

LA PRESENTE TAVOLA E' STATA ADOTTATA CON DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 DEL 09-02-1997 ED E' STATA
DEPOSITATA IN LIBERIA V. COMUNE AL PUBBLICO DAL 19-05-97
AL 11-07-1997.

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI MONTEBUONO (Piana)

La presente è copia conforme
all'originale.

Montebuono, il

02 MAR. 1998

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE di MONTEBUONO

RIETI

Piano Regolatore Generale



adottato il _____

approvato il _____

IL SINDACO

Fausto Morganti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1

arch. maurizio migliaccio

collab.

patrizia cavalieri

OI - CENNI STORICI

Le origini di Montebuono risalgono all'epoca romana e la sua colloca_zione collinare lo hanno da sempre reso un Comune ameno e ridente per i suoi abitanti, attualmente, circa mille. territorio

Il primo nucleo insediativo risale al I sec.d.C. e nel 1300, pare che contasse 3000 abitanti. 3000

L'antico Centro Urbano é sito a 325 metri sul livello del mare con un'altezza massima, nel territorio comunale, di 670 metri sul livello del mare.

Nel medioevo il Borgo fu feudo dei Savelli e nel 1580 fu incluso nello Stato Pontificio. Nel centro del nucleo originario é sita la Chiesa par_rocchiale di S. Maria Assunta in Cielo di origine medioevale ma successiva_mente "rifatta" nel 1700.

Il più importante monumento di Montebuono é, probabilmente, la Chiesa di S. Pietro Ad Centum Muros (presso i cento muri), viene citato nel Regesto Farfense dopo l'anno mille; nel 1400 venne restaurata e decorata con affre_schi attribuiti a Jacopo da Roccantica. Il campanile é posto di fronte lo ingresso principale ed ha forma quadrata con due ordini di bifore sovrapposte, (l'insieme é vincolato dalla Soprintendenza ai sensi della legge n. 1089/39).

La configurazione di quest'ambito territoriale dell'Alta Sabina ha fat_to sì che nel tempo si sviluppassero dei nuclei sparsi abitati: Sant'Andrea, Sargnano, Colle Berardo, Colle Morigaro.

Lo spopolamento delle campagne che anche qui é in parte avvenuto, ha con_tribuito all'abbandono delle costruzioni di difficile accesso ed al concen_tramento dell'edilizia rurale lungo la strada per Magliano Sabina ove, poco distante é sito il Casello Autostradale Roma-Firenze.

Da una pubblicazione dell'Automobil Club di Rieti, si legge:

"Una caratteristica invidiabile di Montebuono é l'amplissimo panorama di cui si puo' godere, spaziando con lo sguardo dal lato del Monte Soratte fino ai Monti Sabini... La cima di S. Benedetto (673 mt) che proprio lassù co_struì un eremo, tutt'ora esistente, dà vita ad una festa campestre annuale. Altri appuntamenti nel calendario delle manifestazioni di Montebuono, sono quelli del Venerdì Santo quando ha luogo la Drammatizzazione della Via Cru

cis per le vie del Centro capoluogo. Importante, oltre modo, é la festa del Patrono, San Vincenzo.

La manifestazione piú sentita é comunque quella della festa della Madonna dell'Assunta con la Statua Ligneata che viene portata in processione per le strade, artisticamente illuminate".

O2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

L'individuazione delle zone territoriali omogenee A e B, in particolare, é stata eseguita in applicazione del D.M. 2.4.1968 n. I444.

Il Centro medioevale individuato come zona di conservazione (Zona A) nelle N.T.A., é integralmente sottoposto a vincolo ambientale paesistico. Ogni intervento edilizio sostitutivo é demandato all'attuazione di un piano particolareggiato o di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/78.

La Zona B di completamento, invece, si é sviluppata in buona parte lungo le strade di accesso al Comune e comprende sia le aree già saturate che quelle effettivamente da completare (ved. lotti interclusi, marginali, ecc.) inclusi i Borghi rurali sparsi nel territorio.

La Zona C di espansione, peraltro concepita con modesti indici di utilizzazione, include piú o meno quelle aree che hanno una funzione di congiungimento tra quelle già edificate ormai da vari decenni e quelli di recente realizzazione. L'edificazione in tali aree si potrà sviluppare mediante piccoli strumenti urbanistici attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata (lottizzazioni convenzionate).

Le zone d'Interesse Collettivo e le relative aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici (D.M. n. I444/68) sono state quantificate e reperite in misura da accogliere anche i programmi per la realizzazione di opere pubbliche che il Comune ha intenzione di promuovere.

Le poche zone produttive individuate negli elaborati di progetto, sono state introdotte nel presente Piano tenendo conto delle esigenze della popolazione locale manifestate da tempo e sino ad oggi rimaste insolite.

Nell'ipotesi di sviluppo demografico, di seguito descritto ai sensi dell'Art. 4 comma I L.R. n. 72/75, i dati a disposizione per analizzare il movimento della popolazione di Montebueno, consistono nella rilevazione

da fonte comunale della distribuzione dei nati vivi, dei morti, degli iscritti e dei cancellati a partire dal 1951.

La situazione generale che si rispecchia nel Comune per cio' che riguarda l'andamento demografico appare ad una prima analisi molto simile a quanto accade e si riscontra nella maggior parte dei Comuni minori del Lazio con simili dimensioni e cioé, circa 1000 abitanti.

Difatti, la distribuzione dei nati vivi é decrescente con un andamento abbastanza regolare; l'andamento dei morti ha registrato un rapporto costante in questi ultimi dieci anni mentre gli iscritti anagrafici, dopo un primo andamento stazionario, mostra una certa ripresa.

La distribuzione dei cancellati appare lievemente ma uniformemente decrescente già a partire dagli anni "50" e si ipotizza che intorno agli anni a venire tenda ulteriormente a ridursi sino a raggiungere valori molto modesti.

Per ciò che riguarda quindi, l'ipotesi di analisi del fabbisogno di edilizia abitativa nei prossimi dieci anni ai fini del dimensionamento del P.R.G., il parametro che si é inteso ottimizzare é quello del raggiungimento del valore di un abitante per stanza.

E' abbastanza noto che in questi ultimi decenni mentre da un lato l'indice di affollamento registra una diminuzione, dall'altro quello di coabitazione aumenta a dimostrazione di una distribuzione quanto meno sperequata del patrimonio edilizio in rapporto all'evidente decremento della composizione media familiare che si verifica ormai a livello nazionale (rilevamenti ISTAT).

Per concludere il presente punto della relazione, si riportano di seguito i dati relativi alle zone territoriali omogenee individuate dal Piano :

- Nuclei storici (Zona A) le abitazioni registrate sono circa 246 per un totale di 886 stanze; in questo caso non vi é quasi un aumento delle future volumetrie in quanto trattasi, soprattutto, di un patrimonio edilizio soggetto al recupero ed alla ristrutturazione nonché alla realizzazione dei servizi mancanti (bagni e cucine), all'eliminazione dei locali umidi e malsani ed al risanamento statico.

- Per le zone B di completamento é stata registrata una volumetria residenziale esistente, pari a mc 132.203 più quella non residenziale di circa mc 26.440 (interrati, garage e magazzini).
- Altra zona considerata é quella relativa alla lottizzazione "Coste Adriane" già esistente, in prossimità del Centro capoluogo, approvata con provvedimento della Regione Lazio n.15 del 21 marzo 1981 per una volumetria complessiva di circa mc 10.000 e per poco più della metà sviluppata o in corso di realizzazione.

Per ciò che concerne il soddisfacimento degli standard urbanistici, secondo la normativa vigente, il P.R.G. integra ed amplia quelli già esistenti del tutto o quasi insufficienti anche per lo stato attuale.

Il Piano prevede:

- Verde pubblico (parte attrezzato)	mq 23.606
- Attrezzature scolastiche	mq 2.604
- Parcheggi pubblici	mq 19.934
- Servizi generali	mq 11.650

Si fa presente, che dette superfici possono apparire ad una prima lettura non perfettamente corrispondenti ai minimi inderogabili previsti dal D.M. n.1444/68, in particolar modo per ciò che concerne le superfici di aree da mettere a disposizione per le attrezzature scolastiche.

Tutto ciò non é però così in quanto le aree indicate nel presente Piano per il soddisfacimento degli standard urbanistici risultano, nel loro complesso, più che rispettate con una dotazione pro-capite tal volta, più che doppia rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'Amministrazione Comunale pertanto, si riserva in un momento successivo ed attuativo di modificare, nell'ambito delle aree indicate nel Piano con destinazione pubblica, quanto dimensionato e graficizzato negli elaborati in riferimento alle predette aree relative all'istruzione, attualmente più che sufficienti per la popolazione locale che oltre tutto gravita anche, per ciò che concerne tale aspetto, sui comuni limitrofi, come ad esempio Magliano Sabina, in prossimità del collegamento autostradale Roma-Firenze.

<u>ABITAZIONI OCCUPATE IN COMPLESSO</u> :	<u>al 1971</u>	<u>al 1981</u>	<u>al 1991</u>
- Numero abitazioni occupate	316	321	373
- Stanze per sola abitazione, più cucina abitabile, più altro uso	1146	1233	1564
- Numero medio stanze/abitazioni	3,6	3,8	4,1
- Famiglie	322	340	372
- Componenti	1038	932	897
- Abitazioni non occupate	149	163	327
- Stanze non occupate	541	626	1126

TOTALI IN COMPLESSO (abitaz.occupate e non occupate):

- Abitazioni	465	484	700
- Stanze	1687	1859	2690
- Numero medio stanze/abitazioni	3,6	3,8	3,8

Dai dati su indicati si rileva che, il numero delle abitazioni non occupate nel decennio 1971-1981 sale da 149 a 163 ed aumenta, notevolmente, a 327 al 1991, a conferma del costante esodo dall'ambiente rurale della popolazione verso i centri urbani, sebbene le abitazioni lasciate libere vengono utilizzate in parte, per seconde case.

Al censimento del 1951, la popolazione di Montebuono, residente, era di 1642 abitanti contro i circa 900 di oggi.

Ora, se da un lato la popolazione residente, appare sensibilmente, in diminuzione, dall'altro, il patrimonio edilizio censito al 1991, mostra di essere insufficiente a fronteggiare la domanda dei rimanenti nuclei familiari che dalla campagna si spostano verso i centri abitati nonché, la domanda sempre crescente degli addetti a strutture ed impianti a carattere sovracomunale localizzati sul territorio.

Appare del tutto verosimile che, il fabbisogno abitativo del Comune di Montebuono risponda alla duplice necessità di far fronte da un lato, alle esigenze volte a colmare l'immediato fabbisogno degli abitanti residenti e, dall'altro, a soddisfare le richieste esterne a tutto vantaggio dell'economia locale.

Ad ogni modo la prima delle necessità cui il Piano è chiamato a far fronte riguarda il:

- FABBISOGNO PREGRESSO, relativo all'annullamento del fenomeno della coabitazione, calcolato, per difetto, in base ai dati censuari:

-	abitazioni di I stanza,	n°I	x	I famiglia	x	I componente	=
-	"	" 2 stanze	"52 x 52	"	x 122 componenti	"	=
-	"	" 3 "	"91 x 92	"	x 278	"	=
-	"	" 4 "	103 x 105	"	x 367	"	=
-	"	" 5 "	42 x 44	"	x 160	"	=
-	"	" 6 "	27 x 28	"	x 171	"	=

= deficit 2 stanze

= " 18 "

= " 5 "

= " 8 "

= " 8 "

= " 4 "

45 stanze

Il fabbisogno pregresso per coabitazione è quindi, presumibilmente, pari a 45 stanze da realizzare nel decennio preso in considerazione per il dimensionamento del Piano.

./

- FABBISOGNO SOSTITUTIVO dovuto:

A) all'invecchiamento del patrimonio edilizio esistente al 1961, comprendente anche quello appartenente ai nuclei storici (abitazioni in complesso n.246 per 886 stanze).

Si stima per tale fabbisogno la riduzione del 25% del numero delle stanze in complesso al 1961 per far fronte alla creazione dei servizi igienici mancanti, l'eliminazione dei locali umidi e malsani ed il risanamento statico delle vecchie strutture: il 25% di 886 =

221 nuove stanze

221 nuove stanze

B) al rinnovo del patrimonio edilizio stabilmente occupato tra il 1971 (censite in n.1687) ed il 1961 (censite in n.886), meno quello precedentemente considerato, per un tasso medio del 5% annuo, secondo le stime effettuate dalla Regione Lazio per la programmazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica:

$1687 - 886 = 801 \text{ stanze} \times 5\% \times 10 \text{ anni} = \underline{\underline{400 \text{ nuove stanze}}}$

- FABBISOGNO AGGIUNTIVO:

Per far fronte alla crescita della popolazione residente, che nonostante i valori riscontrati negli ultimi censimenti, siano negativi, si presume sia necessario, nel prossimo decennio 1997-2006, realizzare un numero di nuove stanze almeno pari al 5% degli abitanti censiti al 1991, ossia il 5% di 899 abitanti per 45 nuove stanze (tenuto conto del parametro di una stanza per abitante).

Il totale del fabbisogno abitativo relativo alle necessità della popolazione attualmente residente sul territorio del Comune di Montebuono può, pertanto, ragionevolmente ritenersi pari a 711 nuove stanze da realizzarsi nel predetto decennio.

Tale valore come innanzi detto, si presume calcolato per difetto e può essere dato dalla crescita delle famiglie che pur mantenendo il numero degli abitanti pressoché immutato com'è il caso del Comune di Montebuono e di altri Centri minori del Lazio che, presentano di fatto un costante aumento re

ale ed inarrestabile. Con esso il numero delle famiglie cresce e di conseguenza, la richiesta di abitazioni che non trova sfogo in quelle già realizzate sia per i motivi innanzi citati che per altri, come ad esempio, l'occupazione da parte di uno o due anziani di abitazioni composte da più stanze che un tempo assolvevano i bisogni di nuclei familiari ben più numerosi.

Va aggiunto che nel realizzare un nuovo alloggio, oggi, sempre più spesso, lo si dimensiona sulle esigenze medie di un nuovo nucleo familiare, prevedendo possibilmente, ampliamenti futuri senza che questi comportino obbligatoriamente spostamenti o modifiche e perciò, senza commisurarle alle effettive dimensioni del nucleo al momento della programmazione.

Vi é da considerare infine, che un numero ampio di abitazioni del Centro Storico e dei vari nuclei sparsi, anche se censite come tali dall'I.S.T.A.T., non sono oggi, oggettivamente disponibili per la residenza permanente, né mai lo saranno; per fattori di esposizione, di soleggiamento, di umidità dell'ambiente circostante e che il loro riadattamento, secondo le esigenze di un nucleo familiare, é inaccettabilmente costoso e talvolta persino non ipotizzabile in quanto si andrebbe a modificare con un eventuale intervento, sia le caratteristiche costruttive che quelle tipologiche.

Uno degli obiettivi principali quindi, può essere quello di sottoporre i Centri Storici minori, come quello di Montebuono, ad una rivalutazione a livello territoriale che preveda per essi destinazioni di uso di tipo sociale, culturale, ricreativo e produttivo sottraendo, così, un patrimonio ormai sostanzialmente fuori mercato da un calcolo di fabbisogno di edilizia abitativa in cui il suo peso, artificiosamente inserito, determina aspettative da parte delle popolazioni ivi residenti.

04 - PROGETTO DI PIANO

Il P.R.G. di cui trattasi, com'è evidenziato dagli elaborati che lo compongono, di seguito elencati, privilegia per ciò che concerne l'integrazione delle aree con destinazioni pubbliche, di completamento e residenziali, quelle a ridosso degli antichi centri abitati.

Tali centri sono: Montebuono il capoluogo, a seguire, Sant'Andrea, Sargnano, Colle Berardo e Colle Morigaro.

La graficizzazione del Piano, per ciò che concerne la zonizzazione, è stata elaborata su cartografia catastale aggiornata in scala I/2000 ripetendo, tale procedimento, su un elaborato unico per una visione di insieme, in scala I/5000 (tav.8).

L'elaborato n.I costituisce la presente Relazione illustrativa; le tav.le 2-3-4 e 5 graficizzano i rapporti del Comune con l'ambito territoriale ed i vincoli esistenti.

La tav.6/0 costituisce il quadro d'unione dei fogli catastali mentre le tav.le 6 rappresentano le aree con prevalente destinazione agricola.

Le tav.le della serie 7, rappresentano la zonizzazione delle aree urbanizzate mentre le tav.le 9 e 10 corrispondono, rispettivamente, alle zone territoriali omogenee ed alle norme attuative dello strumento urbanistico generale.

Il P.R.G. conferma sostanzialmente le ipotesi di sviluppo formulate dall'Amministrazione Comunale compresa l'individuazione delle piccole zone turistiche e dei modesti borghi agricoli non indicati dalla zonizzazione ma regolati dalle norme di attuazione.

Il progettista ha affrontato il problema della riorganizzazione del territorio nei limiti che lo stato di fatto consente, sia per ciò che concerne la viabilità ed i parcheggi nonché delle nuove zone produttive. Non ha tralasciato inoltre, la revisione delle zone B di completo e delle nuove zone di espansione (zone C) collocandole, a ragion veduta, in prossimità di altre aree già urbanizzate e di più facile e ragionevole utilizzo da parte della popolazione locale.

Il Piano ha recepito quanto contenuto nella lottizzazione "Coste Adriane" approvata a suo tempo dalla Regione Lazio ed in parte già realizzata. Esso comunque, è stato redatto nel rispetto delle norme urbanistiche nazionali e regionali vigenti nel tentativo di assolvere alle legittime aspettative della popolazione in un momento importante per la definizione dello sviluppo socio-economico presente e futuro del proprio Paese.

GENNAIO 1997

Il Progettista
Arch. Maurizio Migliaccio



- ELENCO DEGLI ELABORATI CHE COMPONGONO IL P.R.G. :

Elab. I	- Relazione illustrativa	
Tav. 2 _a	- Inquadramento Territoriale	rapp.I/50.000
Tav. 2 _b	- " " "	rapp.I/I2.500
Tav. 3	- Relazione tra il Territorio e la rete in_ frustrautturale	rapp.I/I0.000
Tav. 4	- Carta Agropedologica (uso del suolo)	rapp.I/I0.000
Tav. 5	- Vincoli Territoriali	rapp.I/I0.000
Tav. 6 ₀	- Quadro di unione dei Fogli Catastali	rapp.riduzione non in scala
Tav.1e6	- Zonizzazione delle aree agricole (Fogli nn.I/2/6/7/8/I5/I3/I6/I4	rapp.I/ 2.000
Tav. 7 _a	- Zonizzazione delle aree urbanizzate (Fogli nn.II/I2/I7/I8/19/20	rapp.I/ 2.000
Tav. 7 _b	- Zonizzazione delle aree urbanizzate (Fogli nn. 3/9/I0	rapp.I/ 2.000
Tav. 7 _c	- Zonizzazione delle aree urbanizzate (Fogli nn. 4/5	rapp.I/ 2.000
Tav. 8	- Zonizzazione Quadro di unione	rapp.I/ 5.000
Tav. 9	- Zone Territoriali omogenee	rapp.I/ 5.000
Elab.I0	- Norme Tecniche di Attuazione	
