	
47	47	32	52	103	24	5	—	310

SUPERFICIE IN ETTARI.

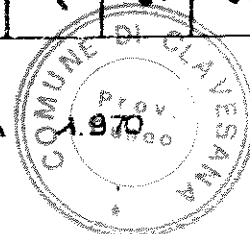
26,52	69,53	79,36	199,79	723,16	308,50	123,70	—	1.530,56
-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	---	----------

FONTE: CENSIMENTO AGRICOLTURA 1970

AZIENDE AGRARIE PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI.

CEREALI				COLTIVAZIONI ORTIVE		COLTIVAZIONI FORAGGERE ARVENDEATE		VITE		FRUTTIFERI-		BOVINI		
TOTALE		DI CUI FRUMENTO										LAPI		
aziende numero	sup. ha.	aziende numero	sup. ha.	aziende numero	sup. ha.	aziende numero	sup. ha.	aziende numero	sup. ha.	aziende numero	sup. ha.	aziende numero	Totale	di cui vacche
211	278,45	205	236,94	203	4,61	190	156,89	265	338,34	165	51,77	150	970	292

FONTE: CENSIMENTO AGRICOLTURA



La superficie aziendale utilizzata (1970) è di complessivi HA 1530,56 così suddivisi secondo il tipo di coltura:

- seminativi	HA. 442,58
- colture legnose agrarie	HA. 395,61
- prati permanenti e pascoli	HA. 197,33
- altre coltivazioni	HA. 495,04

TOTALE	HA. 1.530,56
--------	--------------

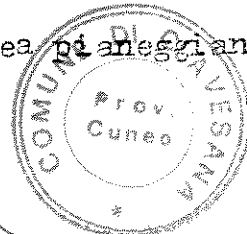
Gli insediamenti sono concentrati oltre che nel Capoluogo in piccoli centri frazionali e/o rurali; tali nuclei costituiti da aggregazioni di cascine così denominate:

Ghigliani, Lo Sbaranzo, Madonna delle Surie, mentre Madonna della Neve, ubicato nella parte piana lungo il Tanaro, costituisce il nucleo sorto negli ultimi decenni destinato inizialmente all'attività produttiva e, conseguentemente, subito divenuto luogo residenziale e di varie altre attività commerciali e terziarie.

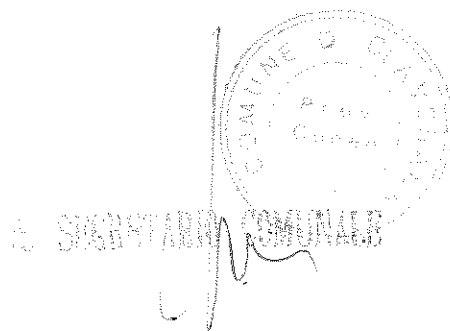
La superficie edificata, definita come somma dei lotti occupati da edifici, compresa nel centro storico, come risulta dall'indagine sulla consistenza edilizia, ammonta a circa HA. 1,08. La superficie edificata esterna al centro storico ammonta a circa HA. 56,56 di cui HA 15,15 nei centri frazionali e HA. 41,41 nei nuclei e nelle case sparse. Nel complesso del territorio comunale risulta dunque edificata una superficie di HA. 57,64, pari al 33% circa della superficie dell'intero territorio.

L'edificazione nelle frazioni è prevalentemente di origine rurale, destinazione che permane tutt'ora.

Gli insediamenti tipicamente residenziali costituiscono in modo prevalente l'importante nucleo abitato che costituisce la Frazione di Madonna della Neve, posto in area pianeggiante



ben servito da strade importanti e dalla ferrovia. Questo nucleo si è sviluppato ai margini del Cotonificio Olcese, costruito su un'area costeggiante il fiume Tanaro.



INDAGINE CONOSCITIVA SULLA CONSISTENZA EDILIZIA

1.1. Il metodo dell'indagine

L'indagine è stata eseguita con la compilazione di schede per unità differenziate.

1.2. I primi risultati

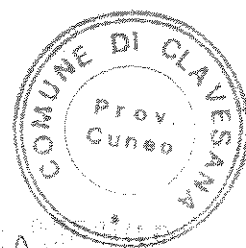
La superficie coperta complessiva nel territorio comunale è stata censita in mq. 108.900 circa che, rapportata alla superficie dei tetti asserviti alla costruzione, genera un rapporto medio di copertura pari al 18,9%.

Tale rapporto sale al 56,7% nel concentrico; nelle frazioni si registra un rapporto pari al 26,0% e nei nuclei e nelle case sparse tale indice è del 15,3%.

Gli edifici censiti nell'intero territorio comunale sono 812, esclusi gli edifici per il culto e gli annessi. Essi, secondo l'indagine eseguita, possono essere così classificati:

- edifici ad 1 piano fuori t.	n.	133	=	16,4%
- edifici a 2 piani fuori t.	n.	604	=	74,4%
- edifici a 3 piani fuori t.	n.	71	=	8,7%
- edifici a 4 piani fuori t.	n.	4	=	0,5%

TOTALE	=	100,0%
--------	---	--------



PARTE 2.a

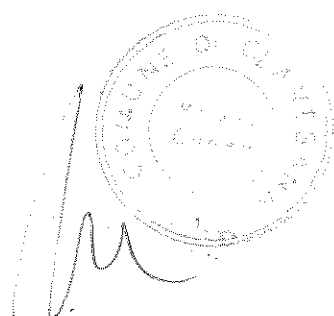
INDAGINE PRELIMINARE SUI FABBRICATI RESIDENZIALI

2.1. Valutazione dei fabbisogni

La stima e la valutazione dei fabbisogni di edilizia residenziale costituiscono il momento determinante nella scelta che il Comune ha adottato nella formazione del P.R.G.C.

Tenuto conto dei criteri posti dall'art. 12 della Legge Regionale N. 56/77 e successive modificazioni per quanto riguarda il dimensionamento complessivo del Piano, il fabbisogno addizionale relativo agli incrementi demografici è riferito ad un periodo non superiore a 5 anni.

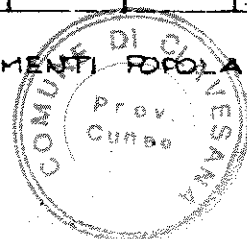
Tale previsione è effettuata operando sui dati relativi all'andamento demografico nel periodo 1951/1978.



**POPOLAZIONE RESIDENTE
PER SESSO E STATO CIVILE**

MASCHI				FEMMINE				TOTALE			
CELIBI		Coniugati (compresi i separati Regimentali)	Vedovi (compresi i divorziati)	NUBILI		Coniugate (comprese le separate Regimentali)	Vedove (comprese le divorziate)	CELIBI e NUBILI		Coniugati (compresi i separati Regimentali)	Vedovi (compresi i divorziati)
TOTALE	In età matrimoniale (da 16 anni in poi)			TOTALE	In età matrimoniale (da 16 anni in poi)			TOTALE	In età matrimoniale		
1.951											
479	282	430	37	395	215	431	87	874	497	861	124
1.961											
393	-	413	34	292	-	408	93	685	-	821	127
1.971											
307	-	336	29	211	-	337	89	518	-	713	118
1.978											
	da 16 anni in poi.				da 16 anni in poi.						
149	81	437	64	136	83	381	84	285	164	818	148

FONTE: 1951-1961-1971. DATI I.S.T.A.T. - CENSIMENTI POPOLARI
1978. DATI COMUNALI



Per quanto riguarda la stima del fabbisogno abitativo ar
retrato emergente dalla necessità di eliminare situazioni di
insalubrità, si è operato sui dati risultanti dal censimento
della consistenza edilizia (agosto 1979) intrecciati con le
risultanze della indagine demografica.

Da tale indagine si rilevano nel vecchio tessuto urbano
riadattamenti o parziali sostituzioni di vecchie strutture
edilizie che non sempre sono compatibili per forma, tipologia
e materiali usati con la preesistenza e che determinerebbero,
se si diffondesse ulteriormente, una grave compromissione del
l'unità ambientale oggi ancora riconoscibile.

D'altra parte si ritiene, pur usando tutte le cautele ne
cessarie, di favorire la permanenza nel concentrico e nei nu
clei frazionati più importanti delle diverse attività presen
ti (agricole, artigianali, commerciali) nella convinzione che
questo tipo di integrazione rappresenta un presupposto irrimun
ciabile per un piccolo centro quale è CLAVESANA al fine di in
centivare non solo l'economia, ma anche gli scambi, i contat
ti e la vita sociale.

Per quanto attiene l'importante attività industriale svol
ta, fino a pochi mesi or sono, dalla industria tessile "Coto
nificio Olcese" insediata da parecchi decenni in Madonna del
la Neve, essa che, appunto, è venuta a mancare, ha determina
to problemi gravi ed importanti anche a livello urbanistico,
avendo la proprietà, oltre che il terreno ove insistono i
12.000 mq. di capannoni, anche una superficie a disposizione
di circa 60 giornate piemontesi che, per la loro importanza
territoriale, vengono pertanto a costituire un problema anche
nei riguardi della destinazione d'uso.

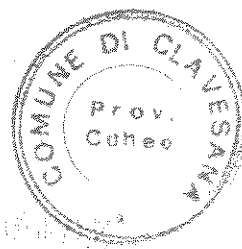
Dal censimento condotto dall'I.S.T.A.T. sul patrimonio edi
fizio negli anni 1951 - 1961 - 1971 risulta un tasso di inuti
lizzazione trascurabile.

Ai fini della valutazione e della stima del fabbisogno arretrato di insalubrità, che si configura come fabbisogno vero e proprio di sostituzione, è utile rifarsi, oltre ai dati I.S.T.A.T., alla indagine condotta sulla consistenza edilizia.

Secondo il giudizio generale sul fabbricato le percentuali in base al numero di edifici rilevati, si ripartiscono nel modo seguente:

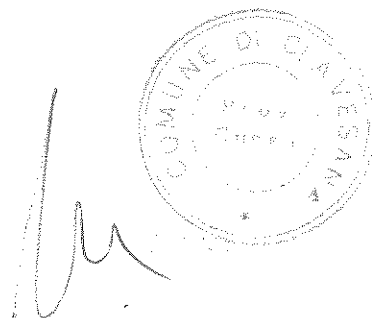
CONDIZIONI DELL'EDIFICIO	NUMERO EDIFICI	%
Pessimo	46	5,7
Mediocre	75	9,2
Sufficiente	386	47,5
Buono	305	37,6
TOTALE	812	100,0

EPOCA DI COSTRUZIONE	NUMERO EDIFICI	%
Anteriore al 1800	92	11,3
Dal 1800 al 1900	404	49,8
Dal 1900 al 1945	132	16,3
Dal 1945 al 1960	49	6,0
Dopo il 1960	135	16,6
TOTALE	812	100,0



Per quanto riguarda, invece, le condizioni di igienicità, sono stati presi in considerazione, riferendosi alle tabelle I.S.T.A.T., tre indicatori fondamentali:

- 1) la proporzione tra i vani ed i componenti il nucleo familiare;
- 2) la presenza o meno di impianto di riscaldamento fisso;
- 3) la presenza o meno di impianto di servizi igienici.



1.95A

ABITAZIONI				OCCUPATE				ABITAZIONI NON OCCUPATE							
ABITAZIONI	TOTALE			PROPRIETÀ e USUFRUTTO				AFFITTO							
	STANZE			ABITANTI	STANZE	ABITANTI	STANZE	ABITANTI	STANZE	ABITANTI	STANZE				
	NUMERO	AREA	ABITANTI												
487	1994	26	1056	312	1.412	1.192	125	363	403	83	310	83	310	-	-

1.961

ABITAZIONI OCCUPATE.										ABITAZIONI NON OCCUPATE						ABITAZIONI IN COMPLESSO													
PROPRIETA'			AFFITTO			ALTRO TIPOLO				PROPRIETA'			AFFITTO			ALTRO TIPOLO				PROPRIETA'			AFFITTO			ALTRO TIPOLO			
STANZE	adibite esclusivamente ad abitazione	Occupanti		1629		STANZE	adibite esclusivamente ad abitazione	Occupanti		170		STANZE	adibite esclusivamente ad abitazione	Occupanti		1114		STANZE	adibite esclusivamente ad abitazione	Occupanti		1114		STANZE	adibite esclusivamente ad abitazione	Occupanti		1114	
		1951		181				1412		1412				1412		1412													
		1982		184				1430		1430				1430		1430													
		465		41				314		314				314		314													
Abitazioni		345		358		Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		368		368		TOTALE		110		110		TOTALE		110		110		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni		416		Abitazioni		568	
TOTALE		110		110		TOTALE		102		102		TOTALE		102		102		TOTALE		110		TOTALE		110		TOTALE		110	
Abitazioni		110		110		Abitazioni		102		102		Abitazioni		102		102		Abitazioni		416		Abitazioni							

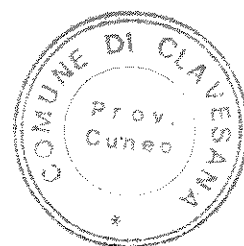
1.97

ABITAZIONI IN COMPLESSO										OCCUPATE E NON OCCUPATE					
PROPRIETA'					AFFITTO					ALTRO		TITOLO			
ABITAZIONI	TOTALE STANZE	OCCUPANTI		ABITAZIONI	TOTALE STANZE	OCCUPANTI		ABITAZIONI	TOTALE STANZE	FAMIGLIE	OCCUPANTI				
		FAMIGLIE	KOMPONENTI			FAMIGLIE	KOMPONENTI								
289	1.434	300	946	112	346	113	330	22	103	23	67				

ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE.

ABITAZIONI CON STANZE																		
1			2			3			4			5			6 E OLTRE			
abitazioni	occupanti		abitazioni	occupanti		abitazioni	occupanti		abitazioni	occupanti		abitazioni	occupanti		abitazioni	stanze	occupanti	
	fam.	comp.		fam.	comp.		fam.	comp.		fam.	comp.		fam.	comp.			fam.	comp.
1.971																		
9	9	10	45	45	79	75	75	203	115	117	366	69	75	250	110	769	115	435

SOURCE : DATI ISTAT. CENSIMENTI POPOLARI



ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE PER SERVIZIO INSTALLATO

TOTALE		FORNITE DI												SOGGETTI DI		
ABITAZIONI	STANZE	ACQUA POTABILE				LATRINA			BAGNO (vasca o doccia)	ELETTRICITA'			GAS		IMPIANTO DI RISCALDAM. E LATRINA	ACQUA POTABILE
		DI ACQUEDOTTO		POZZO (compresi cisterne)	INTERNA	ESTERNA	TOTALE	ILLUMINAZ.		E ALTRI USI	TOTALE	DA RETE DI DISTRIBUIZ.	IN BOMBOLE			
		INTERNA	ESTERNA						TOTALE							
	1.951															
570	2.304	-	-	-	536	72	493	565	5	535	-	-	535	-	-	4
	1.961															
568	2.375	16	1	17	547	152	416	568	19	459	91	550	-	392	11	-
	1.971															
540	2.416	353	13	366	162	234	271	505	168	204	345	519	-	448	98	-

ABITAZIONI IN COMPLESSO (OCCUPATE E NON OCCUPATE)
PER EPOCA DI COSTRUZIONE.

PRIMA del 1919		dal 1919 al 1945		dal 1946 al 1960		DOPO il 1960		EPOCA IGNOTA	
abitazioni	stanze	abitazioni	stanze	abitazioni	stanze	abitazioni	stanze	abitazioni	stanze
1.971									
376	1073	28	117	49	224	63	275	24	97

FONTE: DATI I.S.T.A.T. - CENSIMENTI POPOLAZI

Alla luce di ciò abbiamo le seguenti percentuali:

- considerando la totalità dei vani (occupati e non occupati) otteniamo:

1951

Totale occupanti	1.856	
Totale vani	2.304	= 0,80 ab/vano

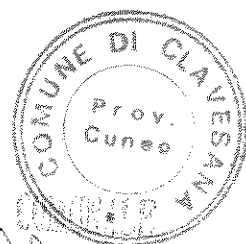
1961

Totale occupanti	1.629	
Totale vani	2.375	= 0,68 ab/vano

1971

Totale occupanti	1.343	
Totale vani	2.416	= 0,55 ab/vano

Ponendo come condizione una percentuale molto bassa di edifici insalubri, evidenziamo con tali dati la situazione di sufficienza dei vani esistenti in rapporto agli abitanti: infatti l'Art. 20 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, a proposito della capacità insediativa teorica, enuncia che: "per le zone residenziali esistenti nei centri storici, soggette a restauro ed a risanamento, si assume come capacità teorica un valore compreso tra 1 e 1,2 ab/vano".



PARTE 3.a

ANALISI DEMOGRAFICA E SOCIO ECONOMICA

3.1. Popolazione ed economia

Secondo i dati dell'undicesimo censimento generale, la popolazione di CLAVESANA risulta essere di 1.349 persone.

Secondo i dati anagrafici del Comune la popolazione residente è di persone.

Dall'andamento della popolazione risulta avvenuta una contrazione progressiva nel periodo dal 1951 al 1971.

Ciò secondo una dinamica che caratterizza la maggior parte dei piccoli centri appartenenti all'area sub-comprensoria di Mondovì.

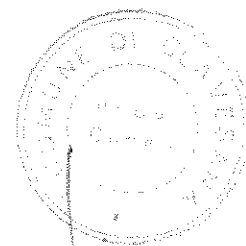
Dalla composizione della popolazione per classi di età risulta un processo di invecchiamento che si è determinato soprattutto nel decennio 1961 - 1971.

Significativi a proposito risultano i tassi di sostituzione definiti sui tre censimenti generali che riflettono chiaramente una struttura di popolazione in decremento con popolazione giovane minore di quella anziana:

<u>1951</u>	$\frac{369 - 349}{1859}$	$\times 100 = + 2,5$
<u>1961</u>	$\frac{453 - 242}{1633}$	$\times 100 = + 12,9$
<u>1971</u>	$\frac{475 - 215}{1349}$	$\times 100 = + 19,2$

dove

$$\frac{(\text{popolazione superiore 55 anni}) - (\text{popolazione 0 - 15 anni})}{(\text{popolazione totale})} \times 100 =$$



= (TASSO DI SOSTITUZIONE)

Tasso di sost. minore di 0 quando la popolazione giovane è
maggiore di quella anziana

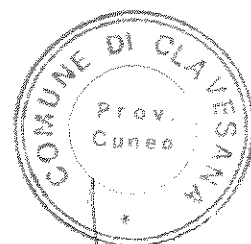
Tasso di sost. maggiore di 0 quando la popolazione giovane è
minore di quella anziana.

Il decremento della popolazione è determinato in larga misura dalla dinamica dovuta essenzialmente ai flussi migratori diretti fino al recente passato verso le aree industriali del capoluogo piemontese ed altre più vicine al nostro territorio; da oltre un anno tutte le maestranze del Cotonificio Olcese, che per tanti decenni svolse importante attività produttiva nel nostro Comune, sono in cassa integrazione e per ora non si è trovata, nè sembra prossima una soluzione che consenta la ripresa di una attività industriale che permetta una nuova altrettanto importante occupazione dei nostri operai.

Tutto ciò ha lasciato segni evidenti nell'andamento della popolazione attiva riferita ai diversi settori dell'occupazione.

Gli occupati in agricoltura sono scesi dalle 712 unità del 1951 alle 552 e 317 rispettivamente del 1961 e 1971; anche gli occupati nel settore secondario hanno subito un decremento; infatti dalle 314 unità del 1951 si è passati alle 261 del 1961 ed alle 238 del 1971. Gli addetti al terziario hanno subito un lieve aumento: 73 unità nel 1951, 99 nel 1961 e diminuiscono leggermente nel 1971, portandosi a 83 unità.

Il settore che ha più pesantemente risentito della migrazione è senz'altro quello dell'agricoltura, dove gli addetti sono diminuiti di oltre la metà.



POPOLAZIONE RESIDENTE
PER SESSO E CLASSI DI ETÀ

1951

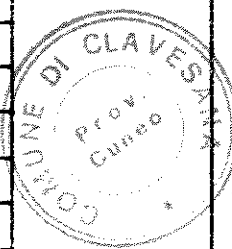
	FEMMINE		MASCHI		TOTALE
	da	in p.	da	in p.	
TOTALE					1859
65+65	da	in p.			198
60-65	da	in p.			110
55-60	da	in p.			88
45-55	da	in p.			257
35-45	da	in p.			306
25-35	da	in p.			217
21-25	da	in p.			110
18-21	da	in p.			99
14-18	da	in p.			125
10-14	da	in p.			127
6-10	da	in p.			85
5-6 anni	da	in p.			137
TOTALE					913
65+65	da	in p.			98
60-65	da	in p.			48
55-60	da	in p.			45
45-55	da	in p.			113
35-45	da	in p.			155
25-35	da	in p.			118
21-25	da	in p.			48
18-21	da	in p.			40
14-18	da	in p.			68
10-14	da	in p.			63
6-10	da	in p.			45
5-6 anni	da	in p.			72
TOTALE					946
65+65	da	in p.			100
60-65	da	in p.			62
55-60	da	in p.			43
45-55	da	in p.			144
35-45	da	in p.			151
25-35	da	in p.			99
21-25	da	in p.			62
18-21	da	in p.			59
14-18	da	in p.			57
10-14	da	in p.			64
6-10	da	in p.			40
5-6 anni	da	in p.			65

1961

	FEMMINE		MASCHI		TOTALE
	da	in p.	da	in p.	
TOTALE					1633
75+75	da	in p.			75
70-75	da	in p.			76
65-70	da	in p.			65
60-65	da	in p.			93
55-60	da	in p.			144
50-55	da	in p.			132
45-50	da	in p.			145
40-45	da	in p.			77
35-40	da	in p.			103
30-35	da	in p.			107
25-30	da	in p.			119
21-25	da	in p.			104
14-21	da	in p.			151
6-14	da	in p.			152
5-6 anni	da	in p.			90
TOTALE					793
75+75	da	in p.			41
70-75	da	in p.			31
65-70	da	in p.			31
60-65	da	in p.			48
55-60	da	in p.			60
50-55	da	in p.			58
45-50	da	in p.			80
40-45	da	in p.			50
35-40	da	in p.			53
30-35	da	in p.			48
25-30	da	in p.			53
21-25	da	in p.			49
14-21	da	in p.			72
6-14	da	in p.			72
5-6 anni	da	in p.			47
TOTALE					840
75+75	da	in p.			34
70-75	da	in p.			45
65-70	da	in p.			34
60-65	da	in p.			45
55-60	da	in p.			84
50-55	da	in p.			74
45-50	da	in p.			65
40-45	da	in p.			27
35-40	da	in p.			50
30-35	da	in p.			59
25-30	da	in p.			66
21-25	da	in p.			55
14-21	da	in p.			79
6-14	da	in p.			80
5-6 anni	da	in p.			43

1971

	FEMMINE		MASCHI		TOTALE
	da	in p.	da	in p.	
TOTALE					1349
65+65	da	in p.			236
55-64	da	in p.			219
45-54	da	in p.			168
35-44	da	in p.			187
25-34	da	in p.			144
15-24	da	in p.			160
5-14	da	in p.			143
5 anni	da	in p.			72
TOTALE					657
65+65	da	in p.			128
55-64	da	in p.			107
45-54	da	in p.			95
35-44	da	in p.			83
25-34	da	in p.			66
15-24	da	in p.			71
5-14	da	in p.			70
5 anni	da	in p.			37
TOTALE					692
65+65	da	in p.			128
55-64	da	in p.			112
45-54	da	in p.			73
35-44	da	in p.			104
25-34	da	in p.			78
15-24	da	in p.			89
5-14	da	in p.			73
5 anni	da	in p.			35



POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER SESSO ADDETTA AI
RAMI DELL' AGRICOLTURA, CACCIA, PESCA, INDUSTRIA E AD
ALTRI RAMI DI ATTIVITA' ECONOMICA, SECONDO LA CONDIZIONE SOCIALE.

1.951

AGRICOLTURA , CACCIA , PESCA.				ALTRI RAMI DI ATTIVITA' ECONOMICA.				TOTALE		Σ	158		
				DIPENDENTI.		TOTALE		Σ	M.F.	174	1099		
								Σ	M.F.	387			
				DIPENDENTI.		APPr.		Σ	M.F.	115	307		
								Σ	M.F.	25	32		
								Dirigenti e impiegati		Σ	M.F.	5	13
										Σ	M.F.	26	32
				DIPENDENTI.		Lavoratori in proprio		Σ	M.F.	3	3		
								Σ	M.F.	3	3		
								Amministratori e liberi professionisti		Σ	M.F.	584	712
										Σ	M.F.	41	44
				DIPENDENTI.		APPr.		Σ	M.F.	2	2		
								Σ	M.F.	262	370		
								Dirigenti e impiegati		Σ	M.F.	271	280
										Σ	M.F.	6	16

1.961

		Σ		665		472	
TOTALE		M.F.		912		638	
ALTRE ATTIVITA'.	TOTALE	Σ		57		46	
		M.F.		99		83	
	Coadiuvanti	Σ		3		1	
		M.F.		7		6	
	Lavoratori dipendenti	Σ		26		16	
		M.F.		40		23	
	Lavoratori in proprio	Σ		16		17	
		M.F.		28		23	
	Dirigenti e impiegati	Σ		11		12	
		M.F.		23		30	
	Imprenditori e quadri superiori liberi professionisti	Σ		1		—	
		M.F.		1		1	
	INDUSTRIA.	TOTALE	Σ		169		161
			M.F.		261		238
Coadiuvanti		Σ		2		—	
		M.F.		2		1	
Lavoratori dipendenti		Σ		148		130	
		M.F.		238		200	
Lavoratori in proprio		Σ		9		14	
		M.F.		11		14	
Impiegati e dirigenti		Σ		9		14	
		M.F.		9		20	
Imprenditori e quadri superiori		Σ		1		3	
		M.F.		1		3	
AGRICOLTURA CACCIA PESCA.		TOTALE	Σ		439		265
			M.F.		532		317
	Coadiuvanti	Σ		166		59	
		M.F.		267		100	
	Lavoratori dipendenti	Σ		15		13	
		M.F.		15		15	
	Lavoratori in proprio	Σ		258		191	
		M.F.		269		199	
	Dirigenti e impiegati	Σ		—		1	
		M.F.		—		2	
	Imprenditori	Σ		—		1	
		M.F.		1		1	

FAMIGLIE RESIDENTI PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA O CONDIZIONE NON PROFESSIONALE DEL CAPO FAMIGLIA.

1.951

FAMIGLIE CON CAPI FAMIGLIA ADDETTI AD ALTRI RAMI DI ATTIVITA' ECONOMICA.				TOTALE		Componenti	1856
						Famiglie	489
				TOTALE		Componenti	482
						Famiglie	143
DIPENDENTI		Altri	Componenti		325		
			Famiglie		93		
Dirigenti e impiegati			Componenti		65		
			Famiglie		24		
Coadiuvanti di indipendenti			Componenti		1		
			Famiglie		1		
INDIPENDENTI		Lavoratori in proprio	Componenti		82		
			Famiglie		23		
Amministratori e liberi professionisti			Componenti		10		
			Famiglie		3		
				TOTALE		Componenti	1263
						Famiglie	303
DIPENDENTI		Altri	Componenti		67		
			Famiglie		17		
Dirigenti e impiegati			Componenti		5		
			Famiglie		2		
Coadiuvanti di indipendenti			Componenti		1		
			Famiglie		1		
INDIPENDENTI		Conduttori, coltivatori e altri baroni in proprio	Componenti		1159		
			Famiglie		268		
Conduttori non coltivatori e altri amministratori.			Componenti		32		
			Famiglie		16		

1.961

TOTALE		Femmine		839	1.342
		Maschi		1629	
		Famiglie		471	
TOTALE		Femmine		104	537
		Maschi		234	
		Famiglie		80	
Atri		Componenti		25	2
		Famiglie		10	
Pensionati		Componenti		124	271
		Famiglie		48	
Casalinghe		Componenti		85	64
		Famiglie		22	
TOTALE		Femmine		735	1008
		Maschi		1395	
		Famiglie		391	
Pubblica Amministrazione		Componenti		13	21
		Famiglie		4	
Servizi		Componenti		13	12
		Famiglie		6	
Credito e Assicurazioni		Componenti		1	1
		Famiglie		1	
Trasporti e comunicazioni		Componenti		21	11
		Famiglie		7	
Commercio		Componenti		55	38
		Famiglie		17	
Energie elettriche, gas, acqua.		Componenti		8	3
		Famiglie		3	
Costruzioni		Componenti		43	23
		Famiglie		12	
Industrie estrattive e manifatturiere		Componenti		284	297
		Famiglie		84	
Agricoltura, foreste, caccia, pesca.		Componenti		956	606
		Famiglie		258	

PARTE 4.a

4.1. SERVIZI ESISTENTI

La situazione generale dei servizi risulta alquanto insufficiente.

Per quanto riguarda l'istruzione sono presenti sul territo-
rio: una scuola mater, a statale, in comodato dell'Olcese, nel-
la Frazione Madonna della Neve, costituita da n. 1 aula in
cui sono ospitati 24 bambini su una quarantina che richiedereb-
bero il servizio; esiste inoltre un altro asilo infantile in
località San Martino - frazione Ghigliani di proprietà del-
l'ente giuridico "Asilo Infantile" che è, però, dismesso ed
inutilizzato. Da un'indagine condotta presso la popolazione
è risultata la necessità di aumentare il numero delle sezioni
e l'Amministrazione Comunale, a tal fine, sta appunto perse-
guendo l'obiettivo di acquisire un idoneo edificio di proprie-
tà della società Olcese che presenta caratteristiche di buona
adattabilità.

Per l'istruzione elementare sono presenti tre edifici:
uno, in frazione Madonna della Neve è costituito da 4 aule
che ospitano 4 classi; un secondo in frazione Lo Sbaranzo, in
cui si trovano 4 aule, di cui una sola utilizzata; infine
l'edificio sito in frazione Madonna delle Surie, costituito
da 4 aule, che dall'anno scolastico 1981/82 non viene più
utilizzato.

Per quanto riguarda i servizi di tipo "C" (verde, gioco,
sport) sul territorio di CLAVESANA insiste un'area di mq.
6.000 circa, su cui si svolgono attività sportive quali il
foot-ball, il gioco del pallone elastico ed il tennis. Det-
to appezzamento di terreno è di proprietà dell'Olcese e si
trova nelle immediate vicinanze dello stabilimento stesso.

Per quanto riguarda altri servizi di interesse generale, essi gravitano sui vicini centri di Carrù e Mondovì.

4.2. Servizi sanitari

- condotta medica: esistente in CLAVESANA frazione Madonna della Neve;
- farmacia: esistente in CLAVESANA frazione Madonna della Neve, non è però funzionante;
- centro prevenzione tumori femminili: presso l'Ospedale di Savigliano;
- condotta ostetrica: a Carrù - Capoconsorzio;
- ambulatorio (privato): servizio espletato dal medico condotto di Farigliano a scavalco;
- ricoveri ospedalieri: presso gli ospedali di Carrù, Mondovì, Cuneo;
- condotta veterinaria: a Carrù - Capoconsorzio.

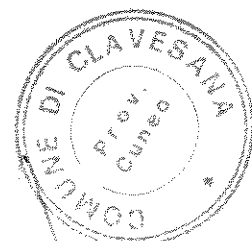
4.3. Trasporti pubblici

Sono praticamente inesistenti; l'unico servizio di linea con autocorriere esistente è quello scolastico per la scuola media superiore sul percorso Murazzano - Clavesana - Mondovì.

La stazione ferroviaria è quella di Carrù - Clavesana a 3 Km. circa dal capoluogo.

4.4. Uffici pubblici

Oltre al Municipio esiste un Ufficio Postale e Telegrafico, per gli altri la gravitazione avviene su Carrù e Mondovì.



PARTE 5.a

5.1. Ipotesi di sviluppo

Il dimensionamento del P.R.G. viene ricondotto rigorosamente ai termini del fabbisogno e precisamente:

- fabbisogno addizionale dovuto alla sola modifica della composizione del nucleo familiare;
- fabbisogno dovuto ad incremento demografico;
- fabbisogno arretrato dovuto alla sostituzione ed al recupero degli alloggi degradati ed alla eliminazione dei fenomeni di coabitazione.

Il Comune di CLAVESANA punta decisamente sul recupero del patrimonio edilizio degradato e su un uso migliore del patrimonio esistente.

La politica del recupero diventa alternativa alla nuova edificazione solo in aree di effettivo completamento, con l'obiettivo di ricucire un tessuto urbano di periferia sfrangiato.

Il dimensionamento del P.R.G. relativo alle attività produttive è stato ricondotto rigorosamente ai termini di fabbisogno e precisamente:

- fabbisogno dovuto alla rilocalizzazione spontanea di attività produttive per una razionalizzazione degli spazi di lavoro e di previsione di eventuali ampliamenti futuri;
- fabbisogno dovuto alla formazione di nuove attività produttive soprattutto nel campo artigianale sia per necessità imprenditoriali che per la creazione di nuovi posti di lavoro per facilitare un maggior equilibrio fra domanda ed offerta di lavoro (riduzione del fenomeno della pendolarità).

5.2. Criteri adottati per la determinazione della capacità insediativa residenziale

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali:

- a) nell'ambito del perimetro degli abitati, si è cercato di soddisfare la duplice necessità di reprimere aree per spazi ed attrezzature pubbliche e collettive, in misura adeguata almeno rispetto agli standards minimi previsti dalla legge 56/77 e successive modifiche, e di eliminare le situazioni di sovraffollamento e di insalubrità. Ove non lo consentono una soddisfacente accessibilità ed una corretta localizzazione, le aree integrative per servizi ed attrezzature pubbliche sono state ubicate all'esterno del perimetro;
- b) in complesso la capacità insediativa di piano è stata commisurata al fabbisogno abitativo arretrato, emergente dalla necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, ed a quello addizionale relativo agli incrementi riferiti ad un periodo di massima di cinque anni, calcolato dalla data della deliberazione programmatica.

Per quanto riguarda la stesura della capacità insediativa teorica esistente si è proceduto in base ai seguenti criteri:

- a) per le zone residenziali esistenti nei centri storici, soggette a restauro ed a risanamento conservativo dal piano, si è assunto come capacità teorica un valore compreso tra 1 e 1,2 abitanti per vano, moltiplicato per il numero dei vani stimati come risultante delle operazioni di restauro e di risanamento conservativo valutata in percentuali approssimative;
- b) per le zone residenziali esistenti, mantenute allo stato di fatto senza incrementi o riduzioni di volume e che siano comprese all'interno del perimetro degli abitati, al netto dei lotti ancora inedificati, si è assunto come capacità teorica il valore maggiore tra il numero dei resi^{den}ti insediati ed il numero dei vani abitabili esisten



ti, secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione, incrementato del numero dei vani abitabili di posteriore edificazione.

Per i lotti liberi, esistenti all'interno dei perimetri degli abitati e resi edificabili dal piano, per le aree già edificate, nelle quali sia previsto o ammesso un incremento delle volumetrie esistenti, per le aree di ristrutturazione urbanistica, nonché per le aree di espansione residenziale, si è assunto come capacità teorico il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, volumetrica o superficiale di 1 mc/mq. ed attribuendo mediamente ad ogni abitante 90 mc. di volume edificabile o 30 mq. di solaio al fondo delle murature.

5.3. Dimensionamento degli impianti produttivi

Per quanto concerne gli impianti produttivi, sono stati prioritariamente previsti interventi di riordino e di completamento degli impianti produttivi esistenti, industriali, artigianali e commerciali, ed aree attrezzate di nuovi impianti, anche con applicazione dell'art. 53 della legge regionale n. 56/77, ed alle esigenze delle aree insufficientemente sviluppate.

5.3.1. Artigianato

Aree per attività produttive di nuovo impianto e di riordino.

Tenendo conto delle esigenze espresse dalle associazioni di categoria e dai singoli artigiani interessati a costruire nei tempi di validità delle previsioni del P.R.G.C.

5.3.2. Industria

Aree per attività produttive industriali di nuovo impianto e di riordino delle esistenti per riocalizzazioni, ampliamenti e formazioni di nuovi insediamenti industriali.

Secondo le indicazioni fornite dalle associazioni di categoria.

Nel rispetto delle indicazioni fornite dalla deliberazione programmatica, che prende in esame un equilibrato sviluppo del territorio, valorizzando l'agricoltura nelle aree di maggior fertilità, le aree per attività produttive sono state localizzate nei pressi della Frazione Madonna della Neve

PARTE 6.a

DATI QUANTITATIVI RELATIVI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED AL REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI IN RELAZIONE AGLI STANDARDS

6.1. Dati relativi al patrimonio edilizio esistente

6.1.1. Caratteristiche dell'organizzazione spaziale dell'abitato e del patrimonio edilizio esistente.

La distribuzione degli insediamenti abitativi nel Comune di CLAVESANA è costituita oltre che dal centro, da alcuni piccoli nuclei di case sparse per lo più lungo le strade, che non possono neppure essere considerate propriamente borgate.

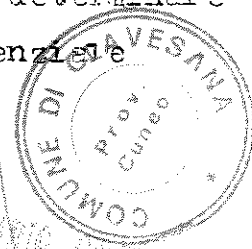
Questa caratterizzazione non è casuale, bensì il risultato di organizzazione spaziale di un tessuto socio-economico che trova la sua struttura base nell'attività agricola di impostazione tradizionalmente familiare corrispondente alla struttura patriarcale della famiglia.

Nell'analisi della situazione attuale delle abitazioni e del loro uso è stato operato il raggruppamento a seconda delle destinazioni d'uso: residenziale, agricola, altra destinazione; e per ciascun raggruppamento è stato effettuato il rilievo e il calcolo della volumetria.

Il risultato dell'indagine può essere così riassunto:

- non esiste sempre una netta distinzione, anche all'interno dei centri abitati, tra unità immobiliari ad uso strettamente residenziale e quelle ad uso agricolo.

Solo per le costruzioni più recenti è possibile determinare la destinazione che è, per lo più, quella residenziale propria;



PARTE 6.a

DATI QUANTITATIVI RELATIVI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ED AL REPERIMENTO DI AREE PER SERVIZI IN RELAZIONE AGLI STANDARDS

6.1. Dati relativi al patrimonio edilizio esistente

6.1.1. Caratteristiche dell'organizzazione spaziale dell'abitato e del patrimonio edilizio esistente.

La distribuzione degli insediamenti abitativi nel Comune di CLAVESANA è costituita oltre che dal centro, da alcuni piccoli nuclei di case sparse per lo più lungo le strade, che non possono neppure essere considerate propriamente borgate.

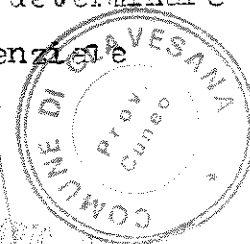
Questa caratterizzazione non è casuale, bensì il risultato di organizzazione spaziale di un tessuto socio-economico che trova la sua struttura base nell'attività agricola di impostazione tradizionalmente familiare corrispondente alla struttura patriarcale della famiglia.

Nell'analisi della situazione attuale delle abitazioni e del loro uso è stato operato il raggruppamento a seconda delle destinazioni d'uso: residenziale, agricola, altra destinazione; e per ciascun raggruppamento è stato effettuato il rilevamento ed il calcolo della volumetria.

Il risultato dell'indagine può essere così riassunto:

- non esiste sempre una netta distinzione, anche all'interno dei centri abitati, tra unità immobiliari ad uso strettamente residenziale e quelle ad uso agricolo.

Solo per le costruzioni più recenti è possibile determinare la destinazione che è, per lo più, quella residenziale propria;



- prevalgono in modo netto le abitazioni in case a due - tre piani fuori terra.

Per le nuove costruzioni, per lo più abitazioni unifamiliari, la tipologia prevalente è invece quella a un piano fuori terra oltre un seminterrato, mentre nelle abitazioni plurifamiliari non sono di regola superati i tre piani fuori terra;

- anche i fabbricati ad uso agricolo presentano spesso due piani fuori terra: il piano terreno è destinato normalmente ad ambienti di deposito o di ricovero animali, mentre il piano superiore talvolta è utilizzato ad abitazione, tal'altra a fienile. Esistono inoltre tettoie e fienili separati dal fabbricato principale, attrezzature indispensabili alla conduzione agricola del fondo;
- alcuni alloggi risultano occupati in modo saltuario o addirittura per lunghi periodi risultano non occupati.

6.1.2. Stato di conservazione dei fabbricati e valutazioni quantitative e qualitative del patrimonio edilizio

La maggior parte delle abitazioni risulta essere costruita con muratura portante in pietra, solo quelle più recenti sono in muratura di laterizi con struttura in cemento armato.

Nelle caratteristiche esterne si riscontrano per lo più facciate ad intonaco o con mattoni a vista.

La forma più diffusa di tetto è a falde con copertura in coppi, nei nuovi fabbricati si sono affermati anche altri tipi di copertura (marsigliesi, tegole in cemento, ecc.).

Lo stato di conservazione delle abitazioni è differente a seconda della loro localizzazione:

- nel capoluogo la maggior parte delle costruzioni non necessita, dal punto di vista statico, di interventi edilizi; purtroppo parte di queste non sono però dotate dei servizi principali (acqua in casa, gabinetto, riscaldamento, ecc.)

ed è in questa direzione che si devono orientare le ri
strutturazioni;

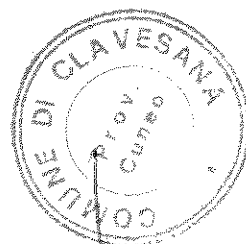
- molte case sparse, escluse quelle di più recente costruzione, per lo più occupate nei periodi estivi, sono a destinazione agricola.

La maggior parte del patrimonio residenziale abitato ha co
munque un indice di affollamento molto basso.

L'Amministrazione, constatato che non vi è disponibilità di alloggi vuoti soprattutto nel Centro Storico, nel quale però non sono ancora possibili interventi, intende promuovere iniziative di sensibilizzazione ed indagini sul patrimonio edilizio esistente per poter intervenire a breve termine individuando zone di recupero per le quali provvedere secondo i disiposti della Legge 457/78 e L.R. 56-50 e quindi alla formazione dei piani relativi, non escludendo però una quota di altre iniziative imprenditoriali purchè coordinate dai piani di recupero.

L'Amministrazione Comunale a breve termine intende:

- invertire l'attuale tendenza ad abbandonare il Centro Storico per costruire nuove abitazioni;
- agevolare le iniziative imprenditoriali per l'edilizia convenzionata ai sensi delle leggi vigenti;
- promuovere iniziative di recupero del centro storico, individuando in interventi di ristrutturazione il soddisfacimento soprattutto dei fabbisogni pregressi.



6.2. Dati quantitativi relativi al reperimento di aree per servizi in relazione agli standards

6.2.1. - Il P.R.G. prevede aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale nel rispetto delle indicazioni degli articoli 21 e 22 della Legge Regionale 56/77. Le aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale sono state commisurate nel rispetto della dotazione minima consentita dei servizi, al fine di permettere il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

6.2.2. - Attrezzature e servizi in insediamenti residenziali

La dotazione minima delle aree per servizi sociali, nella misura di 25 mq. per abitazione. Tale dotazione minima complessiva è da intendersi, in linea di massima così ripartita:

- a) 7 mt. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) 3 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,5 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

6.2.3. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali,

mense ed attrezzature varie, stabilite dall'art. 5 sub. 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali.

Le aree a servizi saranno ripartite e computate in modo più dettagliato nella stesura definitiva del Piano Regolatore Generale del Comune di CLAVESANA.

PARTE 7.a

CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

Visto quanto espresso ai Capi precedenti, si considerano i seguenti criteri assunti nella stesura del P.R.G.

7.1. Viabilità

Dato il limitato sviluppo dell'abitato nel periodo di validità del P.R.G. non sorgono fondamentali problemi per quello che concerne la viabilità interna, oltre alla necessità di asfaltare, purchè, ovviamente, vengano risolti i problemi della viabilità esterna che raccolga il traffico "di transito" ora confluyente nelle strade interne dell'abitato.

Sono previste inoltre alcune nuove strade nella Frazione Madonna della Neve per migliorare e completare la viabilità.

Le Norme di Attuazione disciplinano gli allineamenti stradali, eventuali allargamenti dei sedime stradali, le caratteristiche di nuove strade di servizio interno.

Gli interventi edificatori sono previsti in zone di completamente già provviste di adeguate opere di urbanizzazione o, eventualmente, da potenziare.

Gli interventi di nuovo impianto in zone comunque già compromesse e di completamento in cui sia da risolvere in un contesto urbanistico organico il problema della viabilità, saranno soggetti a preventivo Piano Edilizio Convenzionato.

7.2. Aree culturali ed ambientali

L'obiettivo prioritario, cui seguiranno le scelte politiche d'intervento, è stato identificato nel "Riuso in senso sociale"



del patrimonio edilizio esistente.

Operare nella direzione del "riuso" significa tendere a ricostruire, con la partecipazione dei fruitori, quel patrimonio di esperienze e di conoscenze che rappresentano il sostrato culturale della popolazione ed il cui recupero significa, anche, limitazione dello spreco delle risorse economiche e produttive.

Infatti il riuso non è solo il ripristino delle strutture fisiche, ma la loro qualificazione funzionale, essendo inscindibile il sistema di relazione che lega forme ed usi.

Nell'ambito dei lavori per la formazione del P.R.G.C. il nostro contributo specifico si rivolge: 1) alla conoscenza delle stratificazioni storiche, 2) all'individuazione dei beni culturali ed ambientali.

Infatti, riguardo al primo punto, per intervenire sulla continuità storica e fisica della struttura urbana e territoriale è necessario "conoscerla", ossia indagarne le successive fasi trasformative in modo da restituire significato e leggibilità allo stato attuale, che rappresenta solo un aumento di una potenziale trasformazione.

Recentemente è stato acquisito un nuovo modo di condurre l'analisi storica come supporto alla pianificazione del territorio: l'individualità complessiva dell'insieme scaturisce dalla lettura del costruito (monumenti, architettura di connessione, spazi pubblici, infrastrutture viarie e fluviali, disegno del territorio agricolo, ecc.), secondo criteri che tengono conto dell'intreccio indiscindibile di relazioni nelle successive fasi storiche tra le forme fisiche, i fenomeni che le hanno generate e le modalità di uso da parte di tutte le componenti sociali della comunità, classi dirigenti e subalterne.

Riguardo al secondo punto, la "Individuazione degli aggregati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti d'interesse storico-artistico e/o ambientale, nonché delle aree di interesse archeologico.... che concorrono alla formazione dell'inventario dei beni culturali ed ambientali, promosso dalla Regione...", è previsto dalla Legge Regionale n. 56/77, titolo quarto, art. 24.

A tale scopo ci soffermiamo in questa sede sugli strumenti legislativi che regolano gli interventi sul patrimonio di interesse storico-artistico e ambientale e ci proponiamo inoltre di definire un orientamento per quanto riguarda la possibilità di intervento, alla luce delle più significative e recenti esperienze condotte da alcune amministrazioni comunali in ambito nazionale.

Gli strumenti legislativi cui facciamo riferimento sono:

- 1) Legge 1° giugno 1939, n. 1089 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico.
- 2) Legge 29 giugno 1939, n. 1497 - Protezione delle bellezze naturali.

La Legge n. 1039 all'art. 1 si rivolge alle "cose immobili e mobili, di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico (manoscritti, carteggi, documenti, libri, stampe, ville, palazzi, Chiese...), per evitare che siano "demolite, rimosse, modificate o restaurate senza la autorizzazione del Ministero della Pubblica Istruzione (ora dei Beni Culturali e Ambientali)".

Per quanto riguarda i beni immobili la legge intendeva tutelare solo i singoli monumenti, ovvero gli edifici di particolare qualificazione estetica, ma non si esclude oggi la necessità di estendere il vincolo alla cosiddetta "architettura minore", agli insediamenti rurali, ai prodot

ti della "archeologia industriale".

I beni di interesse storico - artistico di proprietà della Provincia, dei Comuni, degli Enti e degli Istituti legalmente riconosciuti restano sottoposti alle disposizioni di Legge senza decreto di vincolo (art. 4), mentre per i beni di proprietà privata è necessario il decreto di vincolo, che viene notificato al proprietario.

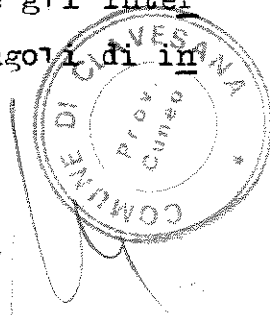
Tutti gli interventi su tali edifici non possono essere attuati senza previa autorizzazione della competente Sovrintendenza.

La Legge n. 1497 si rivolge alla tutela delle bellezze naturali, ovvero alle cose immobili che costituiscono complessi naturali o ambientali di "non comune bellezza", per i quali valgono le disposizioni della precedente legge.

Tali strumenti legislativi, scarsamente utilizzati o interpretati come restrittivi dalle Amministrazioni Comunali e dai privati, possono al contrario tramutarsi in incentivi ad operazioni di riuso dei beni culturali, le quali potrebbero diventare remunerative anche sotto il profilo economico, essendo previsti dei finanziamenti pubblici che possono raggiungere il 50% della spesa totale, in casi di intervento sui beni vincolati ai sensi della Legge.

A scala regionale lo strumento legislativo che regola le attività di pianificazione è la Legge n. 56, 5 dicembre 1977 - tutela ed uso del suolo - che ha come finalità anche "la conoscenza del territorio e degli insediamenti in tutti gli aspetti fisici, storici, sociali ed economici..., la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale in genere e dei beni ambientali e culturali...".

In particolare all'art. 24 viene precisato che gli interventi sui "... complessi urbani e gli edifici singoli di in



teresse storico, artistico e/o ambientale devono essere esclusivamente di restauro conservativo ... mentre le parti di città e gli edifici di carattere storico, artistico e/o documentario sono suscettibili solo di interventi atti ad eliminare elementi deturpati ed a migliorare le qualità del patrimonio edilizio ...".

Inoltre si specifica che le operazioni di restauro conservativo hanno per obiettivo "... il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura...".

Rispetto al patrimonio culturale ed ambientale la normativa urbanistica non specifica la scalarità d'interventi che deve necessariamente essere attuata in sede operativa, ma definisce le linee generali cui attenersi poichè devono essere applicate a situazioni territoriali estremamente diversificate che vanno dalle aree urbane fortemente industrializzate, ai Comuni agricoli in zona di pianura, ai Comuni montani in fase di spopolamento.

Si deve considerare la struttura territoriale - urbana come un'insieme unitario di stratificazioni in sequenza storica, costituito da strutture architettoniche emergenti (Chiese, palazzi, conventi, ville, ecc...), che identificano spesso elementi simbolici o poli di aggregazione successiva, e da un tessuto connettivo, (strutture abitative, case rurali, ecc...) aperto sugli spazi di relazione (piazze, strade, ecc...); essi sono connessi da elementi infrastrut

turali viarii e fluviali e dallo spazio produttivo (zone agricole, industriali, ecc...).

Sul patrimonio artistico - architettonico, infine, è stata attuata un'analisi fissando i concetti di tipologia emergente e tipologia ricorrente.

Dopo per tipologia emergente (i cosiddetti "monumenti") si intende qualsiasi espressione architettonica isolata e qualsiasi complesso edilizio dotato di particolare qualificazione estetico - formale e che ha identificato nelle successive fasi storiche per la comunità una funzione rappresentativa, di servizio, gestionale (chiesa, castello, convento, villa, palazzo comunale, ecc...).

La tipologia ricorrente rappresenta invece quella costanza di modi e tipi di vivere e del fare quotidiano della comunità nel suo insieme, che si concreta in edifici simili e ripetuti (case artigiane, palazzi borghesi, edifici rurali, ecc...).

Partendo dalle suddette classificazioni sono stati individuati i tipi di intervento sul patrimonio esistente, in relazione alla scalarità di qualificazione estetico - formale, alle caratteristiche di permanenza degli elementi che identificano l'impianto tipologico, alla unicità documentaria di singole parti edilizie o strutturali.

In generale qualsiasi sia il livello dell'intervento di restauro conservativo, deve premettere che "... per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua indiscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici - decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di quelle degradanti.

Il restauro deve rispettare l'aspetto esterno quanto

l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative pur provvedendo in ordine alle condizioni igienico-sanitarie ... La condanna quindi del restauro inteso come ripristino rigoroso ed assoluto dei presunti caratteri architettonici originari del monumento è assolutamente necessaria ... Si conservino quindi i monumenti antichi come la tradizione storica ce li ha tramandati ...".

Nei caso di CLAVESANA tale metodo di lavoro dovrà tenere conto necessariamente di una realtà insediativa meno complessa.

L'intervento di restauro conservativo, in base alle indagini conoscitive preliminari, dovrà prevedere un'articolazione di almeno quattro livelli corrispondenti alle seguenti diversificazioni tipologiche:

- 1) tipologie territoriali (infrastrutture viarie, fluviali, ambientali);
- 2) tipologie emergenti (chiese, castello, conventi, palazzo civico, ecc...);
- 3) tipologie ricorrenti abitative e rurali (case su lottizzazione medievale, case rurali...), intervento di risanamento e ripristino conservativo;
- 4) tipologie ricorrenti produttive (cascine esterne al concentrato, piccole industrie ...), intervento di ristrutturazione con vincolo parziale.

Per restauro conservativo

si potrebbe intendere "... il ripristino dei valori storici... dove ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e con le cautele del restauro ... eliminando quelle aggiunte che non rivestono interesse ai fini della storia del monumento,



così come risulterà dalle indagini richieste e dalla storia della lettura filologica del monumento".

Per risanamento e ripristino conservativo

si potrebbe intendere il mantenimento:

- 1) di tutti gli elementi esterni (facciata, portici, retri, ma anche androni, cortili, loggiati, coperture) cioè tutti gli elementi a contatto con l'aria esterna;
- 2) delle caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (strutture portanti, ubicazione del blocco scale, aggregazione spaziale distributiva in termini di percorso e di collegamento)... vincolando di conseguenza il nuovo organismo all'antico, attraverso la corrispondenza delle strutture perimetriche contrapposte ed il rispetto delle caratteristiche tipologiche interne;

Per ristrutturazione con vincolo parziale

si potrebbe intendere la parziale "...sostituzione di organismi nuovi con quelli antichi, conservando gli elementi esterni (facciate, arredo urbano) che dovranno condizionare la nuova progettazione, mantenendo tuttavia le caratteristiche dell'assetto tipologico ... al limite recuperando queste se l'edificio nel tempo ha subito alterazioni sostanziali che hanno cancellato la tipologia interna originale, ma non compromesso l'assetto urbano del lotto...".

7.3. Tutela del patrimonio storico, artistico, ambientale

Il Piano, in coerenza con l'articolo 24 della Legge Regionale N. 56/77 e successive modificazioni, individua e classifica in funzione di una specifica normativa gli edifici, le continuità ambientali e gli elementi di particolare pregio storico ed architettonico presenti sull'intero territo

rio comunale.

In particolare saranno oggetto di considerazione come elementi di interesse storico ed artistico:

nel centro storico:

- il castello "Donadei" saltuariamente abitato dai proprietari;
- la casa nobiliare medievale prospettante su piazza Roma;
- la casa Municipale del XVIII secolo;
- la Chiesa Parrocchiale di San Michele;

nella Frazione Ghigliani:

- la casa "Casalini" del XVIII secolo con parco;
- la Chiesa Parrocchiale;

nella Frazione Madonna delle Surie:

- la Chiesa Parrocchiale opera dello Schellino (XVIII sec.);
- le cascine in zona agricola di documentato valore storico ed architettonico;

nel nucleo frazionale più abitato (Madonna della Neve):

- la casa "per gli operai" dell'inizio del secolo XX;
- la casa di abitazione per il custode - esattore del traghetto sul Tanaro in località Borra (secolo XIX).

Come elemento di interesse ambientale umanizzato il centro del Capoluogo di più vecchia edificazione.

7.4. Aree compromesse

Trattasi di aree compromesse in epoca non recente e sorgenti praticamente a ridosso delle zone culturali ambientali e praticamente da considerarsi, ai fini edificatori, "sature".

Gli interventi previsti consentono la RISTRUTTURAZIONE anche totale dei fabbricati, od anche modesti ampliamenti in misura non superiore al 20% della superficie utile nel rispetto, comunque, dell'indice di densità fondiario e delle carat

teristiche edificatorie previste dalle Tabelle di Zona.

Gli interventi previsti sostanzialmente non incidono sul carico urbanistico e come incremento abitativo.

7.5. Interventi per l'edilizia residenziale e aree di completamento

Il Piano pone come obiettivo fondamentale da perseguire il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente attraverso l'eliminazione delle situazioni di degrado, la promozione degli interventi necessari per realizzare i servizi igienici e tecnici mancanti, al fine di assicurare la piena e soddisfacente funzionalità degli organismi edilizi attuali.

Dall'indagine condotta è risultato che la percentuale di alloggi attualmente in una situazione carente sotto un profilo igienico-funzionale è limitata.

Saranno dunque individuate delle categorie di intervento che, tenendo conto delle diverse situazioni di inadeguatezza, alla luce delle indicazioni della Legge n. 457/78, possano favorire la permanenza dei nuclei familiari all'interno delle aree di vecchie edificazioni.

Le operazioni di restauro, ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione derivanti dal soddisfacimento del fabbisogno edilizio attuale, saranno comunque condizionate a precise indicazioni tipologiche e costruttive idonee a salvaguardare le caratteristiche ambientali e architettoniche che caratterizzano gli attuali organismi edilizi.

In particolare le nuove edificazioni di completamento dovranno porsi ad integrazione coerente del disegno urbano di vecchia dotazione ed a correzione delle interruzioni causate dagli insediamenti più recenti.

7.6. Aree per edilizia economico popolare

In sede di formazione di P.R.G.C. si è reputato opportuno reperire due aree ubicate nella Frazione Madonna della Neve, in conformità alle scelte delle altre aree residenziali, e cioè in zona facilmente servibile dalle opere di urbanizzazione.

E' previsto per l'intervento il ricorso preventivo a strumento urbanistico esecutivo (P.E.E.P.), per il corretto uso della zona in modo graduale e secondo le richieste che verranno formulate dagli interessati.

7.7. Aree per impianti produttivi

Sono quelle destinate ad attività artigianale o industriale. Le aree sono localizzate nelle vicinanze della Frazione Madonna della Neve.

Le norme disciplinano gli interventi nel rispetto anche delle norme antinquinamento.

7.8. Aree agricole

La maggior estensione del territorio comunale è destinata ad uso agricolo, per cui risulterà oggetto di particolare attenzione tutto quanto attualmente destinato a fini produttivi agricoli; il Piano, coerentemente agli orientamenti regionali, predisporrà una normativa intesa a salvaguardare la potenzialità produttiva, ad impedire usi diversi non connessi alla conduzione dei fondi agricoli, a potenziare l'eventuale rete della viabilità minore, a permettere una massima dotazione dei servizi tecnologici mancanti.

Si fisseranno le modalità di intervento atte a consentire il massimo riutilizzo delle attrezzature residenziali esi

stenti mediante operazioni di adeguamento funzionale ed igienico.

Per tutte le altre attrezzature già presenti in zona agricola, ma non connesse alla conduzione di un fondo, il Piano prevederà, compatibilmente con la localizzazione e l'attività che vi si svolge, possibilità di adeguamenti interni ed ampliamenti.

7.9. Aree per servizi

Il Piano valuta il fabbisogno arretrato e previsto dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e provvede al suo soddisfacimento non solo attraverso l'applicazione degli standards di legge, ma individuando livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti od attivabili all'interno di strutture esistenti.

In particolare:

- le aree per parcheggio vengono individuate nel contesto territoriale in modo pertinente alla viabilità ed alla necessità, con particolare riguardo in prossimità dei servizi generali (cimitero, ecc.);
- le aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport vengono preferibilmente reperite per il completamento delle aree esistenti e già attrezzate.

Le zone a verde, distribuite sul territorio, vengono integrate con dei vincoli a "verde privato" su giardini di particolare pregio o in aree già sfruttate ai fini edificatori.

Analogo discorso per le aree per attrezzature di interesse comune: si limita il reperimento di aree a tale scopo per ampliare le strutture esistenti.

METODOLOGIA PER LA FORMAZIONE DELLA CARTOGRAFIA E LA PREDISPO-
SIZIONE DELLE LIMITAZIONI NELLE AREE AGRICOLE

Uno degli obiettivi del P.R.G.C. è quello di estendere, per la tutela del territorio, i vincoli di inedificabilità, onde fa vorire un corretto impiego delle risorse naturali, senza crea- re quegli squilibri o dissesti, dovuti ad un uso non corretto delle stesse risorse.

Tale esigenza presupponeva approfonditi studi sulla specia- lizzazione del territorio, sull'uso del suolo, sulla geomorfolo- gia e sul sistema delle acque superficiali, finalizzati alle ne cessità di limitare e controllare il più possibile il fenomeno del continuo, ed a volte inopportuno, consumo del territorio li bero.

L'impostazione metodologica che è stata data nella redazione del presente Piano Regolatore Generale, in relazione anche ai criteri imposti dalla Legge Regionale "Tutela ed uso del suolo", è essenzialmente finalizzata all'individuazione di quelle aree che per i motivi illustrati, devono essere dichiarate inedifica- bili.

Le prime elaborazioni cartografiche sono costituite dalle carte in scala 1 : 25.000 dell'Istituto Geografico militare e dalla composizione e riduzione dei fogli di mappa comunali per la scala 1 : 5.000. Si è quindi passati alla restituzione del- l'uso del suolo riportato in scala 1 : 5.000.

E' stato parallelamente studiato l'assetto geolitologico del territorio comunale, i risultati di tali indagini sono ri- portati sulle tavole e sulla relazione geologico - tecnica al- legate (l'indagine è stata condotta a cura del Geologo Dott.M. Alasia).



A. SEGRETARIO GENERALE

APPENDICE

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE AL PROGETTO PRELIMINARE

Al Progetto Preliminare di P.R.G.C. adottato dal Comune di Clavesana con deliberazione C.C. n° 77 in data 8/10/1982, depositato presso la Segreteria Comunale e pubblicato per trenta giorni consecutivi, sono state presentate nei trenta giorni successivi, le seguenti osservazioni e proposte che trovano riscontro sulla Tav. n. 8 (Planimetria delle osservazioni al Progetto Preliminare) facente parte del presente P.R.G.C. Definitivo.

Di seguito si riporta copia integrale delle osservazioni presentate e copia della deliberazione del C.C. n° 45 dell'8/4/83 con cui sono state esaminate le stesse osservazioni.

COMUNE DI CLAVESANA

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE

del

CONSIGLIO COMUNALE

N. 45

OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI AL P.R.C.C.- DETERMINAZIONI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

L'anno millenovecento ~~quarantatré~~ addì ~~otto~~
del mese di ~~aprile~~ alle ore ~~20.30~~ nella solita
sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale
e Provinciale, vennero per oggi convocati i componenti di questo
Consiglio Comunale in seduta pubblica straordinaria di prima
convocazione

Risultano:

		PRESENTI	ASSENTI
Gallo Renato	Sindaco	SI	
Bianco Franco	Ass. anz.	SI	
Mascarello Piero Giorgio	» eff.		SI
Gallo Alfredo	» supp.	SI	
Chiecchio Michele	» »	SI	
Chiapella Andrea	Consigliere	SI	
Saracco Carlo	»	SI	
Pierano Ins. Teresa in Ferraro »		SI	
Abbona Ing. Mauro	»	SI	
Chiecchio Gian Carlo	»	SI	
Sciolla Andrea	»	SI	
Bruno Carlo Giovanni	»	SI	
Sardo Mirco	»		SI
Demarchi Pietro	»		SI
Bonino Enrico	»		SI

Con l'intervento e l'opera del signor SCARPELLO Dr. Giusto

Segretario Comunale

signor GALLO Renato nella sua
qualità di Sindaco assume la presidenza
riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta
per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Il presente verbale è
in corso di pubblicazione
per 15
e stato pubblicato
giorni consecutivi o cioè
dal
al
all'Albo Pretorio del Comune al
sensi Art. 3 Legge 9-6-1947,
n. 530

OPPOSIZIONI

Il Segretario

Il presente verbale è stato
pubblicato all'Albo Pretorio nel
giorno festivo o di mercato

Opposizioni

Il Segretario

inviato al Comitato di Controllo
E.E.L. Sezione di

il
Prot. N.

Ricevuto dal CO.RE.CO.
il
Prot. N.

Divenuto esecutivo a sensi

59
dell'art. della Legge 10
69
febbraio 1953, n. 62.

Il Segretario

IL SINDACO ESPONE :

Con deliberazione n. 77 del C.C. in data 8/10/1983², veniva adottato il progetto preliminare del Piano Regolatore Comunale di Cravesana.

Successivamente in adempimento alle disposizioni di legge, il progetto di Piano veniva depositato in libera visione al pubblico, e pubblicato su il FAL della Provincia di Cuneo e su vari giornali.

Entro i termini di cui all'art. 75 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 veniva no presentata da parte di privati cittadini e associazioni al Comune di Cravesana n. 5 osservazioni.

Si è fatto un primo esame delle osservazioni in sede di Consiglio Comunale in data 28/1/1983 al fine di far conoscere in sede preliminare al Consiglio le varie osservazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Quanto sopra atteso.

Considerato che è opportuno accogliere le "osservazioni" nei punti in cui le medesime forniscono un apporto positivo al contenuto del P.R.G.C. o quantomeno non contrastano con i principi posti a base del P.R.G.C., passa quindi all'esame delle singole "osservazioni".

N° 1

Viene data lettura dell'osservazione n°1 fatta pervenire dal signor RAVIOLA G. Battista, residente in fraz. Madonna della Neve

Il CONSIGLIO COMUNALE, con votazione espressa per alzata di mano, votanti 11, voti favorevoli 11, astenuto 1 (SARDO Mirco)

DELIBERA

di non accogliere l'osservazione, in quanto rivoluzionerebbe completamente il progetto preliminare prima approvato; poi perchè le osservazioni addotte sostanzialmente mirano a tutelare un interesse soggettivo dei ricorrente, in contrasto con l'interesse pubblico del futuro sviluppo urbanistico perseguito con l'approvazione del Progetto Preliminare.

La classificazione nel piano della zona interessata, come residenziale e anziché come agricola (così come richiesto dal RAVIOLA) è fra l'altro giustificata dalla vicinanza della strada Provinciale e da altre costruzioni vicine che sono da presupposto ad un prevedibile futuro sviluppo della zona residenziale.

N° 2

Si passa quindi alla lettura dell' "osservazione" n.2 fatta pervenire dalla Cantina Sociale del Dottole di Cravesana, corrente in fraz. Madonna della Neve.

Il CONSIGLIO COMUNALE, con votazione espressa per alzata di mano, votanti 12, voti favorevoli 12

DELIBERA

di accogliere l'osservazione relativamente al punto in cui si richiede la possibilità di una ulteriore espansione dell'area produttiva, considerato il notevole interesse pubblico (vista la natura prettamente vitivinicola dell'economia Cravesanese) ed come futuro incremento della attività della Cantina Sociale che indubbiamente è da favorirsi anche con la predisposizione di strumenti urbanistici.

Con votazione unanimemente separata, espressa per alzata di mano

DELIBERA

stipulare, dopo la definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale, con la Cantina Sociale, una convenzione relativamente all'area, destinata a parcheggio pubblico, onde consentire un corretto uso di automezzi e trattori per operazioni riguardanti la cooperativa, sopra tutto durante la vendemmia.

3
Si passa quindi alla lettura della " Osservazione" n.3 fatta pervenire dai Digg. ZIMBARDI Felice e DIGLIO Vincenza in data 10.1.83 p. 61
IL CONSIGLIO COMUNALE, con votazione espressa per alzata di mano, votanti 12, voti favorevoli 12

DELIBERA

di non rigettare l'osservazione in quanto alla luce del P.R.G.C. l'eventuale accoglimento sarebbe in netto contrasto con l'interesse generale, tenuto conto anche dei rapporti che sono stati considerati fra le varie zone e gli standard previsti dalla Legge in sede di redazione del Progetto Preliminare e in quanto l'eventuale accoglimento produrrebbe un punto squilibrio nelle proporzioni fra le varie zone che sono state considerate nel Progetto

4
Si passa alla lettura della "osservazione" n.4 fatta pervenire dalla Associazione Commercianti e Artigiani in data 11.1.1883 p. 66
IL CONSIGLIO COMUNALE, considerato l'interesse generale ad incrementare e favorire lo sviluppo edilizio e di conseguenza quello economico in generale.

Con votazione espressa per alzata di mano, votanti 12, all'unanimità di voti favorevoli

DELIBERA

- accogliere parzialmente il 1° punto dell'osservazione garantendo la possibilità anche per i possessori dei lotti minimi (1000 - 1500 mq) di edificare abitazioni fino a 300 m³
- accogliere il 2° punto della osservazione riguardante la distanza dai confini, e quindi riducendola da m 7 a m 5
- di rigettare il 3° punto dell'osservazione relativamente alla possibilità di insediamento di aziende artigiane nelle zone siglate R1 (residenziali) in quanto già il Progetto Preliminare prevede una zona con possibilità di insediamenti di tali aziende.

5
Si passa infine alla lettura della "osservazione n.5, fatta pervenire al sig. CHIAPPELLA Antonio in data 11.1.1983 p. 74
Si da atto che il Consigliere CHIAPPELLA Andrea si allontana dall'aula in quanto parente dell'interessato all'osservazione.
IL CONSIGLIO COMUNALE, con votazione espressa per alzata di mano, votanti 11, voti favorevoli 11

DELIBERA

- di non accettare l'osservazione in quanto relativamente alla pericolosità dell'incrocio si ritiene che tutti gli incroci presentino un certo grado di pericolosità
- la strada che è oggetto di osservazione è di fondamentale importanza in quanto l'unica Comunale di collegamento per le case della "Generale" ed infine la strada stessa non interrompe un viale, ma lo attraversa solamente.

Con votazione separata espressa per alzata di mano, all'unanimità di voti favorevoli

DELIBERA

di richiedere all'architetto GALLO Sergio, autore del Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale del Comune di Clavesana, di procedere alla stesura definitiva del P.R.G.C. tenendo conto del presente deliberato.

IL SEGRETARIO COMUNALE