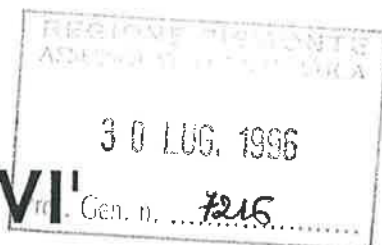


REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNITA' MONTANA
VALLI MONREGALESI

COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 1995

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DAL DIRETTORE

RELAZIONE

In data - 9 MAR. 1999

Approvato con D.G.R. n. 10-26301
IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

comprensiva modelli regionali di sintesi P.R.G.

progetto preliminare

adottato con d.c. n° 54 del 17/10/95 esecutiva dal 15/11/95
pubblicato dal 28/11/95 al 28/12/95

progetto definitivo

adottato con d.c. n° 14 del 17/05/96 esecutiva dal 1/7/96
pubblicato dal 8/7/96 al 8/8/96

IL PROGETTISTA



IL SINDACO

IL SEGRETARIO



I N D I C E

1. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE, SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA E MOTIVAZIONI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE	pag.	2
2. ASSETTO DEMOGRAFICO	"	4
2.1. Situazione attuale	"	4
2.2. Evoluzione dell'assetto demografico	"	6
2.3. Stima del numero di residenti e famiglie al termine del periodo di validità del P.R.G.C.	"	9
3. ASSETTO ECONOMICO	"	11
3.1. Agricoltura	"	11
3.2. Industria ed artigianato	"	11
3.3. Turismo	"	13
4. INDIRIZZI ED OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE	"	16
5. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ..	"	18
5.1. Classificazione delle aree	"	18
5.2. Consistenza attuale	"	18
5.3. Valutazione del fabbisogno residenziale futuro	"	19
5.4. Valutazione della capacità residenziale teorica di piano	"	22
6. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	"	24
7. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA	"	25
8. AREE PER SERVIZI	"	26



1. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE, SITUAZIONE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA E MOTIVAZIONI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE.

Il Comune di Roccaforte Mondovì, ricadente in Provincia di Cuneo, appartiene all'area programma di Mondovì ed all'U.S.S.L. nr. 66.

Il Comune è classificato montano e fa parte della Comunità Montana delle Valli Monregalesi.

L'Amministrazione Comunale negli anni '70 aveva aderito ad un consorzio con Villanova Mondovì per la formazione di un P.R.I. approvato con D.G.R. nr. 7/21088 del 24.11.1982.

Successivamente ha provveduto a redigere una variante al P.R.I. vigente, approvata con D.G.R. nr. del

Già in quella sede era emersa la necessità di riadeguare in misura sostanziale l'intero strumento urbanistico: si stavano infatti delineando e prendevano consistenza nuove tendenze e nuovi fabbisogni cui il P.R.I. vigente non garantiva soddisfacenti risposte.

Contemporaneamente si andava definendo l'opportunità di sciogliere il consorzio con Villanova Mondovì che aveva esaurito il suo compito fondamentale di impostare con criteri di omogeneità una prima fase di pianificazione urbanistica sulla base della legge regionale.

La necessità di affrontare in modo adeguato i problemi e le tematiche avvertiti, che si andavano focalizzando con maggiore puntualità, inducevano l'Amministrazione, nella primavera 1992, ad avviare formalmente le procedure per la redazione di una variante generale.

Le motivazioni di fondo che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a tale determinazione sono essenzialmente riconducibili alle seguenti constatazioni:

- profonda evoluzione sia del contesto legislativo sia della metodologia di progettazione rispetto al momento della formazione del P.R.I. (1978);
- ulteriore accentuazione e definizione dei fabbisogni in ordine soprattutto alla struttura residenziale ed all'apparato produttivo e terziario;
- necessità di superare le difficoltà gestionali derivanti da una eccessiva frammentazione e specializzazione delle previsioni insediative e normative dello strumento esistente;
- necessità di rivedere e riaggiornare le ipotesi di sviluppo in una proiezione temporale di più ampio periodo;



- l'opportunità di impostare scelte progettuali ispirate a nuovi criteri metodologici che privilegiano la qualità dell'intervento per meglio orientare l'utilizzo delle risorse economiche ed ambientali disponibili.



2. ASSETTO DEMOGRAFICO.

2.1. Situazione attuale.

L'analisi dell'attuale assetto demografico è stata condotta sulla base dei dati dell'anagrafe comunale (al 17 marzo 1992) prendendo in considerazione, per ogni residente:

- la località di residenza;
- l'anno di nascita;
- il sesso;
- l'attività.

Le informazioni così rilevate sono state elaborate con riferimento ad una disaggregazione in zone del territorio comunale corrispondente alle sezioni del censimento 1991.

I risultati inerenti le singole zone sono contenuti nelle tabelle allegate alla presente relazione mentre nel seguito si riportano la tabella relativa all'intero Comune e quelle relative ai due nuclei urbani principali: il Capoluogo (zone censuarie 1 e 2) e Lursia (considerata, in questa sede, come raggruppamento delle zone censuarie 4, 5, 16, 22, 23).

Il Comune di Roccaforte Mondovì presenta 2002 residenti e 859 famiglie (quest'ultimo dato è desunto dal censimento 1991).

La distribuzione territoriale della popolazione è la seguente:

- Capoluogo : 752 residenti (38%) - 323 famiglie (38%)
- Lursia : 347 residenti (17%) - 158 famiglie (18%)
- altre zone: 903 residenti (45%) - 378 famiglie (44%)

Il Capoluogo è, ovviamente il nucleo più consistente sotto il profilo demografico, anche per l'agevole accessibilità e per la dotazione di servizi, ma è notevole la parte di popolazione (poco meno della metà) che risiede nei diversi nuclei della valle Ellero e del territorio agricolo di fondovalle, di limitato peso demografico se considerati singolarmente ma rilevanti nel loro complesso.

Questo fatto distingue la situazione di Roccaforte Mondovì da quella di molti altri Comuni montani, dove invece al di fuori dei nuclei urbani maggiori la popolazione è ormai molto rarefatta.



L'articolazione della popolazione in funzione dell'età dimostra un'interessante componente delle leve giovanili: il 22% circa della popolazione ha meno di 25 anni e la fascia centrale di età (25-44 anni) comprende il 26% circa dei residenti. Nella fascia di età più avanzata tra quelle utilizzate per l'elaborazione dei dati (oltre i 65 anni) si colloca il 25% circa della popolazione.

L'apporto ancora consistente (tenendo conto che si tratta di un Comune montano) delle leve giovani risalta particolarmente nel Capoluogo ma lo si riscontra anche nelle altre parti del Comune. Se si esclude il Capoluogo, infatti, i giovani con meno di 25 anni rappresentano il 21% circa dei residenti e le persone nelle fasce centrali di età (25-44 anni) il 26% circa; nella fascia di età più avanzata ricade il 27% circa della popolazione. Questa situazione delle zone esterne al capoluogo non è dovuta a Lurisia - nucleo più caratterizzato sotto il profilo turistico - dove le componenti giovanili della popolazione sono inferiori alla media comunale: essa è quindi caratteristica delle zone a più spiccata matrice agricola.

Anche sotto questo aspetto Roccaforte Mondovì si distingue dalla "norma" dei Comuni montani nei quali, di solito, è limitato l'apporto dei giovani nella formazione del quadro demografico complessivo con un'accentuazione del fenomeno nelle zone più decentrate rispetto ai nuclei principali.

La popolazione in condizione professionale (779 persone) rappresenta il 39% dei residenti.

L'industria ed artigianato e le attività commerciali, compresi i pubblici esercizi, rappresentano i due comparti economici più rilevanti sotto il profilo occupazionale e con ruolo praticamente uguale: 217 attivi nell'industria- artigianato e 216 nel commercio.

Per l'industria e l'artigianato questa situazione dipende in larga misura dalla vicinanza a Comuni in cui si genera una relativamente forte domanda di lavoro poichè, come si vedrà in seguito, in questo settore le possibilità occupazionali offerte da unità produttive locali sono piuttosto contenute.

Il ruolo del commercio, comprendendovi anche i pubblici esercizi, è invece essenzialmente legato alle risorse locali e particolarmente alla connotazione turistica del Comune.

L'agricoltura - con 116 attivi - assorbe ormai solo più il 15% delle persone in condizione professionale: questa è una situazione connessa all'evoluzione occupazionale generale del comparto agricolo, accentuata in Roccaforte Mondovì, come sempre avviene, dalla condizione di Comune montano.

Il settore dei servizi occupa 119 persone. Sommando a queste gli attivi nel commercio (216) e nei trasporti (39) emerge - come è normale - il ruolo di primo piano del terziario nella formazione del quadro occupazionale: il terziario interessa complessivamente 374 persone, pari al 48% delle persone in condizione professionale.



COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI
PIANO REGOLATORE GENERALE
ANALISI DEMOGRAFICA

TOTALE COMUNE

TOTALE COMUNE																
POSIZIONE PROFES. E NON	CLASSI DI ETÀ														TOTALI	
	0 - 5		6 - 13		14 - 24		25 - 44		45 - 54		55 - 64		OLTRE 65		M	F
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	MF	
AGRICOLTURA					8	1	28	2	19	5	31	4	16	2	102	14
															116	
IND. / ART.					25	7	102	24	35	4	20				182	35
															217	
EDILIZIA					10		25	1	21		14		1		71	1
															72	
COMMERCIO					9	19	69	36	41	20	13	4	5		137	79
															216	
TRASP. E COM.					3		20		8		7		1		39	-
															39	
SERVIZI					1	7	33	47	12	7	10	2			56	63
															119	
PENSIONATI							7	1	6	5	55	27	209	220	277	253
															530	
CASALINGHE						19		105		80		71		47	-	322
															322	
ALTRO							4		1		1		2		8	-
															8	
ATTESA L'IMPIEGO					3	2	6								9	2
															11	
BAMBINI SCOLARI STUDENTI	45	20	70	63	74	65	5	10							194	158
															352	
TOTALI	45	20	70	63	133	120	299	226	143	121	151	108	234	269	2.002	
	65		133		253		525		264		259		503			
	2.002															



PIANO REGOLATORE GENERALE
ANALISI DEMOGRAFICA

ZONA 1 + 2
CAPOLUOGO

POSIZIONE PROFES. E NON	CLASSI DI ETÀ														TOTALI	
	0 - 5		6 - 13		14 - 24		25 - 44		45 - 54		55 - 64		OLTRE 65		M	F
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F		
															MF	
AGRICOLTURA					2		1		2	2	3		3	1	11	3
															14	
IND./ART.					11	4	41	12	14	4	8				74	20
															94	
EDILIZIA					3		12	1	4		2				21	1
															22	
COMMERCIO					7	5	20	9	15	8	9	1	1		52	23
															75	
TRASP. E COM.					2		9		3		2				16	-
															16	
SERVIZI					1	6	21	25	6	6	5	1			33	38
															71	
PENSIONATI								1	2	1	18	11	65	9	85	92
															177	
CASALINGHE						6		42		33		29		18	-	128
															128	
ALTRO							2						1		3	-
															3	
ATTESA 1° IMPIEGO							1								1	-
															1	
BAMBINI SCOLARI STUDENTI	16	9	33	32	28	28	2	3							79	72
															151	
TOTALI	16	9	33	32	54	49	109	93	46	54	47	42	70	98	752	
	25		65		103		202		100		89		168			
	752															



POSIZIONE PROFES. E NON	CLASSI DI ETÀ														TOTALI	
	0 - 5		6 - 13		14 - 24		25 - 44		45 - 54		55 - 64		OLTRE 65		M	F
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	MF	
AGRICOLTURA							1		1	1	2		1		57 1	
															6	
IND./ART.					2		16	1	4		4				26 1	
															27	
EDILIZIA					1		2		3		2		1		9 -	
															9	
COMMERCIO						4	23	11	16	6	2	3	4		45 24	
															69	
TRASP. E COM.							3		1						4 -	
															4	
SERVIZI						1	6	10	2		2	1			10 12	
															22	
PENSIONATI							3		1	2	11	5	38	52	53 59	
															112	
CASALINGHE								14		11		10		7	- 42	
															42	
ALTRO									1						1 -	
															1	
ATTESA 1° IMPIEGO																
BAMBINI SCOLARI STUDENTI	9	3	7	5	17	9	1	4							34 21	
															55	
TOTALI	9	3	7	5	20	14	55	40	29	20	23	19	44	59		
	12		12		34		95		49		42		103			
	347															



2.2. Evoluzione dell'assetto demografico.

La consistenza della popolazione residente - esaminata nell'arco degli ultimi vent'anni - è andata diminuendo fino ai primi anni '80, quando è iniziata una "ripresa" - tutt'ora in atto - che ha riportato la consistenza attuale della popolazione sui valori prossimi a quelli dell'inizio degli anni '80.

Questa situazione deriva da un saldo naturale sempre (ancora negli ultimi anni) negativo, che fino ai primi anni '80 non è stato controbilanciato dal saldo migratorio pur di norma positivo. In questi ultimi anni, invece, è diminuita la "pressione" del saldo naturale negativo e si è accentuata quella in positivo del saldo migratorio.

A fronte di un andamento ventennale della popolazione dapprima decrescente e poi in aumento, si riscontra, una costante tendenza all'aumento del numero di famiglie.

Questo fenomeno si accentua particolarmente negli anni più recenti, quanto anche la popolazione riprende ad aumentare.

Da ciò deriva una progressiva tendenza alla diminuzione della composizione media dei nuclei familiari che passa da 3 membri/famiglia del 1971 a 2,3 membri/famiglia del 1991.

La tabella ed i grafici di seguito riportati evidenziano i fenomeni sopra descritti.



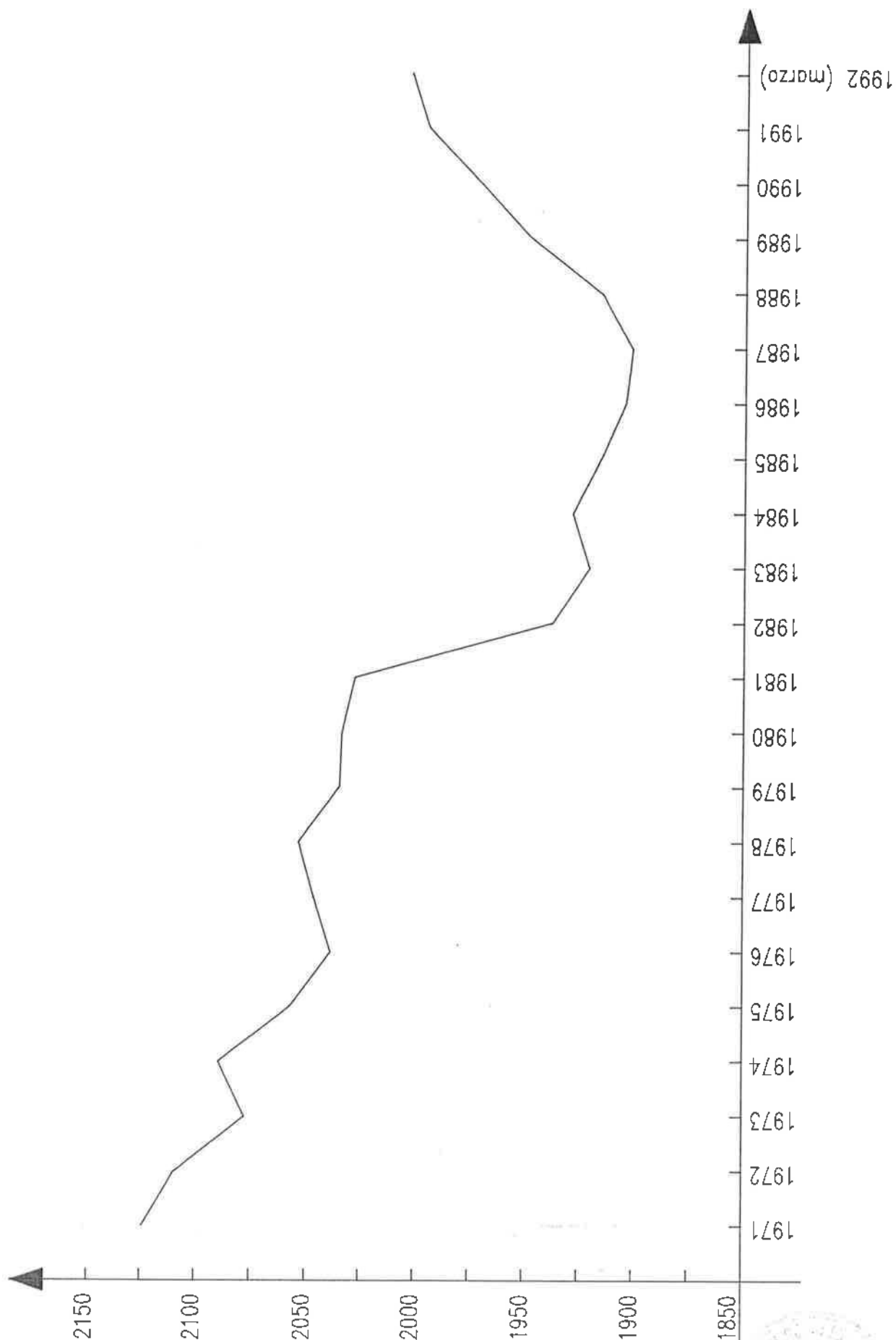
ANDAMENTO POPOLAZIONE RESIDENTE E FAMIGLIE

ANNO	POP. AL 31.12			NR. FAM.	NATI	MORTI	SALDO NAT.	IMM.	EMIGR.	SALDO MIGR.	SALDO TOTALE
	M	F	TOT.								
1971	1075	1049	2124	714	22	27	-5	54	61	-7	-12
1972	1078	1031	2109	720							
1973	1062	1015	2077	714							
1974	1068	1021	2089	731	25	33	-8	48	28	+20	+12
1975	1052	1005	2057	731	18	32	-14	27	45	-18	-32
1976	1047	991	2038	731	17	29	-12	33	40	-7	-19
1977	1056	990	2046	741	19	35	-16	61	37	+24	+8
1978	1068	985	2053	742	14	30	-16	55	32	+23	+7
1979	1059	975	2034	741	20	22	-2	31	48	-17	-19
1980	1052	981	2033	750	21	34	-13	47	35	+12	-1
1981	1049	978	2027	743							
1982	1005	927	1937	740							
1983	1001	919	1920	735	13	36	-23	31	20	+11	-12
1984	998	930	1928	749	16	29	-13	36	15	+21	+8
1985	996	919	1915	759	13	34	-21	41	33	+8	-13
1986	982	922	1904	769	15	32	-17	39	33	+6	-11
1987	985	916	1901	782	16	31	-15	38	26	+12	-3
1988	989	926	1915	800	16	25	-9	57	34	+23	+14
1989	1010	937	1947	823	16	28	-12	71	27	+44	+32
1990	1025	945	1970	839	20	27	-7	59	29	+30	+23
1991	1047	947	1994	861	13	21	-8	60	28	+32	+24



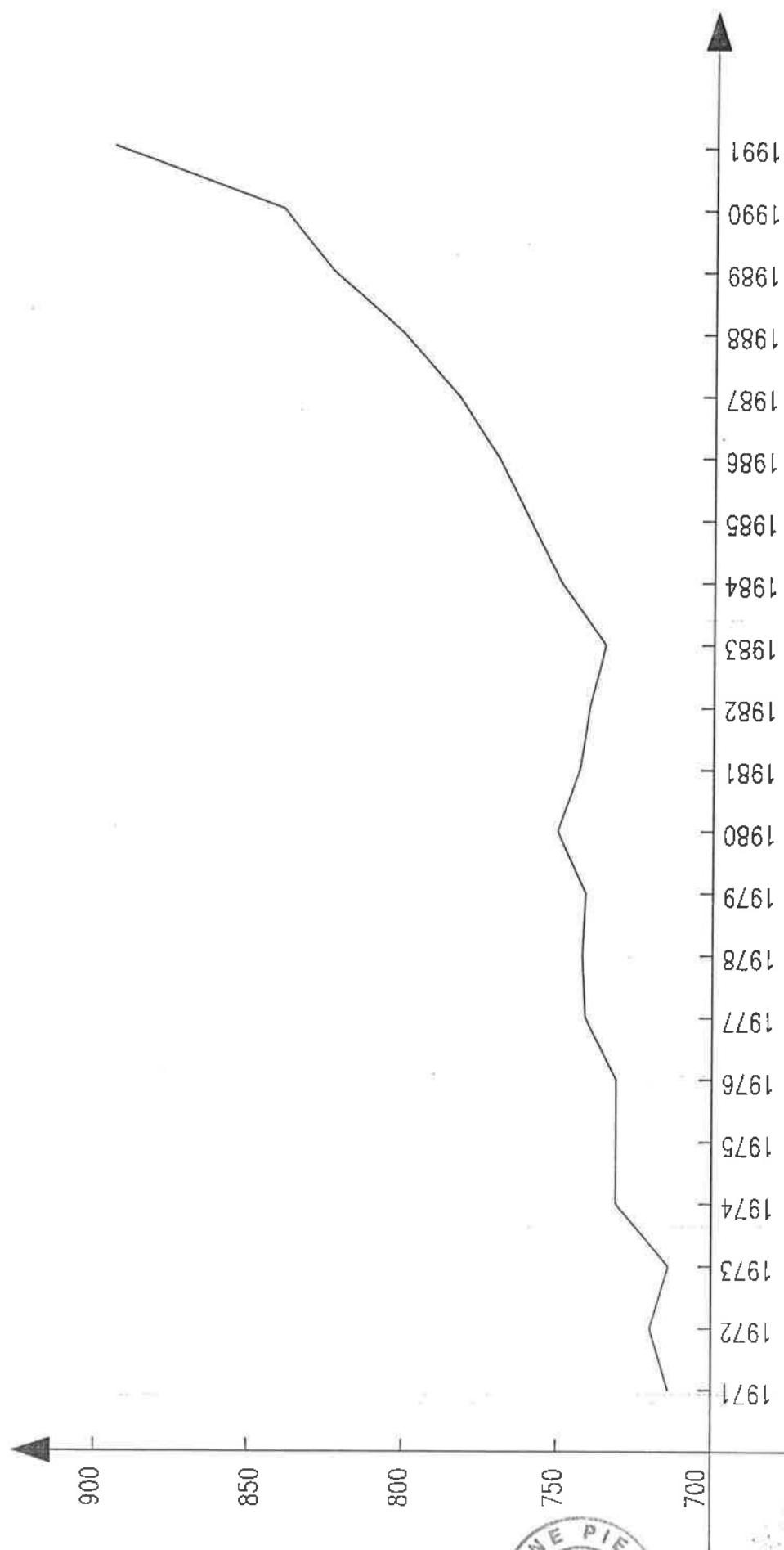
ROCCAFORTE MONDOVI'

POPOLAZIONE RESIDENTE



ROCCAFORTE MONDOVI'

NUCLEI FAMILIARI



La composizione della popolazione in funzione dell'età dimostra una progressiva - ma non particolarmente accentuata - tendenza all'invecchiamento.

In vent'anni il peso delle leve in età prescolastica rispetto al totale dei residenti si è quasi dimezzato e, nello stesso tempo, è aumentato del 50% circa quello delle leve più anziane (oltre i 65 anni).

Il confronto tra i dati del censimento 1971 e quelli desunti dall'indagine diretta del marzo 1992 è il seguente:

	CENSIMENTO 1971 residenti		RIL.DIRETTA 1992 residenti	
meno di 6 anni	121	(5,8%)	65	(3,2%)
da 6 a 13 anni	155	(7,4%)	133	(6,6%)
da 14 a 24 anni	269	(12,9%)	253	(12,6%)
da 25 a 44 anni	563	(27%)	525	(26,3%)
da 45 a 54 anni	295	(14,2%)	264	(13,3%)
da 55 a 64 anni	343	(16,4%)	259	(12,9%)
oltre 65 anni	340	(16,3%)	503	(25,1%)
TOTALE	2086	(100%)	2002	(100%)

E' interessante osservare che, escludendo le due fasce di età estreme e di cui si è detto, la tendenza all'invecchiamento è molto meno accentuata, ed il peso percentuale delle diverse fasce di età si è modificato poco negli ultimi vent'anni: anzi, addirittura, l'incidenza della fascia 55-64 anni è diminuita di circa 3 punti percentuali.

Dal 1971 ad oggi la popolazione in condizione professionale si è ridotta di 89 persone (da 868 a 779) in un contesto demografico complessivo ridottosi di 84 unità (da 2086 a 2002); nello stesso periodo l'incidenza della popolazione in condizione professionale sul totale dei residenti è passata dal 42% circa al 39% circa.

In complessivo, quindi, la consistenza della popolazione occupata nelle diverse attività - verificata in un confronto tra i due estremi del periodo considerato (1971 - 1992) - si presenta abbastanza stabile, ma questa relativa stabilità d'assieme è accompagnata da



profonde trasformazioni del quadro occupazionale.

L'agricoltura ha praticamente dimezzato sia il numero di addetti (che sono passati da 224 a 116) che il suo peso percentuale sul totale delle persone in condizione professionale (ridotto dal 26% al 15%).

Opposto è invece il ruolo dei "servizi", che in vent'anni hanno quasi raddoppiato sia il numero di attivi che il peso percentuale nel quadro occupazionale.

Ma la trasformazione più evidente è quella del commercio, ove è aumentato di 2,5 volte circa il numero di attivi.

L'industria e l'artigianato, che nel 1971 era il settore più rilevante nell'assetto occupazionale, ha perso sensibilmente di importanza: in vent'anni gli attivi si sono ridotti di circa 120 unità con una contrazione di circa 10 punti nell'incidenza rispetto al totale delle persone in condizione professionale.

La situazione sopra descritta è riscontrabile dai seguenti dati:

	CENSIMENTO 1971		RIL.DIRETTA 1992	
	attivi		attivi	
agricoltura	224	(26%)	116	(15%)
industr./artig.	337	(39%)	217	(28%)
edilizia	121	(14%)	72	(9%)
commercio	89	(10%)	216	(28%)
trasporti	38	(4%)	39	(5%)
servizi	59	(7%)	119	(15%)
TOTALE POPOLAZIONE IN CONDIZIONE PROFESSIONALE	868	(100%)	779	(100%)



2.3. Stima del numero di residenti e famiglie al termine del periodo di validità del P.R.G.C..

Per il dimensionamento del P.R.G.C. si sono assunte le seguenti ipotesi:

a) popolazione residente.

L'andamento della popolazione, la recente ma consolidata tendenza all'aumento del numero di residenti e la presenza di leve giovanili rendono realistica l'ipotesi di prevedere nel prossimo decennio un aumento del numero di residenti. Questa ipotesi è sostenuta anche dal miglioramento del livello di servizi e dal consolidamento delle attività produttive locali previsti dal P.R.G.C..

Prudenzialmente si fa riferimento ad un tasso di crescita meno accentuato di quello verificatosi negli anni più recenti. Si assume perciò un aumento di popolazione medio annuo pari alla media dei valori riscontrati nell'ultimo decennio e nell'ultimo quinquennio e precisamente:

- residenti al 01.01.83: 1937;
- residenti al 01.01.88: 1901;
- residenti al 17.03.92: 2002 (data della rilevazione diretta);
- aumento nel decennio 1983-1992: + 65 unità, corrispondente ad una media di 6,5 persone/anno;
- aumento nel quinquennio 1988-1992: + 101 unità, corrispondente ad una media di 20,2 persone/anno;
- ipotesi di aumento medio annuo nel prossimo decennio 1992- 2002: $+ (6,5 + 20,2) / 2$
 $= + 13,5$ abitanti/anno.

Conseguentemente al termine del decennio cui si riferisce il P.R.G.C. l'aumento di popolazione, contabilmente stimabile in 135 unità, è assunto, in arrotondamento, in 150 unità.

La popolazione residente di riferimento è pertanto:

$$2002 \text{ residenti attuali} + 150 = 2152 \text{ residenti}$$

b) famiglie.

Da almeno vent'anni il numero di famiglie aumenta e la loro composizione media diminuisce: è realistico ritenere che questa tendenza continui anche nel prossimo decennio.



La media annua della diminuzione della composizione dei nuclei familiari è uguale sia nell'ultimo decennio che nell'ultimo quinquennio e corrisponde a - 0,04 abit./famiglia per anno.

Assumendo l'ipotesi che nei prossimi dieci anni si abbia una situazione analoga alla media dei periodi precedenti, al termine del decennio cui si riferisce il P.R.G.C. la composizione media delle famiglie si sarà ridotta di 0,4 unità (0,04 x 10), passando dai 2,3 membri/famiglia del 01.01.92 a 1,9 di fine del prossimo decennio.

Nel piano si assume, in arrotondamento, una composizione media di progetto pari a 2 membri/famiglia.

Pertanto, tenendo conto della previsione prima formulata di 2152 residenti, **il numero di famiglie residenti di piano è stimato in:**

$$\frac{2152 \text{ residenti}}{2} = 1076 \text{ famiglie}$$



3. ASSETTO ECONOMICO.

3.1. Agricoltura.

Il comparto agricolo occupa attualmente 116 persone, che rappresentano - come già si è detto - il 15% circa di quelle in condizione professionale.

La parte prevalente degli attivi è ubicata in Valle Ellero, specie nella parte medio-alta: in questa valle si contano 72 addetti all'agricoltura, pari al 62% circa del totale.

L'occupazione in questo settore è in fase di netta recessione, anche se al lavoro a tempo pieno si affiancano alcune situazioni di occupazione part-time congiunte all'impiego in altri comparti economici.

La forma di conduzione delle aziende è quella diretto- coltivatrici; la destinazione prevalente dei terreni è foraggera e forestale.

Nel Comune sussistono due cooperative (fonte: Registro Ditte C.C.I.A.A. di Cuneo), entrambe operanti nel settore zootecnico.

3.2. Industria ed artigianato.

L'esame del Registro Ditte della C.C.I.A.A. (data: 19.03.1992) evidenzia la seguente situazione:

settore	unità locali (n°)	addetti (n°)
lavorazioni chimiche	2	69
produzione alimenti ed imbottigliamento acque minerali	7	76
lavorazione del legno	7	14



settore	unità locali (n°)	addetti (n°)
estrazione minerali	1	2
produzione energia elettrica	1	2
trasporti a fune	1	4
artigianato artistico	1	4
edilizia	28	109
autotrasporti conto terzi, movim. terra, abbatt. piante	15	28

Si tratta prevalentemente di piccole imprese con meno di 10 addetti e frequente è il caso, specie nel settore edile, di ditte con 1-2 addetti.

Le aziende più consistenti sotto il profilo occupazionale, in base ai dati camerali sopra citati, sono rappresentate:

- dalle due imprese del settore chimico Bessone s.r.l. e Plastic Company s.a.s. che hanno, rispettivamente, 37 e 32 addetti;
- dalle "Fonti di S. Maurizio s.a.s." operante nel settore dell'imbottigliamento delle acque minerali, con 19 addetti;
- dalla "Terme di S. Andrea S.p.A.", anch'essa operante nel settore dell'imbottigliamento delle acque minerali, con 49 addetti.

Escludendo l'edilizia e gli autotrasporti le imprese locali offrono 171 posti di lavoro. L'analisi dell'assetto demografico attuale, condotta sui dati dell'Ufficio Anagrafe del Comune nel marzo 1992 e di cui si è detto nel capitolo precedente, hanno evidenziato 217 attivi nel settore.

Sussiste uno scompenso teorico tra domanda ed offerta di lavoro di 46 unità accentratato, in realtà, dai movimenti pendolari in entrata ed in uscita: evidentemente, infatti, non



tutti gli attivi lavorano in imprese del Comune e non tutti gli addetti sono residenti in Roccaforte Mondovì.

La posizione geografica del Comune, specie dei nuclei di fondovalle, è tale però da consentire movimenti pendolari in uscita non particolarmente disagiati e quindi tali da non determinare necessariamente, nel tempo, una emigrazione definitiva del soggetto o del suo nucleo familiare.

3.3. Turismo.

Il Comune è dotato di due risorse turistiche che, sotto il profilo delle attività indotte, sono particolarmente significative: le attività termali e gli sports invernali.

Lurisia è una delle quattro località di cure termali ed idropiniche della provincia di Cuneo (assieme a Vinadio, Valdieri e Garessio): la rarità della risorsa e le caratteristiche delle cure praticabili fanno dell'attività termale la componente più rilevante dell'economia turistica locale.

Gli sports invernali hanno nel sistema di piste ed impianti del Monte Pigna l'elemento di maggiore rilievo.

L'area sciabile è attrezzata con otto impianti di cui una cabinovia con veicoli biposto, una seggiovia e sei sciovie.

La seggiovia è un impianto di arroccamento e questa funzione è anche quella prevalente (seppur non esclusiva) della cabinovia.

L'accesso all'area sciabile avviene da Lurisia, confermando così questo nucleo come quello più rilevante sotto il profilo turistico.

Il dislivello dell'area sciabile attrezzata è di 920 m., dagli 838 m. della stazione a valle della cabinovia ai 1758 m. della stazione a monte della sciovia "Genzianella".

La lunghezza complessiva degli impianti è di 7427 m. e la capacità di trasporto totale (1) è di 1568 km. persone/ora.

(1) La capacità di trasporto di ogni impianto è il prodotto della portata oraria per il dislivello espresso in km.. La capacità di trasporto totale del sistema è la somma della capacità di trasporto dei singoli impianti.



La risorsa neve - per quanto attiene lo sci da discesa - è meno connotata rispetto a quella termale anche per la presenza nel monregalese di diverse altre località di sports invernali.

Alle strutture per la pratica dello sci da discesa si unisce, in Roccaforte Mondovì, la presenza di un impianto per lo sci da fondo con centro logistico in prossimità del Capoluogo.

Il territorio comunale offre, poi, un'articolata possibilità per l'escursionismo invernale ed estivo, ma queste componenti del turismo hanno un'effetto marginale nella struttura delle attività indotte.

La risorsa neve e particolarmente quella termale sono le motivazioni principali che hanno determinato l'attuale conformazione della struttura ricettiva e commerciale.

La tabella di pagina seguente evidenzia l'entità attuale della ricettività alberghiera ed extralberghiera di Roccaforte Mondovì (1) in base ai dati risultanti all'Ufficio Turismo dell'Amministrazione Provinciale di Cuneo.

In complesso Roccaforte Mondovì dispone di 726 posti letto in strutture alberghiere e di 123 posti letto in strutture extralberghiere, per un totale di 849 posti letto.

Il rifugio alpino, che è la struttura più capace tra quelle extralberghiere, si rivolge ad una utenza diversa da quella indotta dalle principali risorse turistiche: le terme e lo sci da discesa.

Conseguentemente, in relazione a queste due risorse, si hanno a disposizione 789 posti letto (849 totali - 60 del rifugio alpino).

Per completezza si evidenzia che nel Comune sono presenti anche quattro campeggi con una ricettività complessiva di 1026 persone: questo è il settore ricettivo più rilevante in Roccaforte Mondovì.

(1) in base alle definizioni delle vigenti leggi regionali sono "aziende alberghiere" (L.R. 21/81 e succ. modific. ed integr.) gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere e sono "strutture ricettive extralberghiere" (L.R. 31/85) le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini ed escursionistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di affittacamere, le case ed appartamenti per vacanze.



ROCCAFORTE MONDOVI'

RICETTIVITA' ALBERGHIERA ED EXTRALBERGHIERA

- AZIENDE ALBERGHIERE

tipo	n° strutture	n° posti letto			
		totali	min.	max	medio
Alberghi	15	726	17	129	48
Residenze turistico-alberghiere	/	/	/	/	/
TOTALE	15	726	17	129	48

- STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

tipo	n° strutture	n° posti letto			
		totali	min.	max	medio
Case per ferie	/	/	/	/	/
Ostelli		/	/	/	//
Rifugi alpini	1	60	60	60	60
Alloggi agrit.	1	6	6	6	6
Esercizi di affittacamere	4	41	9	12	10
Case ed appartamenti per vacanze	1	16	16	16	16
TOTALE	7	123	6	60	18



4. INDIRIZZI ED OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE.

Come già ricordato in precedenza, l'intento di procedere alla formazione di una variante generale di iniziativa comunale si innesta su di uno strumento urbanistico intercomunale che può rappresentare ancora un elemento di confronto e verifica per le nuove scelte urbanistiche locali.

Alcuni elementi del piano vigente possono considerarsi attuali in quanto hanno avviato, sulla base di precisi intenti amministrativi, dei processi positivi che vanno ulteriormente sviluppati.

Altri elementi progettuali contenuti nel piano vigente possono essere riconfermati, pur con una loro parziale ridefinizione, in quanto ispirati da criteri di razionalità ed opportunità tuttora validi.

Sotto questo profilo si riscontra indubbiamente un processo di continuità con la programmazione urbanistica vigente, cui vanno peraltro apportati non indifferenti elementi di innovazione.

Gli indirizzi e gli obiettivi sui quali è impostato il nuovo piano sono riconducibili, sinteticamente, ad un intento di generale riorganizzazione del territorio comunale rispondente ai seguenti principali requisiti:

- riorganizzazione degli insediamenti esistenti mediante la loro ridelimitazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'infrastrutturazione primaria e secondaria, la ridefinizione dei tipi e delle modalità degli interventi strutturali ammessi;
- soddisfacimento del fabbisogno residenziale (residenza permanente e turistica) emergente nell'arco decennale di proiezione del P.R.G. mediante l'utilizzo delle aree libere all'interno del tessuto esistente e delle aree di frangia più immediatamente servite o servibili con opere di urbanizzazione esistenti;
- riorganizzazione delle aree produttive esistenti e soddisfacimento del fabbisogno emergente mediante la previsione di completamenti ed ampliamenti in grado di garantire un ordinato sviluppo degli interventi anche in relazione al potenziamento delle infrastrutture primarie indispensabili;
- tutela del territorio extraurbano, quale risorsa irriproducibile, garantendo lo sviluppo delle unità produttive agricole all'interno di una rigorosa disciplina che regoli le trasformazioni edilizie in stretta connessione all'attività aziendale.



Rispetto al P.R.G. vigente il nuovo progetto si caratterizza, quindi, per un'azione di accentuato riordino complessivo del territorio perseguita principalmente attraverso:

- la ricerca di una maggiore organicità territoriale e funzionale tra l'esistente e le aree di trasformazione urbanistica, anche con una loro maggiore concentrazione che privilegia il capoluogo al fine di garantire un più elevato grado di efficienza ed economia degli interventi ed una minore compromissione di suoli agricoli;
- la riconsiderazione della previsione delle innumerevoli aree di trasformazione urbanistica (soprattutto a destinazione produttiva) di limitata estensione sparse sul territorio agricolo che creava una polverizzazione non coerente con i criteri di razionalizzazione dell'uso del suolo che si intendono perseguire con il nuovo P.R.G..



5. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

5.1. Classificazione delle aree.

Il P.R.G. classifica gli insediamenti a prevalente destinazione residenziale in funzione della loro rilevanza sotto il profilo storico-ambientale e quindi sulla base delle possibilità di intervento ammesse.

A tal fine la suddivisione si articola nelle seguenti classi:

- R 1 - comprendono le aree in cui sono presenti i tessuti di antica formazione di interesse storico-ambientale; sono individuate nel capoluogo ed in frazione Prea.
- R 2 - comprendono le aree di recente edificazione che sono oggetto di conferma e mantenimento nella loro attuale consistenza insediativa. Tali aree sono rappresentate dalle espansioni più recenti del capoluogo, di Lurisia e delle frazioni maggiori.
- R 3 - riguardano le aree dove è ammessa la nuova costruzione a completamento dei tessuti edificati esistenti. Si tratta in genere di piccole aree la cui edificazione non comporta urbanizzazioni aggiuntive.
- R 4 - riguardano le aree dove si localizzano interventi di nuova costruzione che completano i tessuti edificati esistenti ma che per la loro consistenza richiedono alcune integrazioni urbanizzative. Tali aree sono localizzate nel capoluogo, a Lurisia ed a Prea.

5.2. Consistenza attuale.

Gli insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale hanno una superficie complessiva di circa 735.000 mq. ed un volume esistente di circa 592.000 mc., così ripartiti:

R 1 sup. terr. 169.400; volume mc. 224.600

R 2 sup. terr. 565.620; volume mc. 368.321

Gli abitanti attualmente insediati sono pari a 2.002 residenti e circa 3.500 turisti.



5.3. Valutazione del fabbisogno residenziale futuro.

Per il calcolo del fabbisogno residenziale si è fatto riferimento ai seguenti elementi:

a) fabbisogno derivante dall'aumento della popolazione.

Le analisi riportate nel precedente capitolo 2 attinente l'assetto demografico hanno portato a valutare un presumibile aumento della popolazione residente pari a 150 unità (2.152 soglia demografica stimata al 2002 - 2.002 residenti risultanti dall'indagine demografica diretta).

Nel dimensionamento di piano si assume prudenzialmente come rapporto abitanti/vani un valore medio tra quello riscontrato al censimento 1991 (0,59 abitanti/vano) e quello convenzionale di 1 abitante/vano; si assume pertanto un rapporto pari a 0,80 abitanti/vano.

Il previsto aumento di 150 residenti determina, di conseguenza, un fabbisogno di 190 nuovi vani ($150/0,80$) assunto in arrotondamento pari a 190 nuovi vani.

b) fabbisogno derivante dalla riduzione della composizione media dei nuclei familiari.

Il P.R.G. è dimensionato su una previsione di 2.152 residenti e 1.076 famiglie (vedere precedente paragrafo 2); la composizione media delle famiglie ad termine del decennio di riferimento sarà pertanto pari a 2,00 membri/famiglia contro il valore attuale di 2,30.

La riduzione della composizione media dei nuclei familiari a parità di popolazione (dell'aumento demografico si è già tenuto conto nel precedente punto a) determina un aumento di 140 famiglie (1) ed un conseguente fabbisogno di altrettanti nuovi alloggi.

Facendo riferimento, come per il precedente punto a), ad un indice di occupazione pari a 0,80 abitanti/vano e tenendo conto che la composizione media delle famiglie prevista in progetto è pari a 2,00 membri/famiglia, il fabbisogno di 140 nuovi alloggi corrisponde

(1) le famiglie attuali sono 861; le famiglie che si avrebbero con la stessa popolazione residente (2.002 abitanti) in relazione alla composizione media prevista dal piano al termine del decennio di riferimento sono 1.001 ($2.002/2$); l'incremento dei nuclei familiari a parità di popolazione è pertanto pari a $1.001 - 861 = 140$ nuove famiglie.



ad un fabbisogno di 350 nuovi vani ($140 \times 2,00 : 0,80$).

c) fabbisogno per sostituzione di abitazioni in condizioni di inadeguatezza igienico-funzionale.

Il censimento 1981 ha evidenziato la presenza di circa 60 alloggi in condizioni igienico-funzionali non soddisfacenti corrispondenti a 231 vani, essendo pari a 3,9 vani/alloggio la composizione media degli alloggi alla data del censimento.

Si ipotizza che la perdita di capacità insediativa per effetto di interventi di recupero e la rilocalizzazione di abitanti insediati in abitazioni obsolete determinino un fabbisogno di nuovi vani pari al 50% di quelli in condizioni igienico-funzionali non soddisfacenti e pertanto pari a 117 nuovi vani.

d) fabbisogno derivante dall'incremento della popolazione turistica.

Sulla base delle indicazioni del P.R.G. vigente, confrontate con i dati del censimento 1991, si valuta che la popolazione turistica sia pari a 3.500 persone.

Il piano, ritenendo di dover ancora far riferimento all'art. 82 della L.U.R., prevede un incremento del 10% dell'attuale popolazione turistica pari, quindi a 350 persone.

In relazione alla situazione locale, per le residenze turistiche si assume un rapporto di 1 abitante/vano; il previsto incremento della popolazione turistica determina, perciò, un fabbisogno di 350 nuovi vani.

e) fabbisogno per rilocalizzazione in centro abitato di persone residenti in zone agricole.

L'indagine diretta individua una popolazione residente in zone agricole pari a 639 abitanti.

Si ipotizza che nel periodo di previsione del piano vi sia una rilocalizzazione nei centri abitati pari al 10% di tale popolazione per effetto dell'abbandono dell'attività agricola e per il richiamo che esercitano i servizi presenti nei nuclei maggiori.

Si determina così un fabbisogno supplementare per 60 persone e quindi di $(60/0,8)$ 75 vani.



f) fabbisogno per il fenomeno di terziarizzazione del patrimonio edilizio.

L'erosione di alloggi in conseguenza della tendenza all'aumento del terziario viene valutata pari al 0,5 % all'anno sugli esistenti in capoluogo; avremo quindi il seguente fabbisogno: $1.370 \times 0,5 \% \text{ anno} \times 10 =$ in arrotond. 70 vani.

In sintesi, il fabbisogno residenziale espresso in vani è definito dai seguenti valori:

- fabbisogno per la popolazione stabilmente residente (voci a + b + c + e + f) = 802 vani;
- fabbisogno per la popolazione turistica (voce d) = 350 vani.

La composizione media degli alloggi è assunta pari a 3,5 vani/alloggio per le abitazioni destinate alla popolazione stabilmente residente e, in base alla situazione locale, a 2,5 vani/alloggio per le abitazioni destinate alla residenza turistica.

Il fabbisogno di vani sopra calcolato determina, perciò, un fabbisogno di alloggi pari a:

- nuovi alloggi per la popolazione stabilmente residente: 229 ($802/3,5$)
- nuovi alloggi per la popolazione turistica: 140 ($350/2,5$)

Il dimensionamento in termini volumetrici dei fabbisogni calcolati viene effettuato facendo riferimento a due parametri: il primo derivato da un valore medio desumibile dalle indicazioni regionali attinenti la valutazione della capacità insediativa teorica (90 mc/vano per le destinazioni residenziali permanenti e 75 mc/vano per quelle turistiche) ed il secondo desumibile dalla tipologia residenziale ricorrente nella zona (450 mc/alloggio per le destinazioni residenziali permanenti e 300 mc/alloggio per quelle turistiche).

I due parametri, pur non essendo confrontabili tra di loro, rappresentano tuttavia due riferimenti idonei.

Sulla base di questa impostazione si calcola pertanto il seguente fabbisogno in termini volumetrici:

	n.vani	mc/vano	volume mc.	n.alloggi	mc/alloggio	volume mc.
fabbisogno popolazione stabilmente residente	802	90	72.180	229	450	103.050
fabbisogno popolazione turistica	350	75	26.250	140	300	42.000
totale	1.152		98.430	369		145.050



I valori di 98.430 mc. e di 145.050 mc. possono essere pertanto assunti come campo di variazione entro il quale va collocato il dimensionamento di piano.

5.4. Valutazione della capacità residenziale teorica di piano.

La capacità residenziale esistente è riassumibile nella seguente tabella:

	abit. resid.	turisti esist.	posti letto alb.	totale parz.	posti letto in zone terziarie	posti letto in zone agricole
capoluogo zona R1	350	438	25	813	/	/
capoluogo zone sature	402	343	/	745	/	/
Lurisia zone sature	347	1640	/	1987	/	/
Lurisia zone terziarie	/	/	/	/	560	/
Norea zone sature	95	41	/	136	/	/
Norea zone terziarie	/	/	/	/	54	/
Prea zona R 1	160	177	/	337	/	/
Prea zone sature	9	/	/	9	/	/
Zone agricole	639	880	/	1519	/	/
Alberghi in zone agricole	/	/	/	/	/	144
totale	2002	3519	25	5546	614	144

In sintesi:

- abitanti residenti : nr. 2.002
 - turisti in case private: nr. 3.519
 - posti letto alberghieri: nr. 783 } ab. saltuari esist. 4.302

totale : nr. 6.304



Per quanto concerne la capacità residenziale aggiuntiva avremo la seguente situazione:

tipo di zona	mc.	abitanti previsti
R 3 capoluogo	23.416	258
R 4 capoluogo	20.265	225
R 3 Lurisia	13.265	148
R 4 Lurisia	11.722	130
R 3 Norea	4.872	55
R 3 Prea	780	9
R 4 Prea	5.900	68
R 3 Sacconi	3.076	33

In sintesi:

totale R 3	mc. 45.409	ab. 503
totale R 4	mc. 37.887	ab. 423
totale generale	mc. 83.296	ab. 926

Le previsioni si collocano al di sotto dei valori stimati precedentemente.



6. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Il P.R.G. classifica gli insediamenti produttivi in funzione delle destinazioni d'uso, delle caratteristiche di insediamento e degli interventi ammessi, anche in relazione alla dotazione infrastrutturale esistente e da prevedersi.

La suddivisione comprende pertanto:

- P1: sono le aree attualmente occupate da impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione e per i quali sono previsti i necessari completamenti.
- P2: sono le aree per le quali si prevedono nuovi insediamenti idonei a soddisfare la domanda insorgente.

Le aree più significative riguardano la P1.9 ove è localizzata un'azienda addetta a lavori stradali che presenta un fabbisogno di grandi spazi per deposito di materiale inerte; la P1.6 ove è localizzata un'azienda di lavorazione del legname che necessita anch'essa di ampie aree di deposito; ed inoltre le P1.1, P1.2 e P1.3 prossime al concentrico ove si confermano aziende da lungo tempo operanti in Villanova.

In particolare per la P1.1 e la P1.2 si prevedono alcuni interventi di miglioramento infrastrutturale e di dotazione di aree per servizi al fine di conciliare al meglio la loro presenza con la vicina esistenza del centro abitato.

Per quanto concerne le aree di nuovo impianto la variante conferma la localizzazione già esistente della P2.1, intervenendo con un ampliamento verso il torrente Lurisia in quanto il P.R. vigente prevedeva una profondità di area non razionalmente utilizzabile ed inoltre prevede una nuova zona a valle del concentrico - la P2.2 - destinata ad assorbire i nuovi fabbisogni.



7. INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA.

Al settore, riconosciuto di importanza strategica all'interno dell'economia locale, il piano dedica una particolare attenzione andando a riconoscere e normare in modo puntuale le attività esistenti.

Si tratta prevalentemente di destinazioni ricettive a carattere alberghiero cui si assegnano adeguate possibilità per gli adeguamenti funzionali e tecnici necessari.

All'interno delle varie aree individuate si sottolineano quelle relative agli impianti termali di Lurisia ove è anche presente l'attività di imbottigliamento dell'omonima acqua minerale.

Sempre in Lurisia è prevista un'area di nuovo impianto che è destinata alla localizzazione di alcuni servizi commerciali e di attrezzature indispensabili per la qualificazione e la specializzazione della stazione quali il centro congressi e manifestazioni con i relativi servizi.

Una seconda area di nuovo impianto a destinazione alberghiera viene prevista nel capoluogo al fine di potenziare la capacità ricettiva in funzione di obiettivi di adeguamento e riqualificazione del settore turistico.

Al riguardo del settore turistico si segnalano ancora le indicazioni di P.R.G. relative alle aree a campeggio per le quali si confermano le localizzazioni esistenti, l'individuazione del bacino sciistico esistente ed infine la previsione del collegamento funiviario tra la Valle Ellero e la dorsale della cima Durand (area sciabile di Artesina).

Tale previsione non comprende quote aggiuntive di edificazione ma esclusivamente un'area per i servizi logistici alla base dell'impianto stesso localizzato nei pressi della borgata Rastello.



8. AREE PER SERVIZI.

Le aree per servizi previste dal P.R.G. ammontano complessivamente a circa 504.282 mq. (vedasi l'allegato elenco e la tabella riepilogativa).

Tali aree soddisfano ampiamente gli standards di legge in relazione alla capacità residenziale teorica prevista. Infatti anche assumendo lo standard pari a 32,5 mq./persona, (- 5 mq. per istruzione; - 5 mq. per servizi generali; - 20 mq. per verde, gioco e sport; - 2,5 mq. per parcheggi) avremo una dotazione di aree per una capacità residenziale di circa 15.000 persone. E' evidente come tale valore possa ampiamente assorbire anche quote di turismo non stanziale e cioè di frequentatori giornalieri pure presenti sul territorio comunale.

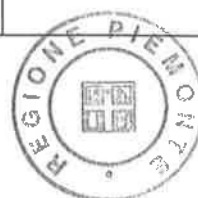
Proprio in relazione a questa presenza turistica ed alla conseguente domanda il piano prevede nelle località più interessate (il Capoluogo e Lurisia) due zone a parco - quella attigua al Santuario di S. Maurizio e quella attigua allo stabilimento termale - idonee per creare percorsi guidati, piazzale di sosta e per pic-nic ed altre attrezzature analoghe.



AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Capoluogo 1

Zona Urb.	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI mq				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI mq				DESCRIZIONE
	A	B	C	D	A	B	C	D	
R 1.1	2040 5960	640 2120 340		2900					1 municipio 2 chiese parrocchiali 3 confraternita 4 asilo 5 scuola elementare parcheggi
R 2		60					12580	1340	cappella str. Lurisia verde viali parcheggi
R 3.1							270		verde viale
R 3.14							325		verde viale
R 3.17								40	parcheggi
R 4.1							575	115	verde parcheggi
R 4.2							1025	205	verde parcheggi
R 4.3							605	130	verde parcheggi
R 4.4							835	170	verde e parcheggi
Fuori zona		4200 *(13920) 200	12000	1225			15480 4820 8340 123370	5600 3000	6 area sportiva 7 cimitero 8 zona depuratore 9 parcheggio cimitero 10 parch. attiguo cimitero 11 verde attiguo cimitero centro logistico sci fondo Parco S. Maurizio
TOTALI	8000	7560	12000	4125			168225	10600	



D 004794

RIEPILOGO AREE PER SERVIZI

	esistenti mq.	progetto mq.	
a	8000		8000
b	18435		18435
c	16660	400152	416812
d	15925	45110	61035
totale parziale	59020	445262	504282
totale generale	504282		



Capacità insediativa residenziale teorica

1. STATO DI FATTO

1.1	abitanti stabili attuali	n.	2.002
1.2	abitanti saltuari attuali	n.	4.302
1.3	vani residenziali esistenti:	n.	7.600
	occupati stabilmente	n.	3.300
	occupati saltuariamente	n.	4.300
	non occupati	n.	/
1.4	volumetria residenziale esistente	mc.	370.261

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1	vani residenziali di nuova realizzazione:	n.	926
	con interventi di recupero	n.	/
	con interventi di nuova edificazione	n.	926
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione:	mc.	83.296
	con interventi di recupero	mc.	/
	con interventi di nuova edificazione	mc.	83.296

3. VALORI TOTALI

3.1	capacità insediativa residenziale teorica	n.	7.230
3.2	abitanti stabili previsti ⁽¹⁾	n.	$2.002 + 496 = 2.498$
3.3	abitanti saltuari previsti ⁽¹⁾	n.	$4.302 + \frac{430}{926} = 4.732$

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1	per gli interventi di recupero ⁽²⁾	
4.2	per gli interventi di nuova edificazione ⁽²⁾	90 mc/ab
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, etc.)	90 mc/ab



Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

Aree normative	1. superficie territoriale	2. superficie fondiaria libera	3. densità massima consentita	4. volumi		5. abitanti	
				esistenti	previsti	esistenti	previsti
	mq.	mq.	mc./mq.	mc.	mc.	n.	n.
R 1.1 cap.	118.900	/	/	161.600	/	813	/
R1.2 Prea	50.500	/	/	63.000	/	337	/
	169.400	/	/	224.600	/	1.150	/
R2 cap.	265.280	/	/	172.210	/	745	/
R2 Lur.	275.100	/	/	182.221	/	1.987	/
R2 Prea	8.100	/	/	3.500	/	9	/
R2 Norea	16.920	/	/	11.800	/	136	/
	565.400	/	/	369.731	/	2.877	/
R3.1 cap.	6.000	5.730	0,54	/	3.094	/	34
R3.2 cap.	2.400	2.400	0,60	/	1.440	/	16
R3.3 cap.	1.260	1.260	0,60	/	756	/	8
R3.4 cap.	3.040	3.040	0,50	/	1.520	/	17
R3.5 cap.	840	840	0,90	/	756	/	8
R3.6 cap.	1.050	1.050	0,70	/	735	/	8
R3.7 cap.	2.000	2.000	0,70	/	1.400	/	15
R3.8 cap.	1.480	1.480	0,50	/	740	/	8
R3.9 cap.	2.370	2.370	0,60	/	1.422	/	16
R3.10 cap.	3.040	3.040	0,25	/	760	/	8
R3.11 cap.	3.100	3.100	0,60	/	1.860	/	21
R3.12 cap.	2.100	2.100	0,40	/	840	/	9
R3.13 cap.	1.400	1.400	0,50	/	700	/	8
R3.14 cap.	3.200	2.875	0,50	/	1.437	/	16
R3.15 cap.	1.750	1.750	0,40	/	700	/	8
R3.16 cap.	1.600	1.600	0,60	/	960	/	11
R3.17 cap.	3.400	3.360	0,60	/	2.016	/	22
R3.18 cap.	1.800	1.800	0,40	/	720	/	8
R3.19 cap.	1.900	1.900	0,40	/	760	/	8
R3.20 cap.	2.000	2.000	0,40	/	800	/	9
R3.1 Lur.	3.200	2.320	0,50 *	/	1.600	/	18
R3.2 Lur.	1.920	1.920	0,50	/	960	/	11
R3.3 Lur.	2.200	2.200	0,50	/	1.100	/	12
R3.4 Lur.	9.240	8.775	0,30 *	/	2.772	/	31
R3.5 Lur.	8.720	4.500	0,30 *	/	2.616	/	29
R3.6 Lur.	1.800	1.800	0,50	/	900	/	10
R3.7 Lur.	1.500	1.500	0,70	/	1.050	/	12
R3.8 Lur.	1.225	1.225	0,30	/	367	/	4
R3.9 Lur.	2.200	2.200	0,30	/	660	/	7
R3.10 Lur.	3.100	3.100	0,40	/	1.240	/	14
R3.1 Prea	3.900	3.900	0,20	/	780	/	9
R3.1 Norea	1.920	1.920	0,60	/	1.152	/	13
R3.2 Norea	3.400	3.050	0,40	/	1.220	/	14
R3.3 Norea	4.500	4.500	0,40	/	1.800	/	20
R3.4 Norea	1.750	1.750	0,40	/	700	/	8



Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

Aree normative	1. superficie territoriale	2. superficie fondiaria libera	3. densità massima consentita	4. volumi		5. abitanti	
				esistenti	previsti	esistenti	previsti
	mq.	mq.	mc./mq.	mc.	mc.	n.	n.
R3.1 Sacconi	1.900	1.900	0,40	/	760	/	8
R3.2 Sacconi	1.800	1.800	0,40	/	720	/	8
R3.3 Sacconi	4.200	4.200	0,20	/	840	/	9
R3.4 Sacconi	1.890	1.890	0,40	/	756	/	8
	106.095	99.545	/	/	45.409	/	503
R4.1 cap.	8.330	7.640	0,50 *	/	4.165	/	46
R4.2 cap.	14.800	13.570	0,50 *	/	7.400	/	82
R4.3 cap.	8.800	6.865	0,50 *	1.700	2.700	8	30
R4.4 cap.	10.000	8.995	0,60 *	/	6.000	/	67
R4.1 Lur.	11.520	10.845	0,35 *	/	4.032	/	45
R4.2 Lur.	4.200	3.855	0,50 *	/	2.100	/	23
R4.3 Lur.	9.800	8.778	0,35 *	/	3.430	/	38
R4.4 Lur.	5.400	5.040	0,40 *	/	2.160	/	24
R4.1 Prea	6.500	6.500	0,50 *	240	3.010	/	36
R 4.2 Prea	5.780	5.300	0,50 *	/	2.890	/	32
	85.130	77.388	/	1.940	37.887	8	423



Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazioni d'uso industriali o artigianali e terziarie

Aree normative	1. superficie territoriale	2. superficie territoriale occupata esistente	3. superfici per servizi pubblici	4. superficie coperta	
				esistente	prevista
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
P1.1 cap.	75.750	66.250	6.800	18.400	33.125
P1.2 cap.	21.800	19.250	2.000	855	9.625
P1.3 cap.	11.120	10.110	1.010	3.845	6.066
P1.4 cap.	6.940	6.240	700	547	3.120
P1.5 cap.	6.960	6.180	760	1.139	3.708
P1.6 cap.	43.840	37.540	4.000	1.674	11.262
P1.7 cap.	5.400	2.975	1.465	426	1.785
P1.8 cap.	13.480	12.250	1.230	1.692	6.125
P1.9 cap.	30.100	27.390	2.710	3.810	13.695
P1.1 zone esterne	11.900	10.818	1.082	200	4.327
P2.1 cap.	35.080	/	3.510	/	12.727
P2.2 cap.	60.000	/	6.000	/	23.225
T1.1 cap.	4.680	4.680	/	223	468
T1.2 cap.	12.840	12.840	/	46	1.284
T1.1 Lur.	4.000	2.170	1.360	720	1.085
T1.2 Lur.	1.840	1.840	/	380	736
T1.3 Lur.	3.560	3.560	/	460	1.068
T1.4 Lur.	6.640	3.660	2.300	1.120	1.464
T1.5 Lur.	6.300	3.500	2.800	1.560	1.750
T1.6 Lur.	1.200	1.200	/	380	600
T1.7 Lur.	2.400	2.400	/	920	1.200
T1.8 Lur.	14.000	14.000	/	2.680	4.200
T1.9 Lur.	4.000	4.000	/	875	1.200
T1.10 Lur.	42.000	39.230	/	7.090	11.769
T1.11 Lur.	1.600	1.600	/	470	800
T1.12 Lur.	5.200	5.200	/	220	520
T1.13 Lur.	5.500	4.500	1.000	100	1.350
T1.1 Norea	3.200	3.200	1.640	740	780
T2.1 cap.	9.500	/	800	/	3.045
T2.1 Lur.	21.840	/	9.000	/	3.852



Regione Piemonte - Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio
Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica

(art. 41° comma, lettera 2, c della legge regionale n. 56 del 5-12-1977)

COMUNE DI

ROCCAFORTE MONDOVI'

Localizzazione amministrativa

Provincia di Cuneo

Comune di Area programma Mondovì

Unità locale dei servizi n. 66

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine

b. numero geografico

c. altitudine: capoluogo 574

max-min 2.630-540

I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al 1992

1. Popolazione residente al 31-12-1992 2.002

2. Dinamica demografica:

	1951	1971	1992	Variaz. assolute 1951-1992	Variaz. percent. 1951-1992 (1951 = 100)
Popolazione residente complessiva	2.376	2.086	2.002	- 374	- 15
di cui: a) nel capoluogo	1.550	915	752	- 798	- 51
b) nelle altre località abitate	215	671	611	+ 396	+ 184
c) sparsa	442	500	639	+ 197	+ 44
Popolazione turistica (media annua)	/	1.200	4.302	+ 4.302	/

3. Situazione occupazionale

- a. Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL = 779
- b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = 631 di cui nel secondario 308
- c. Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL - OL = 148
- d. Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)
- in uscita (Lpu); saldo pendolari = Lpe - Lpu =
- e. Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe - Lpu) - OL =

4. Situazione edilizia

a. Patrimonio edilizio residenziale:

- 1) alloggi esistenti in complesso
- 2) vani esistenti in complesso

b. Indice di affollamento medio:

iam = $\frac{\text{abitanti in complesso}}{\text{vani in complesso}}$ =

c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):

- 1) abitanti in situazione di sovraffollamento
- 2) vani sovraffollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

	1951	1971	1992	Variaz. percent. 1951-1992 (1951 = 100)
1) alloggi esistenti in complesso	874	958	2.126	+ 143
2) vani esistenti in complesso	3.064	3.647	6.838	+ 123
b. Indice di affollamento medio:	0,77	0,90	0,92	+ 19
c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):				
1) abitanti in situazione di sovraffollamento				
2) vani sovraffollati				
d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica				



II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 1992)

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 8.485

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 2.855,93 = %
 b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 2.356,70 = %
 c. boschi esistenti = ha 1.794,07 = %
 d. incolti produttivi = ha 859,96 = %
 tot. ha 7.866,66 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,8000 = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 1,8435 = % = mq x ab.
 c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 1,6660 = % = mq x ab.
 d) aree per parcheggi pubblici = ha 1,5685 = % = mq x ab.
 tot. = ha 5,8780 = 100 = mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha = % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha = % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 tot. = ha = 100 = mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1° = ha 5,878 = % = mq x ab.
 2) Totale di 4° = ha = % = mq x ab.
 3) Totale di 1° + 4° = ha 5,878 = % = mq x ab.
 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 5,878 = 100 = mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 73,5020 = % = mq x ab.
 2) Giardini e parchi privati = ha / = % = mq x ab.
 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 24,9950 = % = mq x ab.
 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private = ha 11,8930 = % = mq x ab.
 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 110,390 = 100 = mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 116,2680 = mq x ab.



III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 8.485

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 2.855,93 = %
 b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 2.356,70 = %
 c. boschi esistenti = ha 1.794,07 = %
 d. incolti produttivi = ha 859,96 = %
 tot. ha 7.866,66 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,8 = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 1,8435 = % = mq x ab.
 c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 40,9277 = % = mq x ab.
 d) aree per parcheggi pubblici = ha 5,0513 = % = mq x ab.
 tot. = ha 48,6225 = 100 = 65 mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha 5,3357 = % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha 1,8100 = % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 tot. = ha = 100 = mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1° = ha 48,6225 = % = mq x ab.
 2) Totale di 4° = ha / = % = mq x ab.
 3) Totale di 1° + 4° = ha 48,6225 = % = mq x ab.
 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 48,6225 = 100 = mq x ab.

B. USI PRIVATI di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 88,3720 = % = mq x ab.
 2) Giardini e parchi privati vincolati = ha / = % = mq x ab.
 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 37,0230 = % = mq x ab.
 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private = ha 14,0770 = % = mq x ab.
 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 139,472 = 100 = mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 188,0945 = mq x ab.



IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario n. 300
 b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n. 608
 c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha 12.0280

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

a. immobili consolidati allo stato di fatto ha 56.5620 = P 2.877
 b. immobili soggetti a restauro conservativo ha 16.9400 = P 1.150
 c. aree di completamento ha 5.7470 = P 387
 d. aree di ristrutturazione ha _____ = P _____
 e. aree di espansione ha 9.1230 = P 683
 tot. ha _____ = P 5.097

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate ha 11.8960 = P _____
 b. aree per attrezzature turistiche previste ha 2.1840 = P _____
 c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate ha _____ = P _____
 d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive ha _____ = P _____
 e. aree attrezzate a campeggio ha _____ = P _____
 tot. ha _____ = P 1.636

III. Capacità insediativa in zone agricole _____ = P 639

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III _____ = P 7.372

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

a. aree per servizi sociali esistenti ha 5.8780 = 9.3 mq x ab.
 b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ha _____ = _____ mq x ab.
 c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti ha _____ = _____ mq x ab.
 d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c = ha 48.6225 = 65 mq x ab.

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:
 1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. ha 5.7
 2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. ha 9.1
 b. per esigenze future ha _____

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41) ha _____
 1. già formati e vigenti, da realizzare ha _____
 2. da formare su aree individuate dal PRG ha _____
 3. da formare su aree da individuare ha _____
 c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) ha _____

