



32

Il Direttore  
(Arch. Massimo Rinversi)

Roma, li 28 APR. 1999

COMITATO TECNICO CONSULTIVO  
REGIONALE  
ADUNANZA DEL 23.12.98 / 30.3.99  
VOTO N. 25/2 - 404/8

ASSESSORE  
(Armando Dionisi)

Per Copia Conforme  
C.T.C.R. - 1<sup>a</sup> Sezione  
Il Segretario

Commissione Reatrice  
Geom. Giovanni Vaccarella  
Ing. Giancarlo Castelli

Arch. W. MICHIGANTI

Oggetto: Comune di Montebuono (Rieti) - Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n.3 del 4/2/1997 trasmesso alla Regione Lazio, Settore 45 in data 5/3/1998.

## PREMESSO

Il Piano Regolatore del Comune di Montebuono è stato presentato per esame e parere alla Regione Lazio - Ass.to Urbanistica e Casa - in data 5/3/1998 prot.n.2054 presso il Settore 45.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dal competente Settore 45, come da nota n.1245 del 5/5/98.

In data 5/5/98 prot.n.1245 il progetto di P.R.G., con tutti gli atti allegati è stato trasmesso al Settore 44 - Ufficio 3° - nonché dal Dirigente dell'Ufficio al Funzionario istruttore Geom. Giovanni Vaccarella ai sensi dell'art.14 della L.R. 8/11/1977, n.43 per l'istruttoria tecnica.

In data 30/3/99 il P.R.G. in oggetto è stato riportato all'esame del C.T.C.R. per precisazioni ed integrazioni, in particolare per quanto riguarda la tutela paesistica così come indicato dalla L.R.24 e 25/98.

Gli elaborati tecnici di cui è composto il P.R.G. sono:

- Tav.n.1 - Relazione illustrativa
- Tav.n.2a - Inquadramento territoriale
- Tav.n.2b - Inquadramento territoriale
- Tav.n.3 - Relaz. tra il territorio com.le, la rete infrastrutturale e la struttura insediat.
- Tav.n.4 - Carta agropedologica
- Tav.n.5 - Vincoli territoriali



Roma, li .....

Tav.n.6	-	Quadro di unione delle tavole catastali	
Tav.n.6	-	Foglio 1 - Zonizzazione	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 2 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7b	-	" 3 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7c	-	" 4 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7c	-	" 5 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 6 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 7 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 8 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7b	-	" 9 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7b	-	" 10 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7a	-	" 11 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7a	-	" 12 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 13 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 14 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 15 - "	sc.1:2.000
Tav.n.6	-	" 16 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7a	-	" 17 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7a	-	" 18 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7a	-	" 19 - "	sc.1:2.000
Tav.n.7a	-	" 20 - "	sc.1:2.000
Tav.n.8	-	"	sc.1:5.000
Tav.n.9	-	Zone territoriali omogenee	
Tav.n.10	-	Norme Tecniche di Attuazione	



### Dati generali del Comune

Il Comune di Montebuono è compreso nell'ambito 6 del P.T.P. regionale. L'estensione del territorio è di Ha 1.968; la popolazione residente nel capoluogo alla data del 1991 risulta di 900 abitanti, mentre al censimento del 1951 risulta di 1.642 abitanti.

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico, il Comune era dotato di P.d.F. approvato con delibera di Giunta regionale n.142 del 28/1/80.

Il territorio comunale di Montebuono è soggetto al vincolo della L. 431/85 per quanto riguarda l'esistenza di due corsi d'acqua e alcune zone boscate e, 1497/39 per quanto riguarda il centro storico,



Roma, li .....

Con nota n. 1219 del 9.2.95 l'Assessorato Agricoltura e Foreste Usi Civici ha attestato che la proposta urbanistica avanzata dal comune di Montebuono non compromette con previsione edificatorie terreni sui quali sono in esercizio Usi Civici.

Il fenomeno dell'abusivismo, non costituendo nuovi nuclei edilizi, incide in maniera non rilevante sullo sviluppo e dimensionante del PRG.  
Vedi nota n. 3910 del 23.9.98 del Comune di Montebuono.

La particolare configurazione orografica di quest'ambito territoriale dell'Alta Sabina, situato a circa 670 mt. s.l.m., ha fatto sì che nel tempo si sviluppassero dei nuclei abitativi sparsi: Sant'Andrea, Sargnano, Colle Berardo, Colle Morigaro.

## PATRIMONIO EDILIZIO

Le analisi demografiche e territoriali poste alla base della elaborazione, come descritto nei dati di progetto, risultano:

### Abitazioni occupate

	1971	1981	1991
- Abitaz.occupate	316	321	373
- Stanze per sola abitaz., più cucina abitabile più altro uso	1.146	1.233	1.564
- Numero medio st/abitaz.	3,6	3,8	4,1
- Famiglie	322	340	372
- Componenti	1.038	932	897
- Abitaz.non occupate	149	163	327
- Stanze non occupate	541	626	1.126

### In complesso si ha:

- Abitaz. occupate e non	465	484	700
- Stanze	1.687	1.859	2.690
- Numero medio st/abitaz.	3,6	3,8	3,8



Roma, li .....

Il P.R.G. in esame prevede il seguente dimensionamento:

- Fabbisogno pregresso	n. 45 stanze
- Fabbisogno sostitutivo	n.221 stanze
- Edilizia residenz.pubblica	n.400 stanze
- Fabbisogno aggiuntivo	<u>n. 45 stanze</u>
 Totale stanze	 n.711

Dai dati precedentemente indicati si rileva che le abitazioni non occupate nel decennio 1971-81 sale da 149 a 163. Detto dato aumenta notevolmente nel 1991, in cui si registrano le abitazioni non occupate ad un n.di 327. Ciò dimostra il costante esodo dall'ambiente rurale verso i centri urbani, con l'utilizzazione delle abitazioni lasciate libere come seconde case.

Al censimento del 1951 la popolazione di Montebuono e frazioni residente era di 1.642 abitanti contro i 900 di oggi.

Dai dati surriportati si evidenzia una disponibilità di 2 vani ad abitante.

## Esame del P.R.G. e descrizione del progetto

Il P.R.G. del Comune, come desunto dalla relazione che lo illustra, persegue i seguenti obiettivi:

la disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fondamentalmente prevedono:

la salvaguardia dei centri storici, correttamente individuati, mediante norme volte alla conservazione, risanamento e restauro dei valori storico-artistico-architettonici;

l'individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione);

l'individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alla attività produttiva, programmata dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione;

il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale;





Roma, li .....

aree da destinare a servizi di ordine superiore anche sovracomunale (ASL, C.M., Distretto scolastico, ecc.);

l'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle necessità scaturenti dalle direttrici di espansione residenziale e produttiva.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che prevede la seguente suddivisione in zone omogenee e la possibilità di nuove volumetrie.

## ZONA A

Nucleo Storico - Sono state individuate 246 abitazione per un totale 886 stanze - su detta zona non sono consentite nuove volumetrie.

## ZONA B

Zona di completamento - Estesa su una superficie di 152.800 mq. nella quale sono stati contati 133.203 mc. esistenti e nelle quali è possibile ancora, attraverso la semplice concessione, un insediamento di circa 32.891 mc. che incrementano la popolazione di 329 abitanti.

## ZONA C

Zone di espansione: estese su una superficie di 49.040 mq. nelle quali la capacità insediativa è prevista pari 36.780 mc, attraverso l'elaborazione di piani attuativi. Tale insediamento comporta un incremento di 367 abitanti

## ZONA T

Zona turistica estesa su una superficie di mq. 25.200 consentita la realizzazione, mediante piano attuativo di una volumetria di mc. 6.300 - (IFT 0,25 mc/mq)

## ZONA H

Zona Agricola indice di 0,03+0,07 per i borghi agricoli di Sognano e Spezzano prevede 0,20 mc/mq.

## ZONA D

Zona Artigianale estesa su una superficie di mq. 40.000 concernente la realizzazione di mc. 28.000 mediante strumento attuativo (I.F.T. 0,25 mc/mq) .

Il PRG in esame individua le aree destinate al soddisfacimento dei servizi per gli abitanti attuali e quelli previsti nelle zone di completamento.



Roma, li .....

Verde pubblico parte attrezzato	mq. 23,606	14,45 mq/ab
Attrezzature scolastiche	mq. 2604	160 mq/ab
Parcheggi pubblici	mq. 19934	12.20 mq/ab
Attrezzature pubbliche	mq. 11650	7.13 mq/ab

Nelle zone di espansione i servizi saranno reperiti, in sede di strumento attuativo, in misura minima e inderogabile di quanto previsto dalle vigenti legislazioni.

## CONSIDERATO

Il PRG di Montebuono appare nel suo insieme redatto nel rispetto della legislazione vigente e risponde alla necessità di prevedere una adeguata disciplina edificatoria per il suo territorio, osservando sia i disposti della Legge Urbanistica 1150/42 sia la rispondenza ai criteri dettati dalla L.R. 72/75.

Gli indirizzi ed obiettivi del piano, appaiono condivisibili in quanto mirano alla tutela delle caratteristiche ambientali e razionalizzazione del suolo comunale.

Non del tutto condivisibile risulta invece l'ipotesi dimensionale del piano che fonda le sue previsioni su di un incremento di 711 nuovi abitanti eccedendo i limiti fissati dalla L.R. 72/75, pur riconoscendo una attribuzione volumetrica pro-capite superiore ai 100mc/ab - considerati.

A parere dell'Ufficio, il fabbisogno complessivo per soddisfare le necessità del Comune di Montebuono possono ritenersi comunque inferiori al previsto: le previsioni insediative ipotizzate dall'Amministrazione dovranno quindi essere contenute il più possibile nella misura fissata dalla sopracitata L.R. 72/75.

Per quanto riguarda le zone classificate con tipologia "A" e che rivestono importanza storica ambientale, si ritengono ammissibili gli interventi ai fini abitativi degli edifici così individuati mediante un piano particolareggiato volto anche al possibile reperimento di area a servizi; non dovrà comunque prevedere nuove volumetrie nelle aree libere. In assenza di detto piano particolareggiato, sono ammessi solo interventi di cui all'art. 4 della L. 22.12.71 n. 865.



Roma, li .....

Circa le previsioni delle zone di completamento "B" si ritiene ammissibile l'utilizzazione edificatoria di alcuni lotti ancora liberi attraverso la concessione diretta limitando l'indice di fabbricabilità a 1.00 mc/mq, in luogo dell'1,20 previsto, e l'altezza contenuta in ml 7,50 per omogeneità dell'edificato esistente, nonché per motivi ambientali. Non si ritengono invece accettabili le aree appresso elencate in quanto rappresentano episodi isolati e disorganici rispetto al centro abitato le quali non sempre hanno le caratteristiche di cui al D.M. 1444/68.

Dette aree vengono individuate:

MONTEBUONO CENTRO - F 19-20 tav. 7a e 7b

La zona ubicata lungo la strada comunale "COLLE" denominata Colle Moricana, poichè non ha le caratteristiche richieste dal D.M. 1444/68 viene declassata a zona "C" di espansione attribuendo alla stessa i parametri fissati dalle N.T.A del PRG mentre viene stralciata l'area contigua ubicata sempre alla stessa via del Colle in quanto situata in posizione non idonea ad essere edificata essendo la stessa posta lungo il crinale che scende a valle della stessa via comunale.

Parimenti stralciate vanno le aree indicate sempre sul F. 20 tav. 7a e poste all'estremità della strada provinciale o vicinale "S.Valentino" in quanto rappresentano un appendice al centro urbano, e costituiscono episodi isolati disgregati dal centro abitato.

LOCALITA' FIANELLO f. 9 tav. 7b.

Per le stesse motivazioni di cui sopra vanno stralciate le aree poste lungo la via comunale "CALVI" e quelle riportate sul F11 tav. 7a prospiciente la via comunale "SAVIGNANO"

LOCALITA' SARGNANO F.18 tav. 7a

L'area adiacente alla zona turistica classificata "B" dal PRG oltre a non avere i requisiti richiesti dal D.M., costituisce un unico nucleo zonizzativo pertanto per motivi di omogeneità si ritiene debba anch'essa essere classificata zona turistica con esclusione del fabbricato insistente nella stessa area e il relativo lotto di appartenenza.

L'area adiacente della zona turistica ubicata sempre sul F. 18 tav. ~~7a~~ classificata zona "C" di espansione, poichè rappresenta un episodio isolato e disorganico rispetto alla vocazione turistica data alla zona, deve essere classificato a zona agricola.

Per quanto riguarda le aree classificate "B" dal PRG poste al bivio delle due strade provinciali che immettono nel centro abitato, trattandosi di piccole aree le cui



Roma, li .....

ridotte superfici di fatto non consentono alcuna edificazione secondo i parametri fissati dalle N.T.A. si prescrive che le stesse debbano concorrere a migliorare la viabilità della zona e ad avere una funzione di arredo urbano .

Inoltre dovranno essere stralciate e rese inedificabili le aree ricadenti nella fascia di rispetto del fosso "Spezzano" per una profondità di 150 mt., come previsto sia dalla L. 431/85, art. 1 lett. c, che dalla L.R. 24-25 del 6.7.98.

Per i motivi sopra specificati quindi le aree avanti trattate saranno modificate come zone agricole contenendo il dimensionamento generale del piano in termini accettabili rispetto alla L.R. 72/75.

L'individuazione delle altre zone di espansione, classificate con la simbologia "C", si ritengono condivisibili in quanto includenti quelle aree che danno la funzione di congiungere le zone edificate a quelle di recente edificazione. La loro realizzazione dovrà però avvenire mediante strumento attuativo esteso a tutto il perimetro del comparto individuato e pertanto la normativa (art. 8 N.T.A.) che prevede il lotto minimo di intervento pari a 5.000 mq. si dovrà intendere depennato.

Per quanto riguarda le aree destinate dal PRG a insediamenti produttivi, queste, si ritengono correttamente ubicate e dimensionate. La loro realizzazione sarà soggetta a strumento attuativo nell'ambito di questo saranno ripartiti gli standard urbanistici secondo il D.M. 1444/68. Non saranno in ogni caso permessi scarichi senza la preventiva depurazione e in osservazione alle vigenti leggi in materia.

Relativamente alle zone agricole non soggette a vincoli di qualsiasi natura, i parametri proposti dal P.R.G. per gli annessi agricoli dovranno essere modificati a 0,04 mc/mq. con lotto minimo di 10.000 m. I parametri per gli annessi agricoli saranno concessi solo all'imprenditore agricolo a titolo principale, mentre il coltivatore diretto potrà beneficiare dello stesso indice solo dopo che il Comune abbia accertato l'utilizzazione dell'attività agricola sottoscritta dagli enti preposti e che siano stati pagati gli oneri concessori, mentre per quelle interessate dai beni di cui alla L. 431/85, art. 1 lett. G e C queste dovranno essere uniformate alla specifica normativa prevista dalla L.R. 24-25 del 6.7.98.

## ZONE TURISTICHE

Per gli insediamenti turistici o ad essi assimilabili possono ritenersi accettabili data la presenza consolidata di tali strutture, così come condivisibile può essere considerato l'intervento mediante piano attuativo ma non il semplice planovolumetrico.



Roma, li .....

## ZONE A SERVIZI

Per ciò che concerne il soddisfacimento degli standard urbanistici il PRG integra ed amplia quelli già esistenti.

Verde pubblico (parte attrezzato)	mq. 23.606
attrezzature scolastiche	mq. 2.604
parcheggi pubblici	mq. 19.934
servizi generali	mq. 11.650

Con una dotazione pro-capite pari a mq. 35,38

La viabilità proposta a servire le zone di espansione previste nel piano appare correttamente dimensionata e individuata. Le previsioni comunque dovranno avere un valore di massima intendendosi il tracciato definitivo rimandato alla fase esecutiva.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La normativa del Piano è contenuta in un testo nel quale sono dettate le disposizioni per le singole zone in cui sono definiti i limiti di densità edilizia, le altezze, i distacchi ecc.

Esso è composto da 19 articoli che per i motivi precedentemente espressi si intendono così modificati e integrati:

### art. 7 pag. 3 - Zone B di completamento e conservazione:

la modifica consiste nel contenimento dell'altezza max consentita che viene ridotta da mt. 10,50 a mt. 7,50 e l'indice di fabbricabilità da 1,20 a 1,00 mc/mq.

### art. 8 pag. 4 - Zona C espansione o nuova costruzione

in detto articolo va eliminata la previsione della superficie minima d'intervento e va incluso la dizione: "l'intervento attuativo va esteso a tutto il perimetro del comprensorio"

### art. 10 pag. 5 - Zone Agricole H

I parametri di detta zona vanno ridotti a 0,03 +0,04 ivi compresi i borghi agricoli in località Sargano e Spezzano. Per cui l'ultimo capoverso dell'art. 10 va depennato.



Roma, li .....

### art. 13 Zona G - Verde privato

Detta zona dovrà mantenere sempre le caratteristiche ambientali attuali e nessuna trasformazione dello stato dei luoghi è consentita. I fabbricati esistenti saranno sottoposti alla disciplina dei centri storici cioè saranno consentiti solo interventi di manutenzione secondo l'art. 4 della legge 865/71. Pertanto i parametri e indici vanno depennati.

Inoltre il testo delle norme va integrato dai seguenti articoli

### art. 20 - Normative per edifici in relazione alla L. 47/85 e successive

Gli immobili esistenti sul territorio comunale realizzati in assenza di concessione edilizia o in difformità della stessa, non possono essere suscettibili di interventi di qualsiasi natura ove non si dimostri che gli stessi hanno riportato la concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche.

### art. 21 - Concessioni edilizie in deroga

Il rilascio della concessione in deroga alle norme di attuazione del PRG è consentita nei seguenti casi:

- 1) che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse
  - 2) che sia stata ottenuta l'autorizzazione dalla Regione
  - 3) che il rilascio della concessione sia stata preventivamente deliberata dal Consiglio Comunale.
  - 4) che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 della L. 21.3.55 n. 1357
- la deroga comunque non deve comportare né aumento dell'indice di edificabilità di zona, né una diversa destinazione d'uso rispetto a quelle ammessa dal PRG.

## OSSERVAZIONI

Al PRG sono state presentate n. 28 osservazioni più una del Comune e una pervenuta direttamente alla Regione. In merito non si concorda con quanto contraddetto dall'amministrazione Comunale con delibera n. 2 del 15.1.98 per larga parte di queste che invece si intendono respinte in quanto il loro accoglimento oltre a modificare le previsioni Zonizzative del PRG, concorrerebbero ulteriormente al sovra dimensionamento del piano; per di più molte di esse ricadono nelle aree precedentemente stralciate.

Può invece concordarsi con la volontà dell'amministrazione in merito alle osservazioni n. 1-2-5-7-8-9-10-21-22-23-25-26-28. ~15



Roma, li .....

In merito all'osservazione del Comune, questa dal momento in cui si è stabilito che il piano attuativo viene realizzato per l'intero perimetro del comparto e non su lotto minimo la stessa perde di efficacia.

Per quanto riguarda l'osservazione pervenuta direttamente a questo Assessorato e prodotta dall'Ing. Ingoli Alessandro, con la quale chiede che la sua area, riportata in catasto al foglio 12 part. n. 96 questa rimanga zona agricola e non Zona di espansione come previsto dal PRG non da luogo a provvedere

In conseguenza alle osservazioni innanzi formulate, l'amministrazione Comunale dopo l'approvazione definitiva del presente PRG, dovrà procedere alle relative correzioni ed integrazioni sia nel testo delle norme che nei grafici progettuali.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato è del

## P A R E R E

Che il PRG del Comune di Montebuono adottato con delibera consiliare n. 3 del 4.2.97 sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdurre d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67.



Il Segretario  
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente  
(Salvatore Bonadonna)

Monteb/c/lc