

LA PRESENTE TAVOLA È STATA ADOTTATA CON DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE N° 3 DEL 04/09/1987 ED È STATA
DEPOSITATA IN LIBERA VIGILANZA AL PUBBLICO UFFICIO
AL 11/07/1987.

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI MONTEBUONO (RIETI)

La presente è copia conforme
all'originale.

Montebuono, li

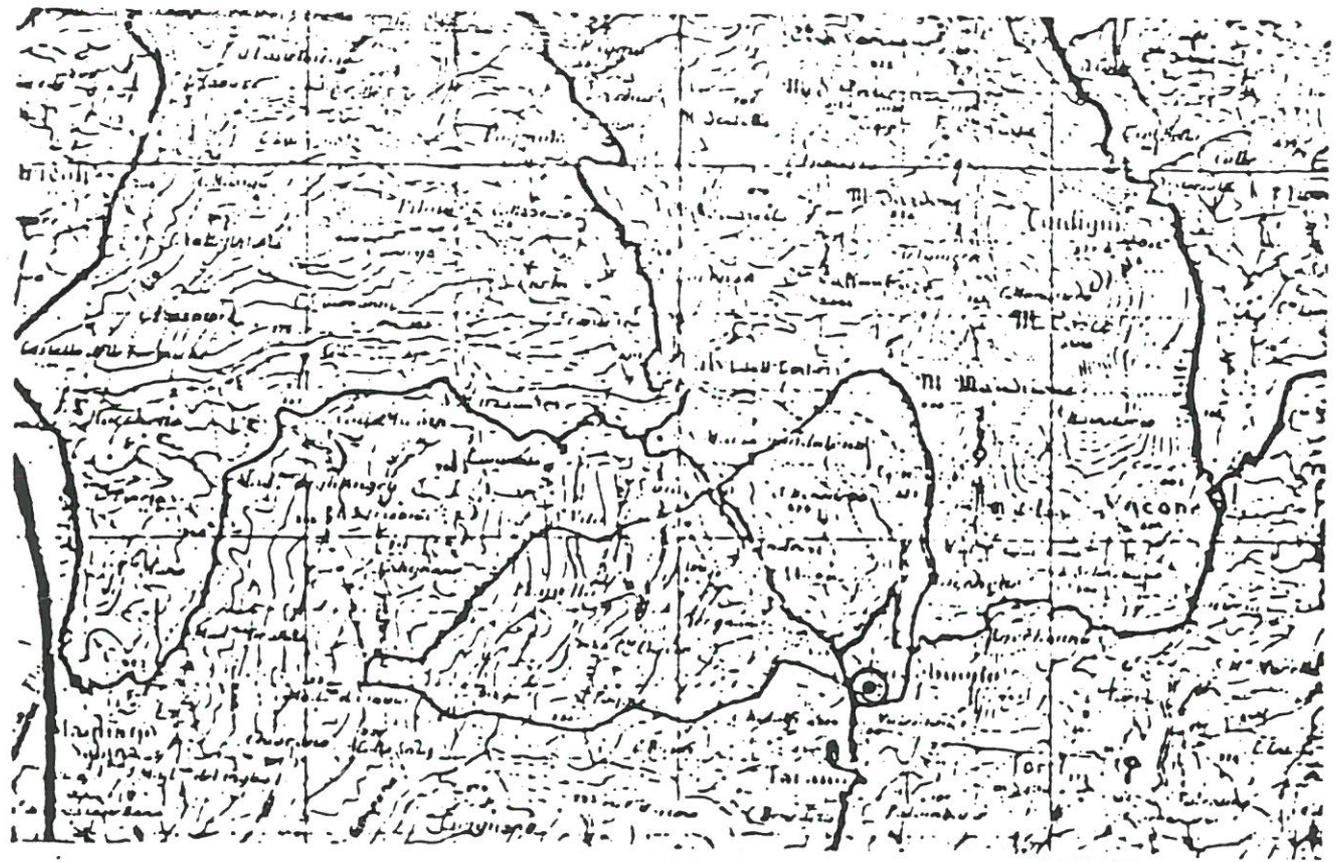
02 MAR. 1998

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE di MONTEBUONO

RIETI

Piano Regolatore Generale



adottato il _____ approvato il _____	
SINDACO FRANCESCO MORGANTI	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
arch. maurizio migliaccio	10
collab. patrizia cavalieri	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 - Il Piano Regolatore Generale disciplina l'intero territorio Comunale nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché delle linee programmatiche regionali in funzione delle esigenze della Comunità locale assicurando nel massimo grado il controllo pubblico sull'uso del suolo, del territorio e l'organica attuazione degli interventi sia pubblici che privati.



Art.2 - Ai sensi dell'Art.7 della legge 17.8.1942 n.II50 e, successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'Art.1 della legge 28.I. 1977 n.I0, ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie sul suolo dell'intero territorio comunale viene regolata dalle presenti N.T.A., dalle leggi vigenti nonché dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali in quanto compatibili.

Art.3 - L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso l'intervento edilizio diretto o l'intervento urbanistico preventivo.
Il primo di essi consiste nell'edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche o private nei modi e nelle forme previsti/e dalle leggi che regolano la materia.
Quando particolari ragioni di ristrutturazione urbanistica lo impongano, il rilascio della concessione dovrà essere subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico interessante la zona ove è ubicata l'area edificanda.
L'intervento urbanistico preventivo ha lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e la trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalla legislazione urbanistica (integrazione dei servizi esistenti, infrastrutture, ecc.)
Gli interventi predetti sono, oltre al Piano per l'Edilizia Resi-

denziale Pubblica, di cui alla legge 18.4.62 n.167 ed il Piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'Art.27 della legge 22.10.71 n.865 :

- a) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica
- b) i Piani di lottizzazione convenzionata
- c) i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.28 della legge 5.8.78 n.457.

 Art.4 - Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art.5 - Il territorio comunale è suddiviso in zone e sottozone così come risulta dagli elaborati grafici in scala I/2000 ed I/5000 (zone urbanizzate ed agricole).

Le Zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni. Da tali Zone sono esclusi depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori artigiani che producano rumori od odori molesti ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale delle aree predette.

Art.6 - Zona A (Centro Storico)

riguarda quelle parti del territorio interessate da agglomerati insediativi, residenziali, produttivi e di servizio che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

Tale Zona, di conservazione, è delimitata anche ai fini dell'applicazione dell'Art.16, 4° comma della legge 22.12.71 n.865.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Sino all'adozione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero ai sensi dell'Art.27 della legge n.457 del 6.8.78 non sono consentite nuove edificazioni ma sono soltanto consentiti, ai fini della razionalizzazione della distribuzione interna, gli interventi su strade, nodi stradali e parcheggi.

Essi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteri stiche tipologiche, ambientali ed architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

- La lavorazione e la finitura esterna delle facciate e dei particolari costruttivi e decorativi, dovranno essere esplicitamente indicate ed illustrate nei progetti e corredati da fotografie; il mancato rispetto di tale norma, costituisce motivo di sospensione dei lavori con l'obbligo di demolizione di quanto realizzato in difformità. Sono consentiti altresì, i lavori di manutenzione ordinaria nei modi prescritti dalle norme vigenti in materia.



Art. 7 - Zone B (di conservazione e completamento)

tali Zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale. Attualmente occupate da fabbricati la cui consistenza edilizia complessiva puo' aver raggiunto per cubatura la capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente o di quello in itinere.

Nelle aree non ancora sature, appartenenti a tali Zone ed in quelle che risultano intercluse, il Piano Regolatore si attua per intervento diretto con l'obbligo di mantenere senza incrementi i volumi e le superfici utili esistenti nel caso degli interventi di cui allo Art.3I della legge 6.8.78 n.457 nonché le nuove edificazioni applicando i seguenti parametri ed indici:

- | | |
|---|-------------|
| a) - S/m (superficie minima d'intervento) | 500 mq |
| b) - I/f (ind. di fabbricabilità fondiario) | 1,20 mc/mq |
| c) - H (altezza massima consentita) | 10,50 ml |
| d) - P (parcheggi privati) | 5 mq/100 mc |

e) - D (distacchi dai confini) 5,00 ml

Per gli edifici esistenti, qualora sia comprovata la necessità di un adeguamento alle norme sanitarie di cui al D.M. (Ministero della Sanità) del 5.7.1975 o si ravvisino le caratteristiche di lotti interclusi o marginali all'isolato di appartenenza, è ammessa la sopraelevazione allineata all'altezza dell'edificio con termine più basso.

E' consentita la destinazione d'uso a mansarda purché l'altezza media interna non sia inferiore a 2,70 ml netti.

Le coperture dei tetti dovranno essere realizzate a falde con manto in tegole e coppi in cotto. La pendenza massima non dovrà superare il 35% ed una sporgenza della falda dal piano delle pareti esterne non superiore ad 1,00 ml.

Le recinzioni esterne da realizzare a giorno non potranno superare in altezza 2,50 ml dei quali non più di uno in muratura.

Le predette recinzioni, dovranno avere un'arretramento dal ciglio stradale di almeno 2,00 ml.

Art. 8 - Zone C (espansione o di nuova edificazione)

tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di nuova realizzazione e si attuano mediante strumenti di pianificazione sia pubblici che privati (P.P.E. o Lottizzazioni convenzionate), secondo i seguenti parametri ed indici:

- a) - S/m (superficie minima d'intervento) 5.000 mq
- b) - I/t (ind. di fabbricabilità territoriale) 0,75 mc/mq
- c) - H (altezza massima consentita) 7,50 ml
- d) - P (parcheggi d'uso residenziale) 5 mq/100 mc
- e) - V (aree private a verde di uso condominiale) 15 mq/100 mc
- f) - U (aree per le opere di urbanizzazione primaria e distacchi come da Piano attuativo).

./.

Art. 9 - Zone D (artigianali/attività commerciali e piccole industrie)

E' consentita la realizzazione di edifici destinati ad impianti produttivi a carattere artigianale, impianti produttivi per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, depositi e magazzini.

Nella realizzazione degli impianti produttivi dovranno essere adottate tutte le misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno, inoltre, essere garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

L'edificazione in tali aree é da attuarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi pubblici o privati secondo i seguenti parametri ed indici:

- | | | |
|----|--|---------------|
| a) | S/m (superficie minima unitaria d'intervento) | 6.000 mq |
| b) | I/t (ind. di fabbricabilità territoriale) | 0,70 mc/mq |
| c) | H (altezza massima consentita) | 9,50 ml |
| d) | P (parcheggi inerenti alla costruzione) | 20% Sup.fond. |
| e) | R/c (rapporto massimo di copertura) | 30% " " |
| f) | D (distacchi dai confini, strade e fabbricati) | 10,00 ml |

Art. 10 - Zone Agricole (H)

Tali Zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri e degli indici di seguito illustrati salvo prescrizioni più restrittive che possono discendere dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia. Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole, dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.

Sono consentiti "una tantum" ampliamenti con incrementi di cubatura dei fabbricati esistenti secondo i seguenti parametri:

- a) fabbricati esistenti sino a 60 mq di superficie, incremento ammissibile = 30%
- b) fabbricati esistenti sino a 90 mq di superficie, incremento ammissibile = 20%
- c) fabbricati esistenti sino a 130 mq ed oltre di superficie, incremento ammissibile = 10%.

- I fondi e gli appezzamenti anche inedificati ma la cui superficie é stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola, ai fini dell'utilizzazione dei parametri d'insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo deve essere espressamente indicato nei documenti a corredo della domanda di concessione e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- Ai fini del calcolo della superficie minima d'intervento possono concorrere anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.

- E' consentito l'asservimento di "fondi limitrofi contigui" ai fini del raggiungimento del lotto minimo d'intervento.

Ai fini del rilascio delle concessioni é da intendersi "limitrofo" quel fondo o area confinante anche se separato/a da strade o fossi.

- E' consentito sulle aree agricole, considerata la struttura fondiaria di Montebuono, la realizzazione di abitazioni bifamiliari nel rispetto degli indici e dei parametri previsti per dette zone.

- I volumi destinati ad abitazione devono essere separati da quelli destinati alla conduzione del fondo agricolo o al massimo possono essere collegati con porticati aperti.

- Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. I.4.68 n.I404 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di almeno 10 metri.

- I parametri e gli indici da utilizzare in zona agricola sono:

- d) indice di fabbricabilità fondiaria
(per le residenze agricole)

0,03 mc/mq

- | | |
|--|------------|
| e) indice di fabbricabilità fondiaria
(annessi per la conduzione del fondo) | 0,07 mc/mq |
| f) H (altezza massima consentita) | 7,50 ml |
| g) lotto minimo d'intervento | 10.000 mq |

E' consentito nei "borghi agricoli" in loc.Sargnano ed in loc.Spezano, l'ampliamento degli edifici esistenti o l'edificazione sui lotti liberi interclusi o marginali all'insieme, con i seguenti parametri:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - lotto minimo d'intervento | 3.000 mq |
| - indice fondiario di fabbricabilità | 0,20 mc/mq |
| - distacchi dai confini | 10,00 ml |
| - altezza massima consentita | 7,50 ml |

Art.II - Zone per servizi pubblici F/I

Le zone F/I riguardano le aree destinate alle attrezzature ed impianti d'interesse generale di proprietà pubblica o gestiti da Enti pubblici per le quali l'edificazione ha luogo per intervento diretto. Esse negli elaborati di Piano hanno un sol tipo di campitura ma sono da intendersi così distinte:

- sottozone destinate all'istruzione e quindi agli asili nido, alle scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori. In tal caso, il Piano si attuerà secondo i seguenti parametri ed indici

- | | |
|--|-------------|
| a) U/f (indice di utilizzazione fondiaria) | 0,6 mq/mq |
| b) P (parcheggi relativi alle costruzioni) | 5 mq/100 mc |
| c) H (altezza massima consentita) | 12,50 ml |

Dovranno inoltre, essere rispettate le disposizioni di cui al D.M. 18.12.1975 ed ogni altra legge nonché regolamenti vigenti in materia.

- Nelle sottozone F/I destinate alle attrezzature di interesse comune e quindi, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc., il Piano si attua applicando i parametri ed indici del punto precedente.
- Nelle sottozone F/I destinate a verde pubblico naturale o attrezzato, destinate alla conservazione o alla creazione di spazi verdi collettivi all'aperto. In queste aree qualora se ne ravvisi la necessità, sono consentite le costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè, attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici. Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemazione a piccolo parco, conservando il verde eventualmente esistente delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che comunque dovranno restare di uso pubblico. In tali casi il Piano si attua applicando i seguenti parametri ed indici:

a) U/f (indice di utilizzazione fondiaria)	0,02 mq/mq
b) Q (rapporto massimo di copertura)	2,5 %
c) H (altezza massima consentita)	3,50 ml
d) P (parcheggi relativi la costruzione)	5 mq/100 mc
P (" di urbanizzazione primaria di superficie territoriale-S/t)	2,5 mq/100 mq

- Nelle sottozone F/I utilizzate per le attrezzature per il gioco e lo sport ed impianti ricreativi e culturali, il Piano si attua applicando i seguenti parametri ed indici:

a) U/f (indice di utilizzazione fondiaria comprendente sia gli impianti coperti che scoperti)	0,30 mq/mq
(giuoco del calcio)	0,60 mq/mq
b) H (altezza massima consentita)	8,50 ml
c) U/t (utilizzazione territoriale)	3000 mc/ha

- d) P (parcheggi inerenti le costruzioni) 5 mq/100 mc
- e) La concessione diretta per realizzare dette opere é subordinata alla presentazione ed all'approvazione da parte degli Organi comunali competenti, di un planivolumetrico indicante anche le opere di urbanizzazione primaria.

- Nelle sottozone F/I destinate a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di proprietà privata previsti dall'art.18 della legge 6.8.67 n.765, essi dovranno essere essere ubicati, possibilmente, marginalmente alle sedi viarie o agli edifici nelle quantità consona agli standard minimi di legge.

L'inserimento delle aree a parcheggio dovrà essere registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio della concessione.

Oltre a detti spazi, andranno previsti altri per le soste, manovre ed accesso degli autoveicoli per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nelle quantità specificate all'Art.41 sexies della Legge Urbaniistica, modificata dalla Legge 6.8.67 n.765. Essi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero, in aree esterne di pertinenza allo edificio oppure promiscuamente od anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di "destinazione a parcheggio" a mezzo di Atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art.12 - Attrezzature e servizi privati, Zona F/2

Le zone F/2 comprendono le aree destinate a servizi generali e locali di proprietà privata. L'edificazione ha luogo per concessione diretta e le destinazioni d'uso consentite sono:

- scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive e ricreative, commerciali, amministrative e trasportuali.

L'edificazione é regolata dalle seguenti prescrizioni:

- a) I/f (indice di fabbricabilità fondiaria) 1,00 mc/mq
- b) H (altezza massima consentita) 10,50 ml

c) D (distacco minimo dai confini) 6,00 ml

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale, ad ogni 100 mq di superficie lorda complessiva degli edifici previsti, devono corrispondere non meno di 80 mq di spazio libero di cui la metà deve essere destinato a parcheggio in aggiunta a quello previsto dallo Art.18 della Legge 6.8.1967 n.765.

Art.13 - Zone a verde privato (G)

Sono definite zone a verde o parco privato, quelle aree libere o solo parzialmente edificate, dotate di alberature o sistemazioni naturali di pregio paesistico, prive delle caratteristiche delle zone B o C e che hanno la funzione di concorrere con altre zone vincolate pubbliche, alla creazione delle necessarie aree di rispetto ambientale dello abitato nonché del territorio comunale.

Tali zone hanno il vincolo di mantenere e rispettare il verde esistente.

E' consentito per gli edifici già realizzati sempre che, non abbiano valore monumentale o particolare pregio architettonico, per i quali valgono le modalità d'intervento della zona storica, la demolizione e la ricostruzione a parità di volume, ovvero un incremento "una tantum" del 10% della superficie utile esistente alla data di adozione del presente Piano.

In tali ambiti, il Piano si attua per intervento diretto con i seguenti parametri ed indici:

- | | |
|--|----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria= I/f | 0,10 mc/mq |
| b) H (altezza massima consentita) | 3,50 ml |
| c) Q (rapporto massimo di copertura) | I/25 dell'area |
| d) D _f (distacco minimo tra i fabbricati) | 10,00 ml |
| e) D _s (distanza dalle strade) | 10,00 ml |
| f) D _c (" dai confini) | 10,00 ml |
| g) P (parcheggi privati) | 5 mq/100 mc |

Le recinzioni da realizzare a giorno non potranno superare in altez

cettivi complementari a carattere turistico-sociale previsti dalla legge 21.3.1958 n.326.

Art.I5 - Fasce di rispetto e Verde cimiteriale



In tali zone é vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio. Non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali delle strade in conformità ai dettami del D.M.I404/68. Sono unicamente ammessi, i percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Puo' essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione del carburante da collocare eventualmente ad una reciproca distanza non inferiore a 500 metri.

Art.I6 - Viabilità principale da ristrutturare e di progetto

La viabilità principale esistente potrà essere soggetta, ove possibile, ad interventi di razionalizzazione dei percorsi, allargamenti della carreggiata, marciapiedi, ecc.

Essa é classificata dal predetto D.M. n.I404/68 tra le strade di interesse locale (strade provinciali e comunali) con una sezione variabile considerando il ciglio, che va da un minimo di 6,50 ml ad un massimo di 10,00 ml.

Le sedi pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, sono da considerarsi a parte ed i progetti esecutivi dovranno tenerne debitamente conto.

Art.I7 - Ferme restando le destinazioni d'uso delle varie zone stabilite dal presente Piano Regolatore Generale, gli strumenti urbanistici attuativi stabiliscono le destinazioni d'uso dei singoli fabbricati ma per quanto riguarda le zone residenziali A-B-C, sono ammesse destinazioni d'uso degli edifici o di parte degli edifici difformi da quella abitativa nella qualità e nella quantità necessarie alla popolazione locale con esclusione comunque di qualsiasi attività nociva o che possa arrecare di

sturbo ai confinanti.

Art.18 - Nelle zone artigianale ex Art.9,é consentita l'installazione di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli utenti locali.

E' consentita inoltre,l'edificazione dell'abitazione del custode o del proprietario dell'impianto di superficie utile non superiore a 120 mq per azienda a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella di almeno il 40% dell'indice di utilizzazione fondiaria ammessa per ogni lotto per dette destinazioni produttive.

I lottizzanti dovranno cedere al Comune le aree relative allo scomuto delle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Art.19 - Per tutto quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle norme del Regolamento Edilizio vigente ed alle leggi nazionali e regionali che regolano attualmente la materia.

Gennaio 1997

Arch. Maurizio Migliaccio
