

Comune di MONTASOLA

Provincia di Rieti

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

Documento Preliminare di Indirizzo

(Titolo III – art. 32 – Legge Regione Lazio n°38 de l 22/12/1999)

RELAZIONE

Progettisti

Dott. Arch. Carlo Bernabei

Dott. Agron. Giorgio Pettini

Dott. Geol. Claudio Bernabei

Coordin. Tecnico: Respons. Ufficio Tecnico Comune di Montasola P.E. Alvaro Pierini

DATA: Aprile 2017

INDICE

1 - EVOLUZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

L'ESIGENZA DI UN NUOVO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE

2 - DESCRIZIONE TERRITORIALE

2A. Aspetti geografici

2B. Aspetti demografici

2C. Cenni su processi storici

3 – CARATTERI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

4– NORMATIVA DI INDIRIZZO

Riferimenti normativi europei, nazionali e regionali

5. – GLI ATTUALI STRUMENTI DI COPIANIFICAZIONE

La Pianificazione strategica Regionale e Provinciale nel Comune di Montasola

6 – CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO

6A Sintesi dei criteri informativi

7 – OBIETTIVI DEL PUCG

8 – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

9 – SCHEDA SINTETICA DEGLI INTERVENTI E PROPOSTA DI ZONIZZAZIONE

1 - EVOLUZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

L'ESIGENZA DI UN NUOVO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE

L'attuale pianificazione urbanistica è regolata dal Programma di Fabbricazione approvato con Decreto n.190 dal Presidente della Giunta Regionale in data 3/11/1972. E' stato realizzato dall' Ing. Corsi a seguito dell'incarico di rimodernamento ed adeguamento del piano stesso in coerenza dell'intervenuto D.M. 2/4/1968.

Nel 2001 è stato adottato il P.R.G con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 27/01/2001 ma il processo burocratico del piano si è interrotto non essendo stata completata la procedura relativa all' ex art. 13 della Legge 64/74 (oggi art. 89 del DPR 380 del 2001), pertanto lo strumento di pianificazione utilizzato ha continuato ad essere, nel tempo, il suddetto P.d.F., già esso stesso oggetto di una variante parziale adottata con delibera di Giunta Municipale n.2 del 18/01/1974, ma, anch'essa di fatto mai approvata dalla Regione Lazio.

Tale strumento, seppur rispondente agli indirizzi programmatici dell'urbanistica vigente, insistendo in primo luogo sul concetto di omogeneità di zona di cui al suddetto decreto, e su una specifica differenziazione per tipi edilizi dettata dal D.M. 1444, si basava su una precisa e differenziata pianificazione protesa verso un solido sviluppo, giustificato da una condizione economica tale da garantire diffusamente possibilità di realizzazione seconde case (residenze stagionali).

Il P.d.f. partiva dalla constatazione dell'esistenza di un centro storico consolidato da salvaguardare, (zona omogenea A) accanto ad un secondo polo denominato Forcella identificato come espansione (zona omogenea C) che, pur presentando un insediamento ben definito per forma e per connotazioni topografiche, sorto a ridosso del monte dove si colloca il borgo medievale di Montasola, avrebbe costituito, in virtù di un processo spontaneo di completamento del tessuto immediatamente confinante con centro storico, una realtà considerata trainante per lo sviluppo futuro dell'abitato.

Intorno alla Forcella si prevedeva uno sviluppo calcolato e strutturato ipotizzando un aumento di 2458 abitanti comprendente le seguenti zone:

zona B1, case singole, doppie, multiple

zona B2, continuo in unico prospetto

zona C (villette)

una zona F6 (verde privato)

ed un' ampia porzione di territorio costituito da case sparse.

La struttura dell'edificato, contrariamente a quanto previsto, mostra una situazione evolutiva assai meno articolata di quella prevista dal P.d.F. e pressoché comune a tutti i comuni della Bassa Sabina morfologicamente e storicamente vicini a Montasola, in cui l'esercizio di suddividere tipologicamente le diverse zone e soprattutto la "generosità" degli indici territoriali dimostrano l'esigenza di ripensare in termini dimensionali l'indicizzazione delle diverse zone adottando un ridimensionamento in basso ed impostando la pianificazione sulla salvaguardia dell'esistente e sulla considerazione dell'approccio sistematico colpevolmente assente nei principi alla base della pianificazione degli anni settanta.

Nel corso degli anni, dal 1975, data della redazione del P.d.F., si è assistito ad un'edificazione caratterizzata da edificazioni di case definite stagionali regolate da un indice pari a 0.62 mc/mq, e più in generale, l'edificazione ha riguardato zone ad un livello altimetrico inferiore a quello del centro storico ed anche all'agglomerato urbano della Forcella, rimasta un episodio concluso per dimensioni ed assetto. Forcella è ormai assimilabile ad un secondo centro storico, diviso dal primo da un'acclività che costituisce per tutti gli ex castelli Farfensi il motivo del ricorrente aspetto nucleiforme concentrico costituito dalla presenza del centro storico intorno al quale si sviluppa ad anello, lungo le isoipse, l'edificato sparso e gli agglomerati urbani secondari, lungo gli assi viari strategicamente idonei al raggiungimento dei principali centri urbani, Roma a sud e Terni ad est.

In questo senso la SS 313, laddove lambisce il centro storico dei vecchi borghi (vedi Casperia) costituisce uno sfogo determinante per l'economia locale e la formazione di campagne abitate ad essa facilmente collegabili con strade secondarie.

Nel caso di borghi come Montasola, o come Roccantica ed anche Tarano, l'isolamento del centro storico e la distanza dalle principali vie di comunicazione a livello regionale, hanno causato un progressivo allontanamento geografico e culturale da attività che giustificassero appartenenza ai rispettivi vecchi centri abitati, favorendone un rapido spopolamento ed il progressivo accrescimento di un preoccupante stato di degrado, in parte fisiologicamente legato a modalità costruttive (pareti in pietra locale e coperture a tetto con strutture lignee in larga parte ammalorate). Si ritiene necessaria la creazione di una serie di norme tecniche tese al recupero ed un restauro tipologico (eliminazione di superfetazioni, recupero di servizi igienico in ambienti interni agli edifici) nonché al mantenimento del carattere di ruralità delle zone di completamento ed all'edificazione sparsa nell'ampia zona agricola.

Per tali motivi, si ritiene di dover ripensare la pianificazione sposando due criteri operativi fondamentali, la "fusione" infrastrutturale e funzionale dei due centri storici con interventi che mirino alla creazione di sistemi connessi (ambientale e delle infrastrutture pedonali) e permettano l'unione era stata motivatamente strutturata sui capisaldi della pianificazione urbanistica: la legge 1150/1942, la Legge "Ponte", il D.M. 1444/1968 e la Legge 431/1985 in materia ambientale.

2- DESCRIZIONE TERRITORIALE

2A. Aspetti geografici e demografici

<u>Comuni confinanti (o di prima corona)</u>	<u>Distanza (km)</u>	<u>Popolazione</u>
Cottanello	2.2	563
Vacone	3.1	256
Torri in Sabina	5.1	1256
Casperia	5.3	1246
Contigliano	7.6	3783

La superficie territoriale è di 12,75 km²

Le coordinate geografiche sono: 42°23'N 12°41'E

L'altitudine è di 604 m s.l.m.

Il territorio si sviluppa coprendo un'area sud-occidentale dell'intero territorio provinciale distante 14.7km dal capoluogo di provincia.

Il Comune di Montasola ricade amministrativamente nella attuale giurisdizione della Provincia di Rieti. Rispetto alla ripartizione in zone, denominate COI (Centri Operativi Intercomunali), di cui alla Delibera Giunta Regionale Lazio n° 569 del 29 febbraio 2000, risulta programmaticamente inserito nel COI n° XIII (Comune capozona Magliano Sabina) di cui fanno parte anche i Comuni di: Collecchio, Montebuono, Tarano, Stimigliano.

La morfologia del territorio appare piuttosto varia ed articolata, con frequenti cambiamenti di pendenza e di quota. Infatti a partire dai fondovalle pianeggianti (loc. limitrofe al Torrente L'Aia), dove le pendenze assumono valori prossimi o inferiori al 5%, si assiste via via a consistenti

amenti di acclività, fino a raggiungere valori anche superiori al 60%. Le quote minori si possono riscontrare in prossimità di loc. "Case Osteria" e in tutta la piana alluvionale del Torrente L'Aia, con valori variabili da 260 m.s.l.m. a 296 m.s.l.m.; i rilievi montani di maggiore entità risultano, invece, il M. del Parco Morto con 1260 m. e M. Macchia Porrara con 1202 m.s.l.m.

L'esposizione è assai variabile a seconda delle caratteristiche conformazioni dei versanti.

Altimetria

Il territorio comunale rivela zone altimetriche molto variabili, passando dalla vasta area della piana reatina alle aree collinari dove si trovano gran parte degli insediamenti abitativi, alle propaggini montuose umbro-sabine, con quote variabili dai 260 ai 1260 m sul livello del mare.

In base alla classificazione ISTAT si considera:

montagna: territorio con masse rilevate di altitudine superiore a 700 metri, comprese valli e altipiani tra esse intercluse;

collina: territorio con masse rilevate di altitudine inferiore ai 700 metri comprese aree ad esse intercluse;

pianura: territorio con masse rilevate di altitudine inferiore ai 200 metri comprese aree ad esse intercluse.

Condizioni climatiche

La Provincia di Rieti comprende porzioni di territorio molto diverse tra loro sotto il profilo morfologico e geologico, ma anche fitoclimatico, variando notevolmente in virtù di ciò il complesso dei valori di piovosità, temperatura e vegetazione caratteristici, fattore quest'ultimo in grado di influenzare profondamente e fortemente il bilancio idrologico.

Nel Comune di Montasola, le precipitazioni di pioggia annue indirettamente rilevate raggiungono i 1139 mm. Circa, e le nevicate impongono il permanere di un manto di copertura (fino a qualche centimetro) solo per brevissimi periodi della stagione invernale.

Idrografia generale

Il sistema idrografico è ben sviluppato ed è caratterizzato dal Torrente L'Aia che con numerosi altri Fossi Rii incidono le valli e i versanti montani, contribuendo sensibilmente a modificare in modo continuo e sistematico l'aspetto paesaggistico. Per la geologia ci si è basati sulle

informazioni riportate dalla Carta Geologica sc. 1:100.000, Fg. 138 "Terni". Le formazioni prevalenti risultano, quindi: -Olocene: alluvioni fluviali recenti e terrazze:

- Plio-Pleistocene: depositi lacustri; sabbie argillose;
- Cretacico: scaglia rossa, costituita dai calcari marnosi rossi e bianchi ben stratificati con selce rossa e grigia;
- Giurassico: corniola calcari grigi e grigio – scuri; calcare massiccio, costituita dai calcari bianchi, avana oppure sbrecciati rossastri.

Analisi generale idrologica ed idrogeologica con cenni di geomorfologia del territorio

Il Comune di Montasola, come tutta la Sabina, fa parte geologicamente del bacino Umbro-Sabino-Marchigiano, rappresentando così un tipico esempio di facies di transizione tra il dominio di piattaforma laziale – abruzzese, e quella bacinale umbro – marchigiano. Il centro storico si trova su una collina formata interamente da calcare massiccio, essendo questo uno dei pochi settori dove questa litologia, tipica di piattaforma, viene in affioramento. La UAS dal punto di vista geologico può essere divisa in 2 (due) settori ben distinti, quella dove sono presenti le litologie carbonatiche, sia in prossimità del centro storico che nella zona ad Est e tutta l'area principalmente ad Ovest della UAS dove sono presenti le litologie di copertura Plio-Pleistoceniche e vulcanoclastiche. Nel centro storico sono presenti i termini della presenza dei calcari ascrivibili alle formazioni del Calcare Massiccio e della Corniola con Megabrecce. Nella zona Ovest e Sud della UAS sono presenti depositi plio-pleistocenici di costa, in particolare sabbie, limi e argille poste in eteropia di facies al tetto delle quali sono presenti dei depositi vulcano clastici. Questa formazione è nota in letteratura come Sistema di Caporio. Si tratta di brecce e conglomerati eterometrici di natura calcarea a volte ben stratificati, con all'interno livelli di suolo e orizzonti vulcanoclastici. Una particolare unità presente esclusivamente in questa UAS sono le "Brecce di Montasola" che appaiono in affioramento come brecce massive eterometriche, localmente con blocchi metrici, ben cementate a luoghi con matrice sabbiosa.

2B. Aspetti demografici generali

La Provincia di Rieti ha una popolazione di 158.467 abitanti (dati ISTAT 1 gennaio 2016) distribuita in 73 comuni. La densità di popolazione è di circa 55 abitanti per km quadrato, con forti differenze tra Comune e Comune. Infatti si passa dai 4 abitanti per km quadrato di Micigliano, ai 212 abitanti per km quadrato di Rieti capoluogo. Nel Territorio Provinciale

dominano comunque vaste aree con una densità bassissima, in genere sempre inferiore a 50 abitanti per km quadrato.

La popolazione residente nel Comune di Montasola al primo gennaio 2012 è di 395 abitanti di cui 219 maschi e 176 femmine, per una densità abitativa pari a 31,93 ab/km2.

Maschi Celibi	Maschi Coniugati	Maschi Divorziati	Maschi Vedovi	Totale Maschi	Femmine Nubili	Femmine Coniugate	Femmine Divorziate	Femmine Vedove	Totale Femmine	Maschi + Femmine
104	107	2	6	219	57	100	3	16	176	395

2B Aspetti demografici

Impostazione dell'analisi preliminare

tab. 1 Struttura per età della popolazione residente

<i>Anno</i> 1° gennaio	<i>0-14 anni</i>	<i>15-64 anni</i>	<i>65+ anni</i>	<i>Totale residenti</i>	<i>Età media</i>
2002	32	244	95	371	47,6
2003	33	250	90	373	47,0
2004	35	242	101	378	47,3
2005	34	239	106	379	47,9
2006	40	240	105	385	47,3
2007	40	247	103	390	47,0
2008	44	243	102	389	46,5
2009	54	249	106	409	45,8
2010	55	268	108	431	45,5
2011	55	252	113	420	46,4
2012	56	239	112	407	46,6
2013	53	251	116	420	46,9
2014	50	247	118	415	47,3
2015	49	238	119	406	48,3

2016	51	231	113	395	48,0
------	----	-----	-----	-----	------

Valutazione tasso incremento medio annuo relativo agli ultimi 10 anni

$$I = \text{valore iniziale} \quad \text{incremento medio annuo } I = \left[\left(\frac{f}{i} \right)^{1/n} - 1 \right] \times 100$$

f = valore finale

n = intervallo di anni

$i = 385$

$$\text{incremento medio annuo } I = \left[\left(\frac{395}{385} \right)^{1/10} - 1 \right] \times$$

$$100 = 0.25$$

$f = 395$

$n = 10$

incremento in punti percentuale:

$$\text{ab 2016} - \text{ab 2006} = \text{ab}(395-385) = 10 \text{ ab} \quad \frac{10 \text{ ab}}{385 \text{ ab}} \times 100 = 2.59\% \text{ (1 punto percentuale)}$$

$$\frac{10 \text{ ab}}{385 \text{ ab}} = 2.59\%$$

Incremento medio annuo:

0.25 %

Lieve aumento degli ultra sessantacinquenni

Lievissimo incremento demografico rispetto al 2006: dal 2009 la popolazione torna a decrescere

tab. 2 principali indici demografici

<i>Anno</i>	<i>Indice di vecchiaia</i>	<i>Indice di dipendenza strutturale</i>	<i>Indice di ricambio della popolazione attiva</i>	<i>Indice di struttura della popolazione attiva</i>	<i>Indice di carico di figli per donna feconda</i>	<i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i>	<i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i>
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	296,9	52,0	200,0	110,3	25,4	10,8	16,1
2003	272,7	49,2	200,0	106,6	26,9	10,7	21,3
2004	288,6	56,2	250,0	108,6	18,5	5,3	13,2
2005	311,8	58,6	238,5	107,8	19,4	13,1	15,7
2006	262,5	60,4	253,8	112,4	17,6	12,9	20,6
2007	257,5	57,9	228,6	120,5	20,0	18,0	25,7
2008	231,8	60,1	266,7	125,0	16,9	15,0	17,5
2009	196,3	64,3	320,0	126,4	13,2	7,1	16,7
2010	196,4	60,8	226,7	123,3	17,0	11,8	4,7
2011	205,5	66,7	230,8	137,7	16,9	12,1	9,7
2012	200,0	70,3	290,9	139,0	15,1	7,3	7,3
2013	218,9	67,3	153,3	146,1	19,7	2,4	14,4
2014	236,0	68,0	166,7	157,3	20,3	7,3	7,3

2015	242,9	70,6	240,0	183,3	14,1	10,0	17,5
2016	221,6	71,0	166,7	200,0	17,6	-	-

Tab.3 famiglie | struttura familiare

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2002	31 dicembre	371	-	-	-	-
2003	31 dicembre	373	+2	+0,54%	-	-
2004	31 dicembre	378	+5	+1,34%	167	2,26
2005	31 dicembre	379	+1	+0,26%	175	2,17
2006	31 dicembre	385	+6	+1,58%	177	2,18
2007	31 dicembre	390	+5	+1,30%	177	2,20
2008	31 dicembre	389	-1	-0,26%	174	2,24
2009	31 dicembre	409	+20	+5,14%	177	2,31
2010	31 dicembre	431	+22	+5,38%	185	2,33
2011 ⁽¹⁾	31 dicembre	420	-11	-2,55%	185	2,27
2011 ⁽²⁾	8 ottobre	415	-5	-1,19%	195	2,13
2011 ⁽³⁾	9 ottobre	403	-12	-2,89%	-	-
2012	31 dicembre	407	-13	-3,10%	193	2,11
2013	31 dicembre	420	+13	+3,19%	197	2,13
2014	31 dicembre	415	-5	-1,19%	191	2,17
2015	31 dicembre	406	-9	-2,17%	189	2,15
2016	31 dicembre	395	-11	-2,71%	181	2,18

SINTESI DEI PRINCIPALI INDICI DEMOGRAFICI

indice di vecchiaia: è maggiore del 2011 (+7.8) ma in costante diminuzione rispetto all'ultimo triennio

indice di dipendenza strutturale: aumentano gradualmente gli individui a carico della popolazione attiva rispetto a tutti gli anni precedenti (+6.45%)

indice di ricambio della popolazione: diminuisce l'anzianità della popolazione attiva rispetto al 2011 (-27.77%)

indice di struttura della popolazione attiva: aumenta il grado di invecchiamento della popolazione attiva (+45.24)

indice di carico di figli per donna feconda: è un valore intermedio rispetto agli ultimi 6 anni ma in crescita rispetto al 2015 del 24.82%

indice di natalità (ultimo rif.: 2015): in aumento rispetto all'ultimo triennio quindi è minore del 2011 (-17.3%)

indice di mortalità (ultimo rif.: 2015): in aumento rispetto all'ultimo triennio, sensibilmente maggiore del 2011 (+80.41%)

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. *Ad esempio, nel 2016 l'indice di vecchiaia per il comune di Montasola dice che ci sono 221,6 anziani ogni 100 giovani.*

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). *Ad esempio, teoricamente, a Montasola nel 2016 ci sono 71,0 individui a carico, ogni 100 che lavorano.*

Indice di ricambio della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. *Ad esempio, a Montasola nel 2016 l'indice di ricambio è 166,7 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.*

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Tab 4 Patrimonio insediativo

Abitazioni occupate da almeno una persona residente	183
Abitazioni vuote e abitazioni occupate solo da persone non residenti	152
Altri tipi di alloggio occupati	0
Abitazioni vuote	152
Abitazioni occupate solo da persone non residenti	0
Superficie delle abitazioni occupate da almeno una persona residente	18028
Famiglie in alloggi in affitto	8
Famiglie in alloggi di proprietà	149
Famiglie che occupano l'alloggio ad altro titolo	27
Famiglie residenti – totale	184
Famiglie residenti - totale componenti	403
Famiglie residenti - 1 componente	77
Famiglie residenti - 2 componenti	44
Famiglie residenti - 3 componenti	30
Famiglie residenti - 4 componenti	22
Famiglie residenti - 5 componenti	6
Famiglie residenti - 6 e oltre componenti	5
Componenti delle famiglie residenti di 6 e oltre componenti	30
Edifici e complessi di edifici – totale	265
Edifici e complessi di edifici utilizzati	257
Edifici ad uso residenziale	247
Edifici e complessi di edifici (utilizzati) ad uso produttivo, commerc., direz./terziario,	10
Edifici ad uso residenziale in muratura portante	216
Edifici ad uso residenziale in calcestruzzo armato	25
Edifici ad uso residenziale in altro materiale (acciaio, legno, ecc.)	6
Edifici ad uso residenziale costruiti prima del 1919	147
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1919 al 1945	38
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1946 al 1960	8
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1961 al 1970	12
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1971 al 1980	18
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1981 al 1990	19
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 1991 al 2000	5
Edifici ad uso residenziale costruiti dal 2001 al 2005	0
Edifici ad uso residenziale costruiti dopo il 2005	0
Edifici ad uso residenziale con un piano	21
Edifici ad uso residenziale con 2 piani	162
Edifici ad uso residenziale con 3 piani	55
Edifici ad uso residenziale con 4 piani o più	9
Edifici ad uso residenziale con un interno	184
Edifici ad uso residenziale con 2 interni	43
Edifici ad uso residenziale da 3 a 4 interni	15
Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione ottimo	72
Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione buono	121

Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione mediocre	54
Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione pessimo	0

SINTESI DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO

Edifici	e	complessi	di	edifici	–	totale
265						
Edifici	e	complessi	di	edifici		utilizzati
257						
Edifici		ad		uso		residenziale
247						

Famiglie		residenti		–		totale
184						
Abitazioni	vuote	e	occupate	solo	da	persone non residenti
152						
Edifici	ad	uso	residenziali	costruiti	prima	del 1919
147						
Edifici	ad	uso	residenziale	costruiti	dal 1991	al 2000
5						
Edifici	ad	uso	residenziale	costruiti	dal 2001	al 2005
0						
Edifici	ad	uso	residenziale	costruiti	dopo	il 2005
0						
Edifici ad uso residenziale costruiti dopo il 2005						
0						

Il 97% degli edifici è utilizzato e di questa porzione il 96% è ad uso residenziale e soltanto 10 destinati ad altri usi.

Circa il 60% degli edifici ad uso residenziale è stato costruito prima del 1919 e non è stato realizzato nessun altro edificio a scopo abitativo dal 2001

Vi sono 184 famiglie con disponibilità di 335 abitazioni (152 sono vuote)

Il 22% degli edifici residenziali è in stato mediocre

Potendo considerare il nucleo abitato di Forcella un secondo centro storico vista la distanza irrisoria con il nucleo identificabile con il borgo originario e le comuni caratteristiche relative al grado di compiutezza, alla tipologia e alle caratteristiche costruttive nonché di densità del costruito, la popolazione è equamente distribuita fra nuclei storici abitati (172 ab.) e zona agricola 216.

2C. Cenni su processi storici

Il territorio del comune di Montasola presenta tracce di occupazione del suolo fin dall'età romana. A testimonianza di ciò sono stati rinvenuti oltre ad alcune iscrizioni funerarie due frammenti epigrafici con la menzione FORUM NOVUM. In località PIANI-MARMI, poi, nei pressi della riva sinistra del torrente l'Aia e lungo un antico tracciato viario, sono visibili alcuni resti di monumenti funerari d'età romana, nuclei cementizi e blocchi parallelepipedi in calcare, attualmente quasi del tutto coperti da un fitto manto di arbusti e di erbe. Nell'alto medioevo il popolamento della zona fu riorganizzato dai monaci farfensi intorno alla CURTIS DE LAURI o LORI, sito che viene normalmente localizzato nei pressi della quale erano presenti alcune strutture, forse pertinenti ad una villa rustica dell'epoca romanica. Agli inizi del Sec. X, prima comunque del 936, la CURTIS fu sottratta al possesso del monastero farfense e vi fu fondato il CASTELLUM DE LORI.

Questo castello nel XII Sec., fu soggetto alla Santa Sede che nel 1191, per volere di Celestino III concretizzò e riorganizzò l'accentramento della popolazione del castello DE LORI nel CASTRUM di Montasola, fondato l'11 Agosto dello stesso anno.

Nel 1278 i suoi abitanti giurarono fedeltà ed omaggio al Papa Nicolò III. Montasola si ribellò al dominio pontificio nella prima metà del Sec. XIV, tanto da essere dichiarata terra bandita. Dopo essere stata occupata da Luca Savelli, il 16 Aprile del 1368 il castello infeudato a Francesco Buccio Orsini. Montasola rimase in possesso degli Orsini fino all'inizio del '400 quando fu assegnata a Battista Savelli. Nel 1501 fu sequestrata da Papa Alessandro VI e acquistata definitivamente dalla Camera Apostolica nel 1592. Nel Novembre del 1817 con il definitivo riordinamento dell'assetto territoriale della provincia di Sabina e della delegazione di Rieti, Montasola, con 431 abitanti, era apodiata di Torri. Divenne Comune autonomo, dopo alterne vicende, solo nel 1946.

3 -CARATTERI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA (elaborato di riferimento-tav.9)

Come già precedentemente descritto, lo sviluppo urbano ha seguita la tipica evoluzione dei centri storici ex domini Farfensi, costituiti da castello centrale in posizione dominante ed edificazione sparsa in zona agricola, ovvero edifici rurali con locali adibiti alla conduzione del fondo, in larga parte occupanti piano terra; laddove questo ha funzione di cantina, sorge accanto all'edificio un fienile e/o rimessa attrezzi .

Accanto a questa normale e generalizzata tendenza tipica della Sabina, si riscontra l'anomalia della Forcella, un secondo centro storico ormai consolidato formatosi a distanza di circa 200

metri dal borgo antico, in un poggio di forma allungata con altezza inferiore a quello del Monte Asula dal quale prende il nome il Comune. Ad ovest della Forcella il pendio degrada velocemente verso una zona pianeggiante fino ad incontrare la strada che porta al capoluogo di provincia per risalire velocemente verso i Monti Sabini. Contrariamente alla zona ad est del centro storico, dove si concentrano le aziende agricole servita dalla SS 313 e da secondari collegamenti con la cosiddetta Sabina Ternana e l'Umbria, ad ovest si trovano incontaminate zone di pascolo e piccoli ambiti coltivati fino ad incontrare le pendici di Monti Sabini, percorrendo il territorio della ZPS Monte Tancia Monte Pizzuto

I nuclei abitati consolidati

Il centro storico

Nel corso del XII sec. Lo sviluppo socio-economico della Sabina è caratterizzato dal fenomeno dell'incastellamento, che consiste nell'edificazione di "castra" (insediamenti fortificati sul crinale delle colline e sui primi contrafforti appenninici) in posizione dominante sulle vie di accesso che erano collegate al "castrum" unicamente attraverso un spina.

La fortificazione è costituita prevalentemente dalla chiostra esterna di abitazioni, le cosiddette "case-bastione", che consentono l'accesso soltanto dalla parte interna dell'abitato, caratterizzate da muraglie alte e ben munite, dotate di piccoli finestrini soltanto in alto.

Anche all'interno del "castrum" si abbandona del tutto l'assetto urbanistico romano ordinato in quartieri: si è fortemente condizionati, infatti, dall'andamento del rilievo, di cui si seguono curve e scoscendimenti.

Anche la struttura insediativa di Montasola nasce su questi presupposti: intorno ad una via principale di accesso che taglia al centro l'agglomerato protetta nottetempo da robuste porte chiuse e vigilate a monte ed a valle, si articola un reticolo di viuzze strette e tortuose che tagliano quelle sviluppate lungo le curve di livello diminuendo nel raggio proporzionalmente alla quota raggiunta.

Al mattino, quando le porte si aprono, la popolazione scende dal "castrum" per attendere al lavoro dei campi, distanti a valle e raggiungibili a dorso di mulo, se non a piedi.

Si tratta di pochi isolati di edifici in pietra quasi interamente coperti a tetto in cui l'altezza dell'edificato diminuisce costantemente salendo verso la sommità.

Le case sono situate ai piani superiori e stalle e cantine si trovano ai piani terra con accessi diretti prevalentemente dall'esterno.

L'edificato si interrompe intersecato dai brevi percorsi verticali ed, in alcuni casi, da orti ed piccoli slarghi dove si affacciano pochi esempi di case con profferlo. Pur riscontrandosi uno stato conservativo generale discreto, le ristrutturazioni mostrano l'esigenza di interventi maggiormente rispettosi dei paramenti murari originari nella scelta della sistemazione di cornici e piattabande e nei materiali utilizzati per la sostituzione degli infissi nonché una maggior tutela degli aspetti tipologici attraverso l'eliminazione delle frequenti superfetazioni.

Fra le emergenze architettoniche, merita particolare attenzione l'oratorio che appartiene alla fondazione Opera Pia Cimini, lasciata in eredità alla comunità di Montasola dal benefattore Francesco Cimini alla sua morte, avvenuta nel 1712. Di questo complesso, fanno parte anche un ospedale, adiacente all'oratorio, la chiesetta del Monte e diverse proprietà, in Sabina ed a Roma. Si tratta di un intero isolato in pericolo, per una serie di controversie che si trascinano sul destino della proprietà dell'immobile. La cappella è ricca di straordinari gruppi marmorei e di splendidi dipinti, tra i quali spicca, sull'altare in stile barocco, la ben nota tela della SS. Concezione.

L'edificio deve essere oggetto di immediati interventi di restauro e risanamento conservativo.

La Forcella

E' il nome che identifica l'ambito edificato a sud est del vero e proprio centro storico, sviluppato su una schiena collinare a quota minore rispetto al monte che ospita il nucleo originario (il borgo medievale).

In realtà l'insediamento assume i connotati morfologici di un secondo centro storico solamente a livello morfologico e nelle connotazioni planimetriche dovute allo sviluppo altimetrico; trattasi di un poggio di forma allungata che favorisce u processo edificatorio più agevole rispetto all'adiacente scoscendimento del monte ospitante il borgo medievale; pertanto la densità edilizia è sensibilmente maggiore che nell'area rurale circostante.

Il nucleo abitato di Forcella presenta "incoerenza" e disomogeneità tipologica dovuta ad alterazioni costanti anche degli edifici sul fronte stradale principale (definiti dal piano P.d.F. continuo in prospetto) che nascono inizialmente come edifici seriali, ma vengono alterati tipologicamente dalla generale tendenza a realizzare abitazioni singole con orto/giardino tramite ampliamento di edifici originari e garantendosi un proprio accesso; il tessuto si chiude in piccole corti alla maniera degli aggregati tipici della campagna rurale, con interventi locali totalmente

spontanei, scollegati fra loro tipologicamente e rispondenti all'unico di criterio comune ovvero garantire autonomia funzionale alle abitazioni originarie (superfettazioni ospitanti servizi igienici, volumi afferenti l'edificio originario con funzione di garage e/o rimesse attrezzi agricoli). Lo sviluppo spontaneo è favorito dall' assenza di un filo conduttore o di un elemento urbanistico strutturante (un asse viario, una piazza o un edificio strategicamente importante) e non esiste un vero e proprio spazio di relazione.

I nuclei abitati individuati dal P.D.F.

Si tratta di tre comparti definito dal P.D.F. con la denominazione di "abitazioni stagionali", con indice territoriale pari a 0,65 mc/mq, collocati nell'area est del territorio comunale, immersi nel verde, nati auspicando uno sviluppo del flusso stagionale che costituiva negli anni 80 un fenomeno ben più ampio dell'incremento attuale, che in media registra incremento estivo di 60-70 abitanti ed identificabile con il fenomeno diffuso, ma contenuto, del ritorno di affezione. Due di questi agglomerati si distinguono per una maggior densità territoriale pur evidenziando per tipologia, caratteri tipologici e funzione, una vocazione agricola non dissimile dal resto delle aree rurali del territorio comunale.

Cime troppe

Situato a nord ovest con presenza di abitazioni rurali tradizionali composte da edifici mono e bifamiliari e al piano primo e sottostante rimessa attrezzi agricoli, si distingue per una maggior compiutezza del tessuto ed una maggiore uniformità tipologica due agglomerati. Ad ogni edificio corrisponde una porzione di terreno adibito alle colture tradizionali (olio ed ortaggi). La zona è a livello altimetrico intermedio fra l'ampia fascia pianeggiante a ridosso della sp 313 ed il centro storico.

Pur essendo destinata all'insediamento di abitazioni stagionali *si riscontra* un'ampia concentrazione di cubatura con destinazione accessoria di supporto all'attività agricola. L' area è semisatura è la superficie attribuita al comparto risulta ampiamente inutilizzata; l'insediamento può considerarsi un larga parte concluso.

La città

L'insediamento si è formato con una distribuzione abbastanza omogenea di edifici residenziali lungo un asse stradale unico. E' l'episodio insediativo più coerente con l'indirizzo e la destinazione indicati dal P.d.F., caratterizzato da uniformità tipologica. E' situato a sud ovest e comprende case ad due piani bifamiliari e quadrifamiliari al piano primo ed ambienti accessori con sbocco su un perimetro verde limitato non adibito a colture specifiche (giardini e piccoli orti). Ha uno sviluppo più recente rispetto a quello precedentemente descritto in zona Cime Troppe e costituito da maggior utilizzo di telai in c.a. e tamponatura e coperture in laterocemento.

Zona agricola montana

Ad est del centro storico l'edificato è presente su tutto il pendio che digrada verso l'ampia fascia pianeggiante costeggiata dalla SS 313 alla quale si collegano alcuni assi principali lungo i quali si concentrano gli edifici. Sono presenti alcuni esempi tipici di caseggiati rurali in pietra locale e copertura in laterizi con sistema coppo controcoppo costituiti da piano terra adibito a stalla e magazzino e piano prima ospitante la residenza. A pochi metri è presente spesso un fienile e/o nelle edificazioni recenti, la rimessa degli attrezzi e delle macchine agricole.

Siamo all'ingresso della ZPS "Monte Pizzuto Monte Tancia" e risalendo verso le pendici dei Monti Sabini si incontrano pascoli e sporadiche zone coltivate.

La zona agricola produttiva

4 - NORMATIVA DI INDIRIZZO

Riferimenti normativi europei, nazionali e regionali

La pianificazione, così come strutturata dal P.d.F., rispondeva ad un criterio progettuale che strutturasse il territorio per “zone omogenee”, e non per sistemi e per interrelazioni tali da poter verificare sostenibilità ambientale descritta e sintetizzata dai principali summit internazionali susseguitesi dagli anni novanta ad oggi.

Il primo fu Il Summit della Terra, tenutosi a Rio de Janeiro dal 3 al 14 giugno 1992, ovvero la prima conferenza mondiale dei capi di Stato sul tema ambiente, dalla quale emersero quattro fondamentali documenti:

- Agenda 21
- Convenzione sulla Diversità Biologica
- Principi sulle foreste
- Convenzione sul cambiamento climatico

Il secondo fu La Carta delle Città Europee per uno sviluppo durevole e sostenibile, firmata nella città della Danimarca il 27 maggio 1994. E' un documento firmato da 80 Amministrazioni Locali europee e da 253 rappresentanti di organizzazioni internazionali, governi nazionali, istituti scientifici, consulenti e singoli cittadini ed articolato essenzialmente in tre parti che definiscono :

- a) - La cosiddetta Dichiarazione di principio: Le città europee per un modello urbano sostenibile.
- b) - La Campagna delle città europee sostenibili.
- c) - L'impegno nel processo d'attuazione dell'Agenda 21 a livello locale: i piani locali d'azione per un modello urbano sostenibile.

Il terzo è Protocollo di Kyoto, adottato l'11 dicembre del 1997, uno strumento giuridico fondamentale a carattere internazionale per il controllo dei cambiamenti climatici mediante il controllo delle emissioni dei gas ad effetto serra da parte di tutti i paesi industrializzati .

Le dirette conseguenze di questi documenti a valenza internazionale hanno comportato un presa di coscienza che a livello normativo ha portato alla necessità di recepire a livello nazionale alcuni concetti fondamentali come quello di paesaggio ed ambiente e dar vita, a livelli regionali, a strumenti che garantissero una programmazione urbanistica unitaria.

In tal senso, il nuovo PUCG dovrà strutturarsi sulla base del Piano Territoriali Paesistico Regionale

5. GLI ATTUALI STRUMENTI DI COOPIANIFICAZIONE

La Pianificazione strategica Regionale e Provinciale nel Comune di Montasola

Il PTPR – La pianificazione a livello regionale e la L.R.38/99

A livello regionale, è quindi sopravvenuto nel 2007 il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Regione Lazio con D.G.R. n°556 del 25/07/2007 ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge regionale 6 luglio 1998 n° 24 (“Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree a vincolo paesistico”) ed in ottemperanza agli articoli 135,143,156 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n°42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e di cui ne è stata approvata l’adozione con deliberazione n. DEC 6 del 08.03.2016.

Il PTPR, interessa l’intero ambito regionale con la finalità di salvaguardare i valori paesistici ed ambientali della Regione riunendo in sé e rendendoli omogenei ed univoci, i 29 Piani Paesistici attualmente in vigore.

Nel contempo il P.T.P.R. è anche un piano urbanistico – regionale di pianificazione che incide direttamente sulle attuali e future previsioni urbanistiche dei comuni attraverso un dettagliato e vasto quadro normativo con tavole di classificazione del territorio per sistemi e modalità di intervento per trasformazione d’uso ai fini della tutela ambientale.

Per quanto, il nuovo PUCG dovrà strutturarsi sulla base del Piano Territoriali Paesistico Regionale.

A questo strumento di indirizzo a carattere normativo unitario e di settore, è stato dato seguito con l’approvazione della Legge Regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, prima Legge Urbanistica Regionale, la – “ Norme sul governo del territorio” , legge finalizzata alla regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio regionale tutto e degli immobili che lo compongono, nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato in materia e nel rispetto dei principi di sussidiarietà e di partecipazione, ed in attuazione degli indirizzi internazionali ed europei in tema di sviluppo sostenibile.

La legge ha supplito in molti casi alla mancanza di strumenti pianificatori generali in linea con l’effettivo controllo dell’edificazione in zona agricola regolandone, per la prima volta, principi e finalità:

Art. 2 - Finalità delle attività di governo del territorio e definizioni

Le attività di governo del territorio sono finalizzate alla realizzazione della tutela dell’integrità fisica e dell’identità culturale del territorio stesso, nonché al miglioramento qualitativo del sistema insediativo ed all’eliminazione di squilibri sociali, territoriali e di settore, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile della Regione.

a) per tutela dell'integrità fisica del territorio si intende la considerazione dei connotati materiali essenziali dell'insieme del territorio e delle sue singole componenti sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera e la loro preservazione da fenomeni di alterazione irreversibile e di intrinseco degrado, nonché il mantenimento delle diverse componenti fitoclimatiche esistenti;

b) per tutela dell'identità culturale del territorio si intende il mantenimento dei connotati conferiti all'insieme del territorio e alle sue componenti, dalla vicenda storica, naturale ed antropica;

c) per sistema insediativo si intende il complesso dei siti e dei manufatti destinati a soddisfare, con una corretta integrazione, le esigenze abitative, produttive, ricreative, di mobilità e di relazioni intersoggettive;

d) per sviluppo sostenibile si intende uno sviluppo che soddisfi i bisogni del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di fruire delle risorse del territorio, comprese quelle storiche e culturali, per il soddisfacimento delle proprie necessità, coniugando la qualificazione dei sistemi insediativi con la preservazione dei caratteri del territorio.

Art. 3 - Pianificazione territoriale ed urbanistica.

1. La Regione e gli enti pubblici territoriali subregionali provvedono al governo del territorio adottando, quale metodo generale, la pianificazione territoriale ed urbanistica, in conformità a quanto previsto dalla presente legge.

2. La pianificazione territoriale ed urbanistica regola le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio aventi rilevanza collettiva, nonché le azioni che determinano tali trasformazioni in modo da garantire:

a) la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali, culturali e sociali del territorio;

b) la prevenzione e la riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse;

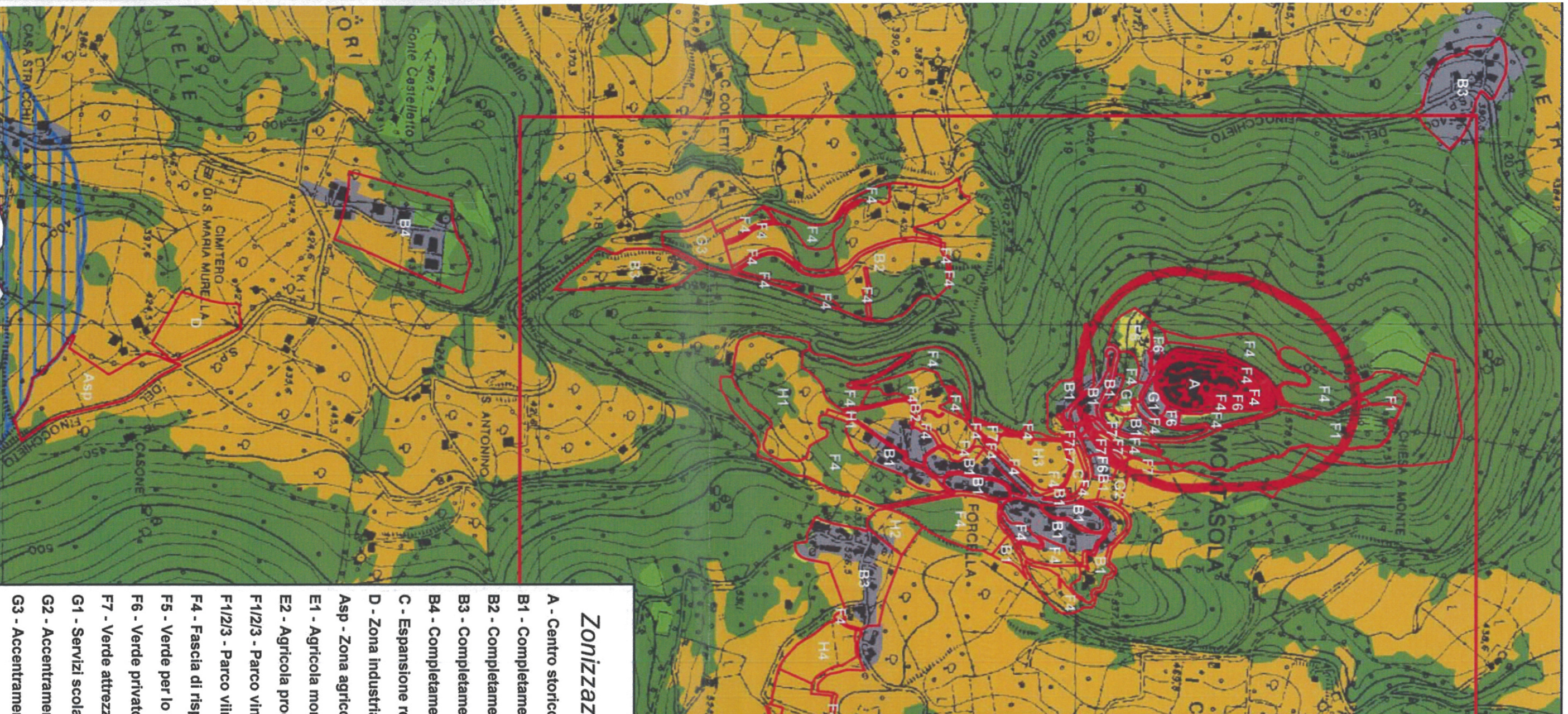
c) la riqualificazione degli insediamenti storici aggregati e puntuali come definiti dall'articolo 60 ed il recupero del patrimonio edilizio, culturale, infrastrutturale, insediativo, ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato;

d) la riqualificazione degli insediamenti periferici e delle aree di particolare degrado al fine di eliminare le situazioni di svantaggio territoriale.

3. La pianificazione territoriale ed urbanistica generale si articola in:

a) previsioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, relative alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio regionale, alla definizione delle linee fondamentali e preesistenti di organizzazione del territorio ed alla indicazione delle trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata;

b) previsioni programmatiche, riferite ad archi temporali determinati, dirette alla definizione specifica delle azioni e delle trasformazioni fisiche e funzionali da realizzare e costituenti riferimento per la programmazione della spesa pubblica nei bilanci annuali e pluriennali.



Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale

	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario

	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Zonizzazione del territorio comunale

- A - Centro storico**
- B1 - Completamento zone sature/semi sature**
- B2 - Completamento dell'edificato urbano consolidato**
- B3 - Completamento dell'edificato sparso residenziale e carattere nucleiforme**
- B4 - Completamento ambito residenziale di recente formazione strutturato linearmente**
- C - Espansione residenziale**
- D - Zona industriale a livello artigianale**
- Asp - Zona agricola speciale**
- E1 - Agricola montana**
- E2 - Agricola produttiva**
- F1/2/3 - Parco vincolato (conservazione flora ed ambiente)**
- F1/2/3 - Parco vincolato area attrezzata**
- F4 - Fascia di rispetto con obbligo di sistemazione a verde**
- F5 - Verde per lo sport**
- F6 - Verde privato**
- F7 - Verde attrezzato**
- G1 - Servizi scolastici**
- G2 - Accentramento di servizi (commerciale/servizi)**
- G3 - Accentramento commerciale**
- H1 - Attrezzature a carattere ricettivo didattico per turismo rurale**
- H2 - Attrezzature ricettive all'aperto: campeggio**
- H3 - Parco fieristico all'aperto**
- H4 - Centro servizi di supporto ad attività stagionali didattico/sportive**

4. La pianificazione territoriale definisce il quadro di compatibilità ambientale e gli strumenti economici di integrazione, interazione e coesione tra le decisioni concernenti l'assetto del territorio e le politiche ed i piani di settore.

Art. 5 - Trasparenza, partecipazione, informazione e cooperazione istituzionale.

1. Nell'ambito dei procedimenti per l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica deve essere garantita la più ampia partecipazione dei soggetti coinvolti nella pianificazione, anche attraverso l'utilizzo delle forme previste dalla L.R. 14/1999.

2. La Regione e gli enti territoriali sub-regionali assicurano la pubblicità e la trasparenza dell'attività amministrativa in tutte le fasi dei procedimenti di cui al comma 1.

4. La Regione e gli enti pubblici territoriali sub-regionali, al fine di definire una pianificazione chiara ed univoca e di semplificare le procedure partecipative ed attuative, cooperano e si forniscono assistenza e reciproche informazioni, avvalendosi anche del sistema informativo territoriale regionale.

Il PTPG

A livello provinciale, con D.C.P. n° 95 del 26/11/1999, è stato adottato il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) della Provincia di Rieti, successivamente adeguato, in base alle prescrizioni del Comitato Regionale per il Territorio nell'adunanza n° 23/1 del 30 gennaio 2003, alla Legge Regionale n°38/99 e pubblicato definitivamente sul BURL n°25 suppl.n°115 del 7/7/2009.

Gli obiettivi del PTPG

Costruzione di un'identità provinciale

L'identità provinciale che non può essere ricercata nella omologazione delle differenze che esistono tra le diverse aree, ma semmai nella loro esaltazione in un modello federativo. Tale identità deve trovare una sua compiutezza nelle relazioni interne e esterne (prima fra tutte vanno definite quelle con la minacciosa area metropolitana romana). Un problema di relazioni

interne poiché, allo stato attuale, i diversi contesti (le diverse isole dell'arcipelago) sono carenti di scambi e di reti di comunicazione. Un problema di relazioni esterne se si vuole evitare il rischio che alcune aree vengano incluse (con il ruolo subordinato di satelliti) sussunte e metabolizzate dall'espansione "naturale" della provincia di Roma. Solo una concreta identità delle diverse parti del territorio provinciale può consentire l'autopropulsività dello sviluppo locale.

Fare sviluppo e società locale

Lo sviluppo locale, in questo caso, deve essere fondato principalmente sull'integrazione tra sistema naturale e sistema antropico-produttivo intendendo con questo un modello che ha capacità di continuare ad utilizzare le risorse locali non compromettendo la funzionalità degli ecosistemi naturali. Si tratta cioè di rinvenire tra i "materiali scartati e dismessi" (patrimonio culturale, tradizioni, sapienze locali, ecc.) quello di prezioso che può tornare ad essere utile nel contesto di una diversa società locale. Lo sviluppo non è solo un fatto economico, ma, anzi, o soprattutto, un fenomeno culturale e sociale⁷.

La compatibilità ambientale

Il terzo obiettivo tiene conto del fatto che l'attività produttiva prevalente nel territorio è fortemente connessa ai suoi requisiti ambientali: turismo naturalista e culturale, produzione di olio e vini, legname, agricoltura, ecc. Ambiente e sviluppo sociale costituiscono il binomio di un diverso modello di sviluppo non solo in termini di compatibilità, ma anche di ri-orientamento delle politiche e delle strategie territoriali. Ciò non significa rinunciare allo stato di benessere, né tanto meno limitarsi alla difesa dovuta delle ricchezze ambientali, ma valorizzare una cultura del riuso, del risparmio, dell'uso corretto delle risorse, abbandonando l'illusione della crescita illimitata e quella mitica di un inseguimento e imitazione del modello metropolitano romano. Quest'ultimo aspetto rappresenta forse il problema più difficile da affrontare per gli effetti simbolici che esso provoca nell'immaginario di quegli abitanti (e di quelle aree più prossime alla capitale) che si sentono di appartenere ad una più evoluta realtà sociale, culturale e produttiva. Occorre uscire al più presto dalla visione vincolistica e riduzionistica dell'ambiente come cosa altra da conservare. L'ambiente, così come il territorio, deve ritornare ad essere produttivo. Questo non vuol dire che gli aspetti fisici non siano importanti, non vuol dire rinunciare a contrastare ogni tentativo di minaccia e di aggressione nei confronti della natura.

Progettualità diffusa, creatività e capacità imprenditoriale

La cultura dell'assistenzialismo ha isterilito creatività e dirottato energie vitali, ha mortificato il territorio espropriandolo delle sue intelligenze più vivaci e rendendolo "zona franca" dell'area romana. Il danno è stato soprattutto culturale e sociale. Ha dominato l'idea che la fortuna dei reatini consistesse nella loro vicinanza alla cornucopia romana dalla quale sarebbero rotolate fuori ogni sorta di ricchezze. Qui, in questo immaginario potente e devastante, occorre lavorare più a fondo per ricostituire un tessuto connettivo, una rete di soggetti sociali, un'alleanza non strumentale fra abitanti e produttori, fra ambiente familiare e lavorativo, fra tempo di lavoro e non-lavoro¹⁷. L'amministrazione provinciale può risultare una "dimensione" in grado di ascoltare questa richiesta, in grado di scorgere i segnali di un cambiamento, di attivare reti locali, promuovere associazioni e micro-imprenditorialità, ricreare fiducia nelle istituzioni, far desiderare agli abitanti il fare politica, incrementare speranze e alimentare sogni, promuovere forme di autogoverno locale, speranza di migliorare le qualità ambientali, sollecitare la riorganizzazione di micro imprese, promuovere forme di autonomia locale, organizzare distretti industriali locali, sistemi di piccole imprese fondati sulle comunità locali (nel Turano, soprattutto), difendere i più deboli e i meno protetti per ricostituire un tessuto sociale e culturale in grado di invertire i processi.

Saper(e) fare il cambiamento

Noi riteniamo che la descrizione del territorio e dei suoi cambiamenti non è qualcosa che si colloca prima del cambiamento, né qualcosa che si colloca dopo di esso, ma che invece faccia parte del processo stesso di cambiamento²¹. Per questo, sin dall'inizio, abbiamo tentato di definire e di sperimentare nuove e più adeguate metodologie di lavoro (la costituzione dei Forum dei soggetti sociali, ad esempio) e di pianificazione che interagissero attivamente con le reti dei soggetti locali e, anzi, abbiamo chiamato questi ultimi a partecipare attivamente a questo processo. La loro risposta ci conforta della nostra speranza, così come la collaborazione attiva e preziosa dell'Assessorato all'urbanistica che ha condiviso con noi l'impostazione del piano, apre una aspettativa promettente per la pianificazione di area vasta.

Strategie per lo sviluppo locale

E in questa logica si inserisce la necessità di sviluppare anche le attività secondarie, riorientando indirizzi (come quello legato al settore metalmeccanico) che vedono altre aree molto meglio attrezzate e competitive: sviluppo della filiera agro-alimentare legata soprattutto alla trasformazione dei prodotti locali cui è indiscutibilmente legato un riconoscimento di elevata qualità; sviluppo del ciclo produttivo del legno indirizzato specificamente alla qualità dei prodotti;

capacità di realizzare economie di scala nel rapporto con i numerosi e diffusi piccoli produttori primari che ne inneschi quindi la convenienza a collaborare; integrazione diretta e locale di tali attività con la fruizione sociale; orientamento delle fiere (ad esempio quella di Osteria Nuova) a favore delle produzioni locali, ecc.

Ruolo e funzione terziaria dell'agricoltura e della cultura rurale

Questa situazione sarà percepita e rimarrà una difficoltà fino a quando questi due modi non interagiranno positivamente e costruttivamente, fino a quando cioè non verrà trasformata in attività produttiva di reddito la funzione terziaria dell'ambiente e del mondo agricolo, da parte di chi già vive in questo modo l'attività primaria. E ciò non potrà avvenire nella logica dello sfruttamento delle risorse, ma in quella dello sviluppo dei servizi e del puntare sulla qualità e sulle specificità locali, in grado di differenziare il reatino dalle altre realtà contermini. E già si incominciano ad intravedere alcune iniziative in questa direzione. E in questa logica si inserisce la necessità di sviluppare anche le attività secondarie, riorientando indirizzi (come quello legato al settore metalmeccanico) che vedono altre aree molto meglio attrezzate e competitive: sviluppo della filiera agro-alimentare legata soprattutto alla trasformazione dei prodotti locali cui è indiscutibilmente legato un riconoscimento di elevata qualità; sviluppo del ciclo produttivo del legno indirizzato specificamente alla qualità dei prodotti; capacità di realizzare economie di scala nel rapporto con i numerosi e diffusi piccoli produttori primari che ne inneschi quindi la convenienza a collaborare; integrazione diretta e locale di tali attività con la fruizione sociale; orientamento delle fiere (ad esempio quella di Osteria Nuova) a favore delle produzioni locali, ecc.

Per una nuova cultura ed una nuova economia del bosco e della montagna

- sviluppo di una fruizione in grado di avvicinare alla natura, di costituire un rapporto empatico con i contesti ambientali e con le culture locali. Questo significa diversificazione dei luoghi da conoscere e da fruire, diversificazione delle attività da svolgere, diversificazione delle forme di turismo (sportivo, escursionistico, sociale, culturale, ecc.), integrazione dei diversi aspetti (itinerari enogastronomici, commercializzazione dei prodotti locali, itinerari naturalistici, itinerari culturali e religiosi, ecc.). Questo significa produrre servizi ambientali ed, ancora una volta, i parchi hanno in questo un ruolo fondamentale. A queste prospettive corrispondono una serie di attività che assunte singolarmente non possono essere considerate in grado di produrre adeguati livelli di reddito, ma sviluppate in forma integrata costituiscono un notevole punto di forza.

- SPL per la valorizzazione delle risorse agricole e zootecniche. Questi sistemi fanno riferimento alle filiere produttive alimentari ed affini che interessano la coltivazione e la raccolta delle materie prime, la loro lavorazione, commercializzazione e valorizzazione culturale e di mercato; ne fanno parte le attività con forte contenuto "di servizio" legate a questo tipo di filiere. - SPL per la valorizzazione economica del patrimonio ambientale a fini fruitivi e turistici. Questo sistema è rappresentato da quelle attività, manifatturiere o di servizio, che hanno come obiettivo primario la fruizione delle risorse ambientali e della cultura locale da parte della popolazione residente e di utenti esterni. - SPL per la valorizzazione delle capacità manifatturiere. Tale sistema fa riferimento alle produzioni ed alle filiere produttive, volte alla realizzazione di manufatti finiti o semilavorati, che non riguardano il settore agroalimentare; ne fanno parte le attività con forte contenuto "di servizio" legate a questo tipo di produzione. Anche in relazione agli obiettivi di tutela e rafforzamento dei caratteri identitari, le strategie di sviluppo dei Sistemi produttivi locali vanno poste sia a livello provinciale che nell'ambito dei singoli Progetti di territorio, dove particolare attenzione sarà posta alla verifica di congruenza con gli indirizzi di sviluppo dei caratteri insediativi.

Art. 34 I Progetti di territorio

I progetti di territorio sono insiemi di azioni, attività ed iniziative che nel loro complesso affrontano le questioni tematiche relative agli specifici ambiti per cui sono attivati e che si sviluppano nell'ambito delle Politiche e strategie di cui al Titolo II delle presenti Norme. Tali azioni, attività ed iniziative riguardano: - la costituzione di contesti di interazione progettuale; - lo sviluppo di progettazione diffusa; - attività produttive legate alle risorse locali, compresa l'organizzazione dell'attività di fruizione; - la realizzazione di manufatti ed, in particolare, di attrezzature di supporto alle iniziative progettate; - iniziative in campo sociale; - attività di servizio; - attività di formazione; - redazione di strumenti di governo del territorio; - definizione di criteri progettuali ed indicatori adeguati per l'interpretazione e la valutazione delle dinamiche di trasformazione; - costituzione di nuovi soggetti sociali ad hoc (libere associazioni, ecc.); attività di studio e ricerca. Un progetto di territorio è attivabile in relazione a specifici ambiti e/o a specifiche questioni tematiche, così come emersi dai processi di pianificazione e dalle dinamiche di trasformazione locali e globali esistenti, anche su sollecitazione di soggetti singoli o associati, istituzionali e non. Sono allegati alle presenti Norme, di cui fanno parte integrante, le Linee guida relative ai seguenti Progetti di territorio, che interessano l'intero territorio provinciale: 1. Sabina.

“Una nuova prospettiva per l’olio della Sabina”, articolato in ulteriori tre sub-ambiti: 1a. Passo Corese e Valle del Tevere; 1b. Poggio Mirteto e Bassa Sabina; 1c. “Valle del Farfa” (bacino idrografico del fiume Farfa)

Sub-ambito “Poggio Mirteto e Bassa Sabina” (elaborato di riferimento tav.10)

Indicazioni e criteri progettuali per la pianificazione locale

Sugli aspetti morfologici dell’organizzazione insediativa:

- favorire l’integrazione fisica, funzionale, di accessibilità e di rapporto visuale tra centri storici ed espansioni lineari o nucleari, anche ad esempio attraverso percorsi pedonali protetti (anche alternativi alla viabilità esistente); riqualificazione urbanistica e funzionale di tali espansioni;
- recupero e valorizzazione dei centri storici e dell’edilizia rurale storica;
- sfavorire la costituzione di insediamenti di tipo nucleare in aree agricole; riqualificazione di quelli esistenti, con particolare attenzione ai percorsi di uso collettivo, agli spazi pubblici, ai servizi;
- limitazione dell’insediamento diffuso lineare extraurbano, favorendo la riorganizzazione dell’esistente in senso trasversale alle infrastrutture stradali.

Sul rapporto insediamento-ambiente:

- integrazione tra le quantità e le localizzazioni degli insediamenti diffusi in aree extraurbane, da una parte, e le attività produttive primarie, la prevalente utilizzazione a uliveto, le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, la funzionalità ecologica che costituiscono patrimonio fondamentale della Sabina, dall’altra, secondo i criteri del site planning (e considerando anche tipologie edilizie, materiali utilizzati, visuali, ecc.);
- favorire l’integrazione tra sistemi insediativi e ambiti di interesse naturalistico, di valorizzazione ambientale e di fruizione turistica, anche di interesse sovralocale;
- introduzione di modalità innovative di gestione delle risorse naturali (approvvigionamento idrico, smaltimento dei rifiuti, depurazione, ecc.), nell’ottica di costituire cicli integrati, a basso consumo e a forte riuso, tra le diverse utilizzazioni (attività produttive industriali e agricole, usi civili, ecc.).

Sul sistema insediativo nelle sue componenti produttiva, funzionale e dei servizi:

- sviluppo dei servizi per la residenza e riqualificazione funzionale delle espansioni urbane lineari e nucleari.
- favorire lo sviluppo di livelli qualificanti di servizio, soprattutto nei centri di maggiore importanza (Poggio Mirteto, Magliano Sabina, ecc.);
- particolare attenzione va posta ai processi localizzativi delle aree artigianali e di nuove imprese produttive di tipo manifatturiero non legate all'utilizzo delle risorse agro-silvo-pastorali.

Sul tema dell'accessibilità e del rapporto tra insediamento e infrastrutture:

- limitazione dell'insediamento diffuso lineare anche in funzione delle interferenze con la viabilità esistente;

Linee di azione progettuale

Sviluppo delle attività produttive locali, in particolare quelle connesse alla filiera dell'olio:

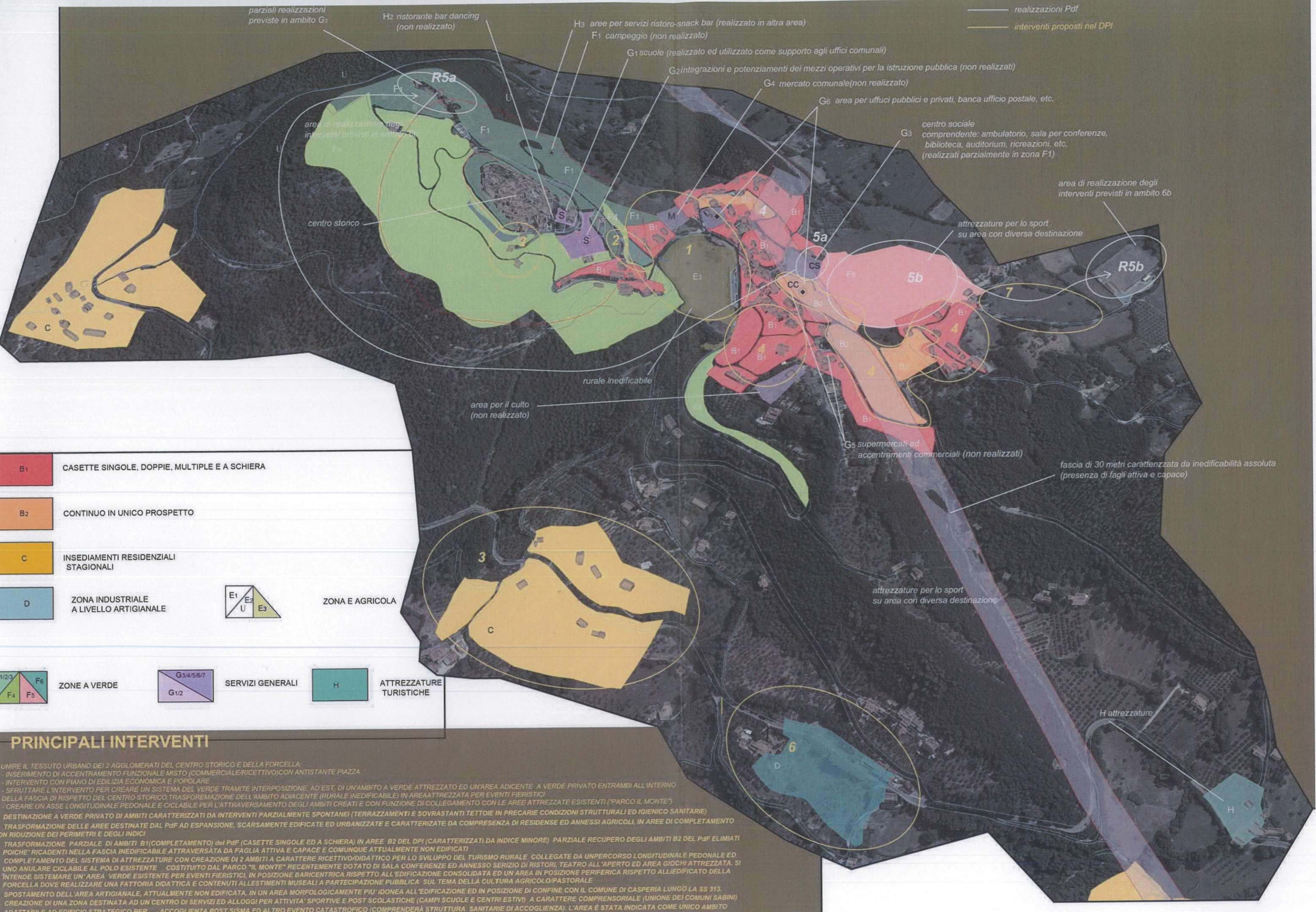
- sostegno a cooperative agricole ed occupazione giovanile, anche part-time;

Sviluppo delle attività produttive locali in forma innovativa:

- sviluppo dei servizi di supporto all'attività agricola part-time e a quella a carattere non strettamente produttivo;
- attivazione all'interno delle imprese agricole consolidate di nuovi sistemi di entrata, legati in particolare all'offerta di servizi specializzati (affitti frantoi, servizi vivaisti, assistenza tecnica periodica, ecc.);

Riorientamento delle politiche industriali relative al sistema produttivo per la valorizzazione delle capacità manifatturiere:

- Promozione di una interazione con i comprensori produttivi limitrofi



— realizzazioni Pdf
 — interventi proposti nel DPI

	B1	CASSETTE SINGOLE, DOPPIE, MULTIPLE E A SCHIERA
	B2	CONTINUO IN UNICO PROSPETTO
	C	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI STAGIONALI
	D	ZONA INDUSTRIALE A LIVELLO ARTIGIANALE
	F1-F6	ZONA A VERDE
	G1-G6	SERVIZI GENERALI
	H	ATTREZZATURE TURISTICHE

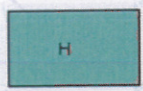
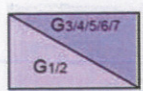
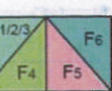
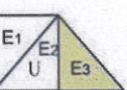
PRINCIPALI INTERVENTI

UNIRE IL TESSUTO URBANO DEI 2 AGGLOMERATI DEL CENTRO STORICO E DELLA FORCELLA;
 - INSERIMENTO DI ACCENTRAMENTO FUNZIONALE MISTO (COMMERCIALE/RICETTIVO) CON ANTISTANTE PIAZZA
 - INTERVENTO CON PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
 - SFRUTTARE L'INTERVENTO PER CREARE UN SISTEMA DEL VERDE TRAMITE INTERPOSIZIONE: AD EST, DI UN'AMBITO A VERDE ATTREZZATO ED UN'AREA ADICENTE A VERDE PRIVATO ENTRAMBI ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO; TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO ADIACENTE (RURALE INEDIFICABILE) IN AREA ATTREZZATA PER EVENTI FIERISTICI
 - CREARE UN ASSE LONGITUDINALE PEDONALE E CICLABILE PER L'ATTRAVERSAMENTO DEGLI AMBITI CREATI E CON FUNZIONE DI COLLEGAMENTO CON LE AREE ATTREZZATE ESISTENTI ("PARCO IL MONTE")
 DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO DI AMBITI CARATTERIZZATI DA INTERVENTI PARZIALMENTE SPONTANEI (TERRAZZAMENTI E SOVRASTANTI TETTOIE IN PRECARIE CONDIZIONI STRUTTURALI ED IGIENICO SANITARIE)
 TRASFORMAZIONE DELLE AREE DESTINATE DAL Pdf AD ESPANSIONE, SCARSAMENTE EDIFICATE ED URBANIZZATE E CARATTERIZZATE DA COMPRENSA DI RESIDENZE ED ANNESSI AGRICOLI, IN AREE DI COMPLETAMENTO O IN RIDUZIONE DEI PERIMETRI E DEGLI INDICI
 TRASFORMAZIONE PARZIALE DI AMBITI B1 (COMPLETAMENTO) del Pdf (CASSETTE SINGOLE ED A SCHIERA) IN AREE B2 DEL DPI (CARATTERIZZATI DA INDICE MINORE) PARZIALE RECUPERO DEGLI AMBITI B2 DEL Pdf ELIMINATI POICHE' RICADENTI NELLA FASCIA INEDIFICABILE ATTRAVERSATA DA FAGLIA ATTIVA E CAPACE E COMUNQUE ATTUALMENTE NON EDIFICATI
 COMPLETAMENTO DEL SISTEMA DI ATTREZZATURE CON CREAZIONE DI 2 AMBITI A CARATTERE RICETTIVO/DIDATTICO PER LO SVILUPPO DEL TURISMO RURALE COLLEGATE DA UNPERCORSO LONGITUDINALE PEDONALE ED UNO ANULARE CICLABILE AL POLO ESISTENTE COSTITUITO DAL PARCO "IL MONTE" RECENTEMENTE DOTATO DI SALA CONFERENZE ED ANNESSO SERVIZIO DI RISTORI, TEATRO ALL'APERTO ED AREA GIOCHI ATTREZZATA. SI INTENDE SISTEMARE UN'AREA VERDE ESISTENTE PER EVENTI FIERISTICI, IN POSIZIONE BARICENTRICA RISPETTO ALL'EDIFICAZIONE CONSOLIDATA ED UN'AREA IN POSIZIONE PERIFERICA RISPETTO ALL'EDIFICATO DELLA FORCELLA DOVE REALIZZARE UNA FATTORIA DIDATTICA E CONTENUTI ALLESTIMENTI MUSEALI A PARTECIPAZIONE PUBBLICA SUL TEMA DELLA CULTURA AGRICOLA/PASTORALE
 SPOSTAMENTO DELL'AREA ARTIGIANALE, ATTUALMENTE NON EDIFICATA, IN UN'AREA MORFOLOGICAMENTE PIU' IDONEA ALL'EDIFICAZIONE ED IN POSIZIONE DI CONFINE CON IL COMUNE DI CASPERIA LUNGO LA SS 313
 CREAZIONE DI UNA ZONA DESTINATA AD UN CENTRO DI SERVIZI ED ALLOGGI PER ATTIVITA' SPORTIVE E POST SCOLASTICHE (CAMPI SCUOLE E CENTRI ESTIVI) A CARATTERE COMPENSORIALE (UNIONE DEI COMUNI SABINI) ADATTABILE AD EDIFICIO STRATEGICO PER ACCOGLIENZA POST SISMA ED ALTRO EVENTO CATASTROFICO (COMPRESA STRUTTURA SANITARIE DI ACCOGLIENZA). L'AREA E' STATA INDICATA COME UNICO AMBITO CON REQUISITI IDONEI ALLO SFOLLAMENTO DAL RECENTE PIANO DI PROTEZIONE CIVILE.

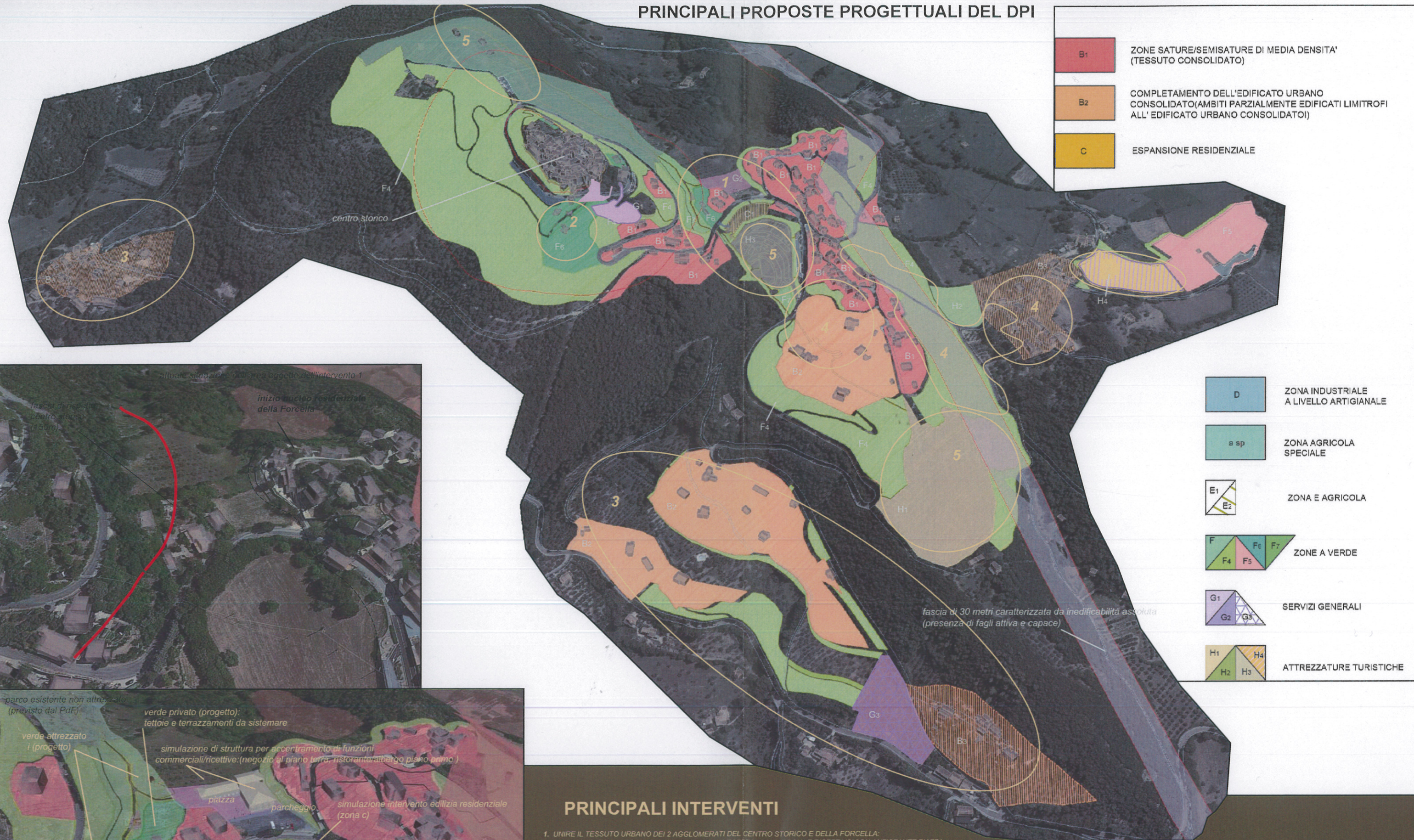
parziali realizzazioni previste in ambito G3
 H2 ristorante bar dancing (non realizzato)
 H3 aree per servizi ristoro-snack bar (realizzato in altra area)
 F1 campeggio (non realizzato)
 G1 scuole (realizzato ed utilizzato come supporto agli uffici comunali)
 G2 integrazioni e potenziamenti dei mezzi operativi per la istruzione pubblica (non realizzati)
 G4 mercato comunale (non realizzato)
 G6 area per uffici pubblici e privati, banca ufficio postale, etc.
 G3 centro sociale comprendente: ambulatorio, sala per conferenze, biblioteca, auditorium, ricreazioni, etc. (realizzati parzialmente in zona F1)

area di realizzazione degli interventi previsti in ambito 6b
 attrezzature per lo sport su area con diversa destinazione
 R5a
 centro storico
 rurale inedificabile
 area per il culto (non realizzato)
 5a
 5b
 G5 supermercati ed accentramenti commerciali (non realizzati)
 fascia di 30 metri caratterizzata da inedificabilità assoluta (presenza di faghi attiva e capace)
 attrezzature per lo sport su area con diversa destinazione
 R5b

ZONA E AGRICOLA

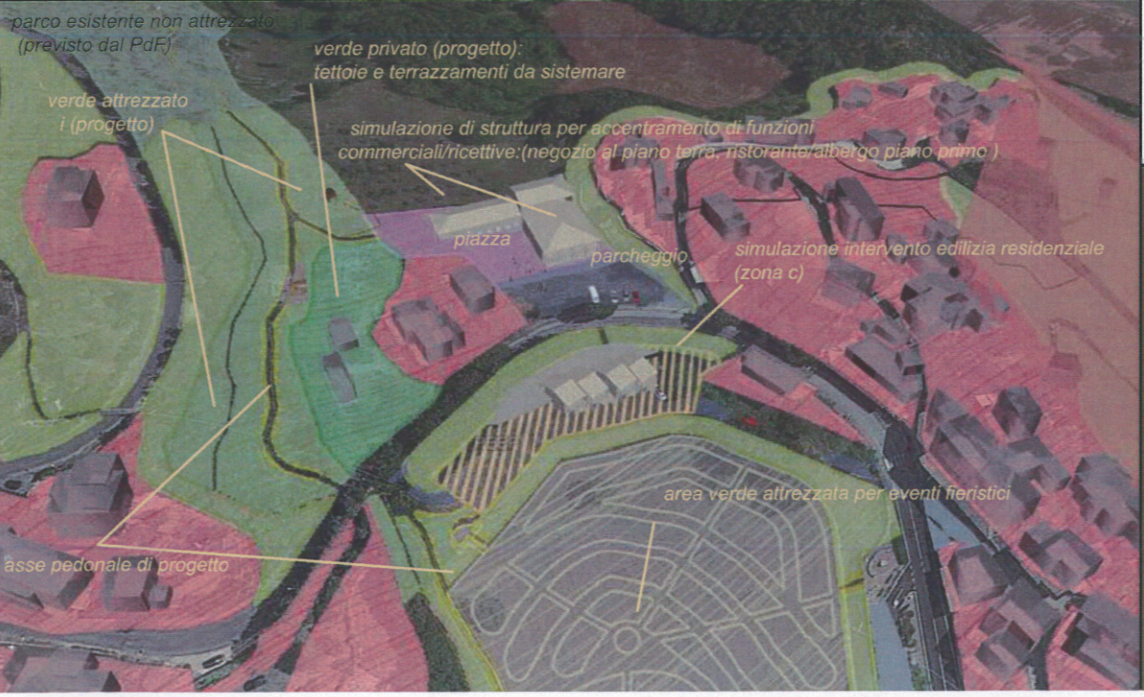


PRINCIPALI PROPOSTE PROGETTUALI DEL DPI



B1	ZONE SATURE/SEMISATURE DI MEDIA DENSITA' (TESSUTO CONSOLIDATO)
B2	COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO (AMBITI PARZIALMENTE EDIFICATI LIMITROFI ALL' EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO)
C	ESPANSIONE RESIDENZIALE

D	ZONA INDUSTRIALE A LIVELLO ARTIGIANALE
a sp	ZONA AGRICOLA SPECIALE
E1 E2	ZONA E AGRICOLA
F F4 F5 F6 F7	ZONE A VERDE
G1 G2 G3	SERVIZI GENERALI
H1 H2 H3 H4	ATTREZZATURE TURISTICHE



PRINCIPALI INTERVENTI

- UNIRE IL TESSUTO URBANO DEI 2 AGGLOMERATI DEL CENTRO STORICO E DELLA FORCELLA:
 - INSERIMENTO DI ACCENTRAMENTO FUNZIONALE MISTO (COMMERCIALE/RICETTIVO) CON ANTISTANTE PIAZZA
 - INTERVENTO CON PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
 - SFRUTTARE L'INTERVENTO PER CREARE UN SISTEMA DEL VERDE TRAMITE INTERPOSIZIONE, AD EST, DI UN'AMBITO A VERDE ATTREZZATO ED UN'AREA ADICENTE A VERDE PRIVATO ENTRAMBI ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL CENTRO STORICO. TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO ADIACENTE (RURALE INEDIFICABILE) IN AREA ATTREZZATA PER EVENTI FIERISTICI
 - CREARE UN ASSE LONGITUDINALE PEDONALE E CICLABILE PER L'ATTRAVERSAMENTO DEGLI AMBITI CREATI E CON FUNZIONE DI COLLEGAMENTO CON LE AREE ATTREZZATE ESISTENTI ("PARCO IL MONTE")
- DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO DI AMBITI CARATTERIZZATI DA INTERVENTI PARZIALMENTE SPONTANEI (TERRAZZAMENTI E SOVRASTANTI TETTOIE IN PRECARIE CONDIZIONI STRUTTURALI ED IGIENICO SANITARIE)
- TRASFORMAZIONE DELLE AREE DESTINATE DAL Pdf AD ESPANSIONE, SCARSAMENTE EDIFICATE ED URBANIZZATE E CARATTERIZZATE DA COMPRESA DI RESIDENZE ED ANNESSI AGRICOLI, IN AREE DI COMPLETAMENTO CON RIDUZIONE DEI PERIMETRI E DEGLI INDICI
- TRASFORMAZIONE PARZIALE DI AMBITI B1 (COMPLETAMENTO) del Pdf (CASSETTE SINGOLE ED A SCHIERA) IN AREE B2 DEL DPI (CARATTERIZZATI DA INDICE MINORE) PARZIALE RECUPERO DEGLI AMBITI B2 DEL Pdf ELIMINATI POICHE' RICADENTI NELLA FASCIA INEDIFICABILE ATTRAVERSATA DA FAGLIA ATTIVA E CAPACE ED ATTUALMENTE NON EDIFICATI
- COMPLETAMENTO DEL SISTEMA DI ATTREZZATURE CON CREAZIONE DI 2 AMBITI A CARATTERE RICETTIVO/DIDATTICO PER LO SVILUPPO DEL TURISMO RURALE COLLEGATE DA UN PERCORSO LONGITUDINALE PEDONALE ED UNO ANULARE CICLABILE AL POLO ESISTENTE COSTITUITO DAL PARCO "IL MONTE" RECENTEMENTE DOTATO DI SALA CONFERENZE ED ANNESSO SERVIZIO DI RISTORI, TEATRO ALL'APERTO ED AREA GIOCHI ATTREZZATA. SI INTENDE SISTEMARE UN'AREA VERDE ESISTENTE PER EVENTI FIERISTICI, IN POSIZIONE BARICENTRICA RISPETTO ALL'EDIFICAZIONE CONSOLIDATA ED UN'AREA IN POSIZIONE PERIFERICA RISPETTO ALL'EDIFICATO DELLA FORCELLA DOVE REALIZZARE UNA FATTORIA DIDATTICA E CONTENUTI ALLESTIMENTI MUSEALI A PARTECIPAZIONE PUBBLICA SUL TEMA DELLA CULTURA AGRICOLA/PASTORALE
- SPOSTAMENTO DELL'AREA ARTIGIANALE, ATTUALMENTE NON EDIFICATA, IN UN'AREA MORFOLOGICAMENTE PIU' IDONEA ALL'EDIFICAZIONE ED IN POSIZIONE DI CONFINE CON IL COMUNE DI CASPERIA LUNGO LA SS 313.
- CREAZIONE DI UNA ZONA DESTINATA AD UN CENTRO DI SERVIZI ED ALLOGGI PER ATTIVITA' SPORTIVE E POST SCOLASTICHE (CAMPI SCUOLE E CENTRI ESTIVI) A CARATTERE COMPENSAZIONALE (UNIONE DEI COMUNI SABINI) ADATTABILE AD EDIFICIO STRATEGICO PER ACCOGLIENZA POST SISMA ED ALTRO EVENTO CATASTROFICO (COMPRESA STRUTTURA SANITARIE DI ACCOGLIENZA). L'AREA E' STATA INDICATA COME UNICO AMBITO CON REQUISITI IDONEI ALLO SFOLLAMENTO DAL RECENTE PIANO DI PROTEZIONE CIVILE.

Sviluppo delle iniziative nel campo della “produzione di ambiente”, della valorizzazione culturale e della fruizione, soprattutto in connessione con le aree di interesse paesistico ed ambientale, nonché del patrimonio storico-archeologico:

- Sviluppo delle fattorie didattiche e di altre iniziative in grado di integrare attività produttive agricole (connesse ai prodotti tipici locali), “produzione” ambientale, valorizzazione culturale;

Si ritiene, per tanto, necessaria la formazione di un nuovo strumento urbanistico comunale sviluppato partendo dagli adempimenti dettati dai suddetti strumenti sovraordinati e coerente con l’effettivo sviluppo socio economico avvenuto fra gli anni 70 ed oggi e soprattutto da considerazioni e dati relativi alle possibili direzioni di sviluppo.

6 – CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO

(elaborato di riferimento tav. 9- appendice alla relazione)

6A Sintesi dei criteri informativi:

- descrizione territoriale ed ambientale in ambiente Gis costituita da analisi conoscitive estese all’intero territorio comunale;
- valutazione delle linee programmatiche della pianificazione sovraordinata e dell’applicabilità gli obiettivi sul territorio comunale
- sintesi quantitativa del patrimonio edilizio esistente, e della corrispondenza degli interventi con l’assetto urbanistico stabilito al Pdf
- la relazione sull’evoluzione storica e sulla struttura della popolazione residente;
- la definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti;

- gli obiettivi che lo strumento urbanistico proposto intende perseguire;
- la cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano attuale, del piano generale vigente e della sintesi della proposta di piano.

7 – OBIETTIVI DEL PUCG (elaborato di riferimento tav. 9)

Dopo un'analisi del territorio dal punto di vista delle realizzazioni e della congruità con quanto previsto dal P.d.F., sono stati individuati, partendo dalla valutazione di aspetti strutturali e programmatici legati al territorio comunale i seguenti obiettivi, da raggiungere in osservanza della pianificazione di livello superiore e compatibilmente con l'indirizzo principale dettato dalla normativa regionale, puntando sulla valorizzazione delle testimonianze storiche, architettoniche e soprattutto paesaggistiche della Bassa Sabina.

- revisione generale del P.d.f. vigente attraverso sintesi cartografica più rispondente alle caratteristiche geomorfologiche, ai tracciati stradali e alle mappe catastali al fine di garantire una programmazione puntuale corretta e rispettosa delle proprietà a prescindere dalla loro natura, pubblica o privata, nonostante la dimensione ridotta del territorio.
- Adattamento normativo degli indirizzi consolidati e ridimensionamento degli indici di fabbricabilità sulla base di considerazioni legate alla necessità di miglioramento e diminuzione dello sfruttamento del suolo e della disciplina degli interventi edilizi
- Connessione del tessuto urbano dei due nuclei abitati consolidati attraverso il sistema del verde attrezzato e dei servizi generali utilizzando il criterio dell'accentramento misto (commerciale/ricettivo). Ricucitura del tessuto con collocazione di una piccola zona C a ridosso dell'accentramento.

- Disciplina dell'edificazione delle zone edificate sature e semisature (zone B di completamento o C di espansione esito di strumenti attuativi) a garanzia di una maggior tutela dei caratteri tipologici e di un'edificazione rispettosa delle criticità sismiche.
- reperimento di standard urbanistici minimi puntando sulla diversificazione del verde attrezzato a favore della trasformazione di aree degradate a ridosso del centro storico e di limitate da destinare a parcheggio;
- adeguamento delle previsioni agli indirizzi di pianificazione sovraordinata (P.T.P.G.) e alla disciplina del P.T.P. approvato e del P.T.P.R. adottato, puntando all'assoluto rispetto ed salvaguardia dei valori paesistici ed ambientali, nonché agli aspetti storico archeologici limitando l'edificazione in termini di quantità.
- opportuna riclassificazione delle zone agricole quale esito puntuale delle indicazioni circa la coltivabilità e la potenzialità produttiva del territorio in attuazione di quanto prescritto dall'art. 52 della L.R. 38/99 e della D.G.R.L. 12/12/2000 n 2503; creazione di una zona agricola speciale adiacente a quella industriale a carattere prettamente artigianale con edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli zootecnici.
- Integrazione degli ambiti adibiti al verde sportivo realizzato al di fuori della zona prevista da PdF con adeguamento della destinazione attuale (zona agricola)
- Spostamento e ridimensionamento della zona industriale a carattere artigianale con collocazione maggiormente decentrata rispetto ai nuclei abitati su un terreno pianeggiante lungo la sp 48 sensibilmente più vicino ai centri abitati del comune di Casperia.
- incremento della potenzialità di offerta per il turismo didattico attraverso la scelta di aree per installazioni didattiche inserite nel sistema del verde attrezzato a ridosso del centro storico (collegamento pedonale con installazioni didattico-informative inerenti la ZPS Monte Pizzuto e Monte Tancia) collegato al parco del Monte già dotato di strutture pubbliche (teatro all'aperto sala polivalente, bar ed area giochi) attraverso un sentiero principale di connessione del verde pubblico.

8—DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Si è affrontato il dimensionamento del PUCG tentando di conciliare da un lato fase relativa al “dimensionamento” degli strumenti urbanistici con quella della valutazione delle effettive opportunità di crescita da un punto di vista qualitativo.

Una corretta valutazione dei dati dimensionali è quanto mai opportuna in casi come quello di Montasola, per evitare sovradimensionamenti di piano da un lato e mancato sfruttamento di ristrutturazione urbanistica dall’altro.

La considerazione nasce dalla constatazione di una situazione in cui il centro storico ed il nucleo abitato ad esso geograficamente vicini ma funzionalmente staccati per assenza di connessioni di spazi e servizi (Forcella), sono caratterizzati nel primo caso, da zone sature, e nel secondo da zone sature e semisature.

L’attenzione è stata principalmente rivolta a valutare l’opportunità di stimolare una limitatissima ma concreta richiesta abitativa strutturando il principale intervento urbanistico, ovvero connessione del centro storico al nucleo di Forcella, attraverso un unico intervento di “ricucitura” del tessuto che prevedesse: uno spazio di relazione adiacente un accentramento misto (servizi/commerciale- ricettivo) ed un’unica zona C di espansione.

L’edificato necessità, per il resto del territorio, di riorganizzazione della disciplina edificatoria prevedendo interventi rispettosi dei caratteri tipologici in ampia parte stravolti, soprattutto nel nucleo della Forcella.

Le operazioni principali legate al dimensionamento hanno avuto un approccio costituito dai seguenti punti essenziali:

- ridimensionamento degli indici nelle zone semisature,
- Spostamento con preventivo ridimensionamento delle zone B2 di completamento per evidente incompatibilità con l’assetto geologico compromesso da una faglia potenzialmente attiva che taglia trasversalmente l’intero territorio, attraversando la gran parte delle zone di completamento così come collocate nella zonizzazione del P d F. attraverso due interventi edificatori: una intervento di edilizia agevolata ed

Ed una zona C con edificazione di villette e/o alloggi per turisti adiacente alla zona con attrezzature sportive.

- Limitato incremento dei parcheggi e miglioramento dei sistemi pedonali di collegamento con le aree (residenziali e non) alle quali dovrebbero risultare logisticamente connessi.

Si è tenuto conto, parallelamente, di una valutazione attenta degli input di tipo demografico, delle effettive attività svolte dalla popolazione,

E della valutazione di alcuni significativi parametri:

- Fabbisogno aggiuntivo, riferito all'incremento naturale della popolazione calcolato in dipendenza di quanto già considerato in merito ad ipotesi di sviluppo demografico, in presenza di un trend positivo con una crescita di domanda commisurata ad un incremento medio annuo pari 2,6%.

- Fabbisogno pregresso, dovuto al sia al fenomeno dell'affollamento che può essere ricavato come differenza tra il numero delle famiglie residenti ed il numero delle abitazioni occupate:

famiglie residenti: 184; abitazioni occupate 183 fabbisogno pregresso: 1

- Fabbisogno sostitutivo, rappresentato ai sensi del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 72/75, per il quale il fabbisogno di aree da destinare a residenza, attrezzature ed insediamenti produttivi va valutato tenendo conto oltre che dell'ipotesi di sviluppo demografico, delle eventuali condizioni di sovraffollamento e coabitazione e delle eventuali necessità di rinnovamento e recupero del patrimonio edilizio esistente.

- Esigenza di ristrutturazioni pesanti, relativo alle stanze costruite tra il 1945 ed il 1994

- Opportunità offerte dalla disponibilità di vani per settore residenziale - turistico. Stanze destinate a far fronte ad una domanda di residenzialità stagionale per turismo e per i cosiddetti "ritorni di affezione" (incremento estivo medio valutato nell'ordine da 50 a 80 ab. da giugno ad agosto)

La valutazione dell'effettivo sviluppo, passa attraverso una rivalutazione e riorganizzazione delle cubature, piuttosto che come opportunità ingiustificata di sfruttamento del suolo a scopo edificatorio, per cui, in accordo con l'amministrazione, si ipotizza un dimensionamento del piano in relazione ad un di **incremento del 15%**, pari a **60 abitanti**.

Tale impostazione deriva dalla considerazione dell'art. 55 PTPG della Provincia di Roma (*Norme di Attuazione – Titolo IV Direttive per la pianificazione urbanistica e la programmazione negoziata*) come ulteriore criterio di riferimento.

3. Indicatori per il dimensionamento residenziale

La soglia d'incremento decennale programmabile come prevista dalla L.R. n. 72/75 articolo 4 è fissata come segue al punto a.1 e può essere adeguata motivatamente in base agli indicatori correttivi a.2 e a.3:

a.1 Indicatore demografico di riferimento

variazione popolazione residente nel decennio precedente alla variante (es.1991-2001, cfr. Rapporto Territorio, tab.le 9.3/n.1; A.9/n.6)

→ Incremento residenziale (ab-vani) di riferimento

- forte incremento > 20% → popolazione residente teorica 19-24%

- incremento tra l'8 ed il 20% → popolazione residente teorica 15-18%

- stabile tra l'1 e l'8% → popolazione residente teorica 15%

- decremento < - 1% → popolazione residente teorica 10%

Incremento Comune di Montasola: 2.59

a.2 Indicatori correttivi a crescere

(rispetto all'incremento a.1)

a.1- Incremento programmabile nel

piano

- comuni con residenza turistica

- comuni con rapporto abitazioni/famiglie inferiore a 1,3%

- comuni con patrimonio non occupato inferiore a 20%

- comuni con patrimonio vetusto (fino a fine anni '50) superiore a 30%

abitazioni occupate 183 a Montasola /famiglie residenti: 184=0.99

Si deve inoltre considerare che, pur consentendo il C.R.P.T, per prassi ormai consolidata di un massimo di 120 mc/Ab. , si intende attenersi al terzo comma dell'art. 3 del DM 1444/68, laddove recita che " salvo diversa dimostrazione ad ogni abitante insediato o da insediare debba corrispondere mediamente una volumetria pari a 100 mc v.p.p.(80+20).

Si prevede una volumetria realizzabile di 6.000 mc cin la seguente ipotesi distributiva:

Zona C di espansione :
cubatura:2.000mc per 20 abitanti

Zone B di completamento e zona agricole produttive (agricola produttiva ed agricola speciale):
cubatura: 8.000mc per 40abitanti .

Roccantica Aprile 2017

Il tecnico

Arch. Carlo Bernabei



STANDARD PREVISTI DA P.D.F. (OVVERO RELATIVI A 3045 A.B.) mq 276'029,25 (attribuzione di mq 90,65/ab)			VERIFICA DELL' ATTUALE DOTAZIONE DI STANDARD IN RAPPORTO ALL'INCREMENTO DI ABITANTI PREVISTO totale abitanti insediati ed insediabili(15%): ab (395 + 60)= ab 455
DESTINAZIONE SUPERFICI	SUPERFICI (mq)	STANDARD (mq/ab)	verifica degli standard sulla base delle dotazioni attuali di superfici effettivamente disponibili e sfruttabili (per idonea acclività ed in quanto aree non boscate): attuale potenzialità in termini quantitativi rispetto ad un incremento della popolazione del 15%
verde pubblico	212'000	79,40	
istruzione	13'000	4,27	
parcheggio pubblico	9'900	3,25	
attrezzature comuni	11'350	3,73	

REALIZZATI E VALUTATI IN CONSIDERAZIONE DEGLI ATTUALI RESIDENTI (OVVERO 395)	verifica degli standard (attuale potenzialità in termini quantitativi rispetto ad un incremento della popolazione del 15%)		
--	--	--	--

DESTINAZIONE SUPERFICI	SUPERFICI (mq)	STANDARD (mq/ab) ab. insediati	STANDARD (mq/ab) ab. insediati + insediabili	STANDARD (mq/ab) da norma D.M. 1444/68: 18 mq/ab
verde pubblico	13'580 (sup. sfruttabile ed attrezzata parco) TOT.: 24'513,2	[34,37] = 34	[30,51] = 30,5	30 > 9
istruzione	3'600 (di cui 650 sfruttabile)	[1,64] = 1,6	[1,42] = 1,4	1,4 < 4,5
parcheggio pubblico di cui:	3'730 (totale)	[9,44] = 9	[8,19] = 8,2	8,2 > 2,5
logisticamente connessi e funzioni specifiche	cimitero	930	[2,35] = 2,4	[2,04] = 2
	campo sportivo	1'200	[3,03] = 3	[2,63] = 2,6
tessuto residenziale e servizi	1'600	[4,05] = 4	[3,51] = 3,51	3,51 > 2,5
attrezzature comuni di cui:	10'961,82	[27,75] = 27,7	[24,63] = 24,6	24,6 > 2
riservate al culto	452,92	[1,14] = 1,1	[0,99] = 1	
di interesse pubblico (uffici amministrativi, sala polivalente, archivio, ufficio postale)	878,00	[2,22] = 2,2	[1,97] = 2	
attrezzature per lo sport	9'446,7	[23,91] = 24	21,2	
attrezzature commerciali	184,50	[0,46] = 0,45	[0,41] = 0,4	
attrezzature a carattere ricettivo	/	/	/	/
attrezzature a carattere ricettivo/socio assistenziale	/	/	/	/

(1*) l'attuale edificio scolastico (200 mq) non è affiancato da aree esterne sfruttabili; si intende recuperarne per attività all'aperto in zona H 4

(2*) l'attuale superficie adibita a parcheggio è ricavata sfruttando la carreggiata dell'ultimo tratto carrabile adiacente le mura perimetrali del centro storico impedendo la circolazione nel doppio senso di marcia. Si intende realizzare un vero e proprio parcheggio a ridosso del centro storico con aumento di 350 per spazio di manovra ed operazioni di scarico e scarico. Altri 470 mq sono collocati in zona G 2 sfruttando il 20% dell' area adiacente alla porzione edificabile (servizi: trasferimento funzioni amministrative) e consentono di assorbire il fabbisogno in occasione di eventi fieristici nell'adiacente area H3 (parco fieristico)

(3*) La superficie di 200 mq di cui al punto 1* comprendente uffici amministrativi potrà essere ricollocata in zona G 2 per consentire un recupero di superficie destinata all'istruzione scolastica;verrà ricompresa in 504 mq per affiancare attività di tipo ricettivo (ristorante/camere) a quelle già presenti nel parco "Il Monte"

(4*) Accanto all'unico esercizio commerciale presente e posto in posizione periferica rispetto al centro storico, in località Cime Troppe (148 mq), si prevede di destinare il 20% dell' accentramento di servizi a funzioni commerciali nell'ambito G 2 in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei storici (il centro storico e la Forcella) e crearne un secondo(G 2) al centro del territorio comunale, in corrispondenza del bivio dal quale si accede, salendo, agli ambiti edificati (zone B) ed al centro storico, e scendendo attraverso le numerose arterie trasversali, a tutta la zona agricola.

(5.) l'area prevede limitata edificazione realizzata con tecniche costruttive e soluzioni atte a manifestare carattere e la conduzione dovrà garantire strutturazione aziendale adeguata in funzione dei partecipanti in termini di ricettività ed ospitalità di eventi anche a carattere pubblico

(6.) l'area ospiterà eventi a carattere stagionale; sarà consentita l'edificazione limitatamente ai servizi igienici ed informativi (padiglione eventi)

(7.) l'area ospiterà per 1/4 della sua superficie strutture ad integrazione di mezzi operativi per l'istruzione; per i restanti 3/4 verranno realizzate strutture per campi estivi (ostello della gioventù) con caratteri tipiche ipologiche e strutturali che garantiscano l'immediato utilizzo come struttura di accoglienza in caso di evento catastofale.

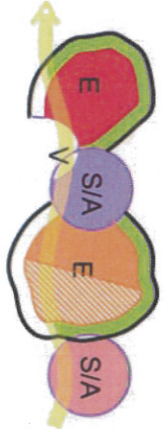
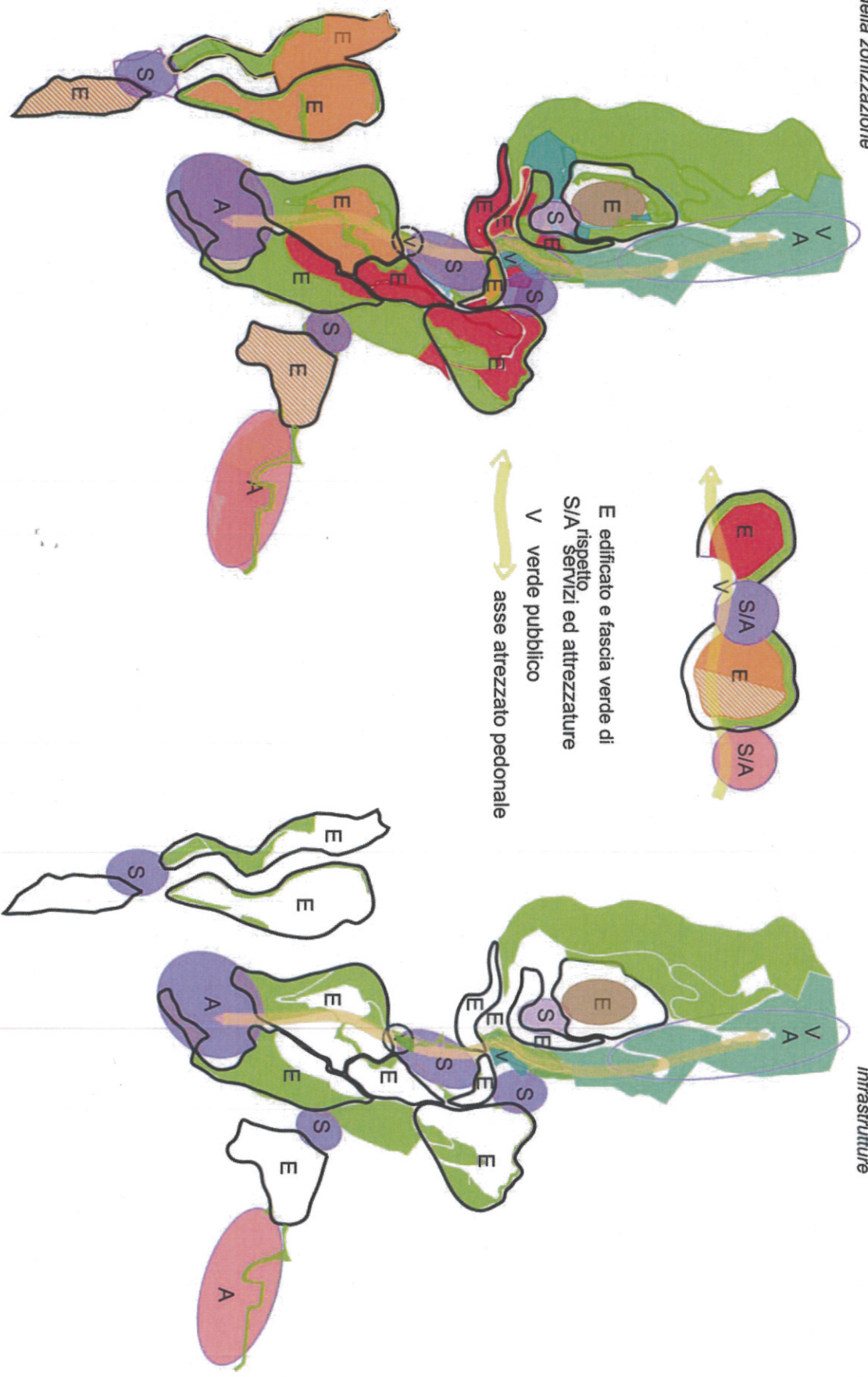
(8.) le attrezzature in zona (H1, H3, H4) sono a carattere comprensoriale considerando l'unione dei Comuni di appartenenza (Unione dei Comuni della val d'Aia) e l'importanza strategica dell'area posta all'ingresso del Sic - ZPS "Monte Pizzuto Monte Tancia"

VERIFICA DELL' ATTUALE DOTAZIONE DI STANDARD IN RAPPORTO ALL'INCREMENTO DI ABITANTI (15%) totale abitanti insediati ed insediabili(15%): ab (395 + 60)= ab 455			
DESTINAZIONE SUPERFICI	variazioni delle dotazioni di superficie contenute nella proposta progettuale (mq)	STANDARD (mq/ab) ab. insediati + insediabili	STANDARD (mq/ab) da norma D.M. 1444/68: 18 mq/ab
verde pubblico	13'580 + 3565 = 17'145 (sup. sfruttabile ed attrezzata a parco)	[38,52] = 38,5	38,5 > 9
istruzione	(1.) 650 + 2'396 = 3'046 (1/4 in zona H4)	[5,59] = 5,6	5,6 > 4,5
parcheggio pubblico di cui:	3'730 (attuale dotaz.) + 350 + 470	[8,19] = 10	
cimitero			
campo sportivo			
tessuto residenziale e servizi	(2.) 1'600 + *350 + *470 (1/2 del parcheggio in G2)	[5,31] = 5,3	5,3 > 2,5
attrezzature comuni di cui:			
riservate al culto	non si prevede incremento	[0,99] = 1	(8)
di interesse pubblico (uffici amministrativi, sala polivalente, archivio, etc.)	(3*) 878,00 - *200 = 678 (ricollocazione) 678 + *504 (20% in zona G2) = 1'182	[2,17] = 2,2	126,57 > 2 di cui: 72,9 a carattere comprensoriale includendo parcheggi (logisticamente connessi per le zone H1, H3, H4)
attrezzature per lo sport	9'720 + 6'407,3 = 16'157,3	36,30	
attrezzature commerciali	(4*) 184,50 + *5'000(G2) + *1'008 (40% zona G2) = 6'192,5	13,91	
attrezzature a carattere ricettivo	(5.) H1 attrezz. a carattere ricettivo/didattico per il turismo rurale (fattoria didattica/piccoli allestimenti museali): 18'260	33,56	
	H2 attrezzature ricettive all'aperto (campeggio): 5'070	[9,31] = 9,3	
	(6.) H3 parco fieristico all'aperto: 9'302,4	[17,1] = 17	
attrezzature e servizi a carattere ricettivo/socio assistenziale	(7.) H4 centro servizi di supporto attività stagionali didattico/sportive a carattere comprensoriale: 7'188,06	[13,2] = 13	

sistema dei comparti all'interno della zonizzazione

MODELLO DI SVILUPPO DELLA PIANIFICAZIONE (INDIVIDUAZIONE COMPARTI)

sistema del verde e delle infrastrutture



E edificato e fascia verde di rispetto
S/A Servizi ed attrezzature
V verde pubblico
asse attrezzato pedonale



A

CENTRO STORICO



B1

ZONE SATURE/SEMISATURE DI MEDIA DENSITA' (TESSUTO CONSOLIDATO)



B2

COMPLETAMENTO DELL'EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO (AMBITI PARZIALMENTE EDIFICATI LIMITROFI ALL' EDIFICATO URBANO CONSOLIDATO)



C

ESPANSIONE RESIDENZIALE

ZONIZZAZIONE Pdf ED ANALISI DELL'EDIFICATO

PROPOSTA ZONIZZAZIONE DPI

RE= residenziale NR = non residenziale MI= misto

AT= attrezzature di interesse pubblico (a.r. attrezz. religiose; a.p. attrezz. di interesse pubblico; a.i. attrezz. per l'istruzione; a.s. attrezz. per lo sport; attrezz. commerciali) P: parcheggi
Sc = superficie coperta Sf = superficie fondiaria St = superficie territoriale Dt = densità territoriale

Sc = superficie coperta Sf = superficie fondiaria Sc/Sf= rapporto di copertura St = superficie territoriale
*Dt = densità territoriale: si considerano i valori orientativi ed analitici, individuati in funzione dell'indicizzazione definitiva

TOTALE		RE		NR		MI		AT(a.r.,a.p.,a.i, a.s.)		St	Dt eff (mc/mq)	DESCRIZIONE
Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.			
7'243,3	47'791,7	5'496,1	41'258,6	*824,4	*1'740,9			a.r. 262,82	2'812,16	10'032,75	4,76	CENTRO STORICO TOT.47'791,7mc; 86,3 %RE; 3,7%NE;10%ac; fasce verdi: 84'416 mq; attrez. tot.:922mq parcheggio:773 mq
13'631	69'072	8'041,5	43'082	4'686,3	21'989,2	719,2	3'514,3	a.c. 184,5	487,1	77'318,95	0,9	CASSETTE SINGOLE, DOPPIE, MULTIPLE E A SCHIERA

Superficie minima dei lotti mq 300 se casetta singola
mq 250 se casetta multipla
numero piani consentiti 2
Superficie massima copribile mq 150 se casetta singola
altezza massima m 7,50
Rapporto di copertura massimo 3/10
Indice di fabbricabilità massimo mc 2,2/1 mq
Distacchi dai confini di proprietà m 5,00
dagli altri edifici m 10,00 (1)
dal filo strada interno (II*) m2,50

Costruzioni accessorie Rapp. di copertura massimo 1/10 sup. coperta m2,50
altezza max.

edificato: TOT. 69'072 mc 62%RE 31,8%NR 6,2% ac
fasce verdi di rispetto: 27'950 mq verde attrezzato: /
attrezzature: 184,5mq
parcheggi: 700 mq

NOTE: (1) Si annulla per confini corrispondenti corrispondenti a 2 elementi di una casa doppia o a schiera
Divieto di soluzioni a cortile chiuso

TOTALE		RE		NR		MI		AT(a.r.,a.p.,a.i, a.s.)		St	Dt eff (mc/mq)	DESCRIZIONE
Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.			
198,3	767,45	158,3	647,45	40	120					28'551,11	0,02	CONTINUO IN UNICO PROSPETTO
Superficie minima dei lotti		le intere aree		Costruzioni accessorie		Rapp. di copertura massimo		1/10 sup. coperta		edificato: TOT. 767'45 mc 62%RE 31,8%NR fasce verdi di rispetto: / attrezzature: / parcheggi: /		
Numero piani consentiti		3		Rapp. di copertura massimo		altezza max.		m2,50				
Altezza massima		m 10,50										
Rapporto di copertura massimo		2/10										
Indice di fabbricabilità massimo		mc 2,1/1 mq										
Distacchi dai confini di proprietà		m 5,00										
dagli altri edifici		m 10,00 (1)										
dal filo strada interno (II*)		m2,50										
NOTE: d= demolizione qualora le esigenze di progetto la richiedano # = divieto di soluzioni a cortile chiuso												

elementi compart	Sc	Sf comparto	Sc/Sf	St	cub. realizzata	*Dt
	7'243,3	10'032,75		10'032,75	41'258,6	4,76
14	155,93	965	0,16	1080,80	1224,05	1,1
16	153,84	320	0,48	400	745,68	1,8
19	754,46	5203	0,145	5'420	3'870	0,7
20	668,2	3'030	0,22	3'200	3'488,30	1,0
22	358,61	1550	0,23	1670	1'804,45	1,0
24	1'580,23	5'400	0,29	6'280	6'590,70	1,0
26	807,5	3'520	0,22	3'750	3'267,1	0,8
27	2'433,07	8'637	0,28	9'130,3	13'903,3	1,5
30	140,66	440	0,31	440	856,62	1,9
33	1'199,06	3'228,20	0,37	3'720,40	7'626,97	2,0
34	1'891,20	5'261,00	0,36	5'840,00	9'373,8	1,6
40	1'542,04	7'382,00	0,20	7'620,00	7'239,00	0,9
39a	310,66	6'889,1	0,04		1'632,07	
39b	365	4'872,6	0,10	17'065	1'343,64	0,3
39c	679,9	3'414	0,19		3'556,36	
tot	1'355,5	14'910,7	0,09	17'065	6'532,07	0,3
51a 51b 51c	1'015,83				4'658	
52	727,74	11'586	0,06	16'000	4'234	0,2

ESPANSIONE
comparti non edificati strutturati per espansione di tipo nucleare

COMPLETAMENTO
comparti parzialmente edificati destinati dal Pdf ad espansione

TOTALE		RE		NR		MI		AT(a.r.,a.p.,a.i, a.s.)		St	Dt eff (mc/mq)	DESCRIZIONE
Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.	Sc	cub.			
5'281,46	29'305,2	3'594,4	20'297,0	1'111,5	6'156,5	292,3	1'700,1			104'132	0,15	INSEDIAMENTI STAGIONALI
Superficie minima dei lotti		mq 1.500		S Costruzioni accessorie		Sup. minima comunque consentita		mq 50		edificato: fasce verdi di rispetto: / attrezzature: / parcheggi: 164 mq		
Numero piani consentiti		2		Rapp. di copertura massimo		1/10		m4,50				
Altezza massima		m 6,50		altezza max.								
Rapporto di copertura massimo		1/10										
Indice di fabbricabilità massimo		mc 0,65/1 mq										
Distacchi dai confini di proprietà		m 6,00										
dagli altri edifici		m 12,00 (1)										
dal filo strada (II*)		m7,50										

elementi compart	Sc	Sf comparto	Sc/Sf	St	cub. realizzata	Dt
42 46 47 48	1'206,17	17'165,00	0,07	18'965,00	5'828,86	0,3
1 2 3	1'326,08	11'580,00	0,11	13'000,00	6'667	0,5
55	853,39	8590	0,1	9'492,00	4'633,60	0,4
53	1'684,5	8590,4	0,2	26'696,14	9'602,82	0,3

ESPANSIONE

C	St 1'840,50	ESPANSIONE RESIDENZIALE piccolo comprensorio residenziale (piano attuativo di iniziativa pubblica o privata)	1'840,50
---	-------------	---	----------

PdF: non presente alcuna edificazione

DPI: zona artigianale, trasformazione, prodotti agricoli

Superficie minima dei lotti Distacchi dai confini di proprietà dal filo strada di servizio	mq 1.000 m 8,00 m 9,50	Costruzioni accessorie Rapp. di copertura massimo altezza max.	1/6 della superficie coperta m2,50	ZONA INDUSTRIALE A LIVELLO ARTIGIANALE	D1 St 17'000 mq	D1 St 12'600 mq a sp St 22'423 mq	ZONA INDUSTRIALE A LIVELLO ARTIGIANALE: nova zona destinata ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio di attività artigianali ed alloggi strettamente necessari alla conduzione dell'attività	12'600,00
NOTE: #= Divieto assoluto di costruzioni ad altro uso eccetto alloggio per guardiano ed ufficio #=# Ogni edificio deve sorgere isolato eccetto le costruzioni accessorie che possono essere portate a confine						ZONA AGRICOLA SPECIALE. edificazione di costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, e prima trasformazione di prodotti agricoli zootecnici	22'423,00	

ZONE AGRICOLE

PdF: zona agricola: ambiti rurali edificati	vincolata a coltura di ulivi	agricola montana (I) (ambiti non edificati, boschi e pascoli al di sopra dei 600 m)	rurale inedificabile	DPI: zona montana: boschi e pascoli	ambito del territorio agricolo produttivo						
TOTALE	RE	NR	MI	AT(a.r.,a.p.,a.i., a.s.)	St	Dt eff (mc/mq)	ZONA AGRICOLA	E1	E1	ZONA AGRICOLA MONTANA: territorio occupato da boschi e pascoli; ambito territoriale corrispondente in larga parte al sic zps "Monte Pizzuto Monte Tancia" con preclusione all'edificazione ed alla trasformazione del suolo.	5'746'963,1
Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.			E2 U	E2	ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA: edificato agricolo- residenziale con rispettivi locali accessori e piccoli aggregati rurali spontanei per la conduzione aziendale del fondo. Edificazione governata dalla L.R.38/99.	4'476'177,4
10'718,1	140'529,0	15'861,7	83'749,9	12'011,1	50'493,1	2'728,2	15'627,3	a.r. 117,1 a.s. 273,3	659,6 873,2	edificato: TOT. 767'45 mc 62%RE 31,8%NR attrezzature: 357,1mq parcheggi:/ parcheggi: 1'200 mq	
Superficie minima del lotto edificabile Numero piani consentiti Altezza massima Rapporto di copertura massimo Indice di fabbricabilità massimo abitabile Distacchi dai confini di proprietà dal filo strada poderalo (II°)				mq 10.000 2 m 7,50 1/40 mc 0,03/1 mq m 20,00 m 10,00	Costruzioni accessorie Sup. minima comunque consentita Rapp. di copertura massimo altezza max.	mq 50 1/10 m4,50	NOTE: Si consentono piccoli volumi accessori per porcelli, pollai etc.				

SISTEMA DEL VERDE

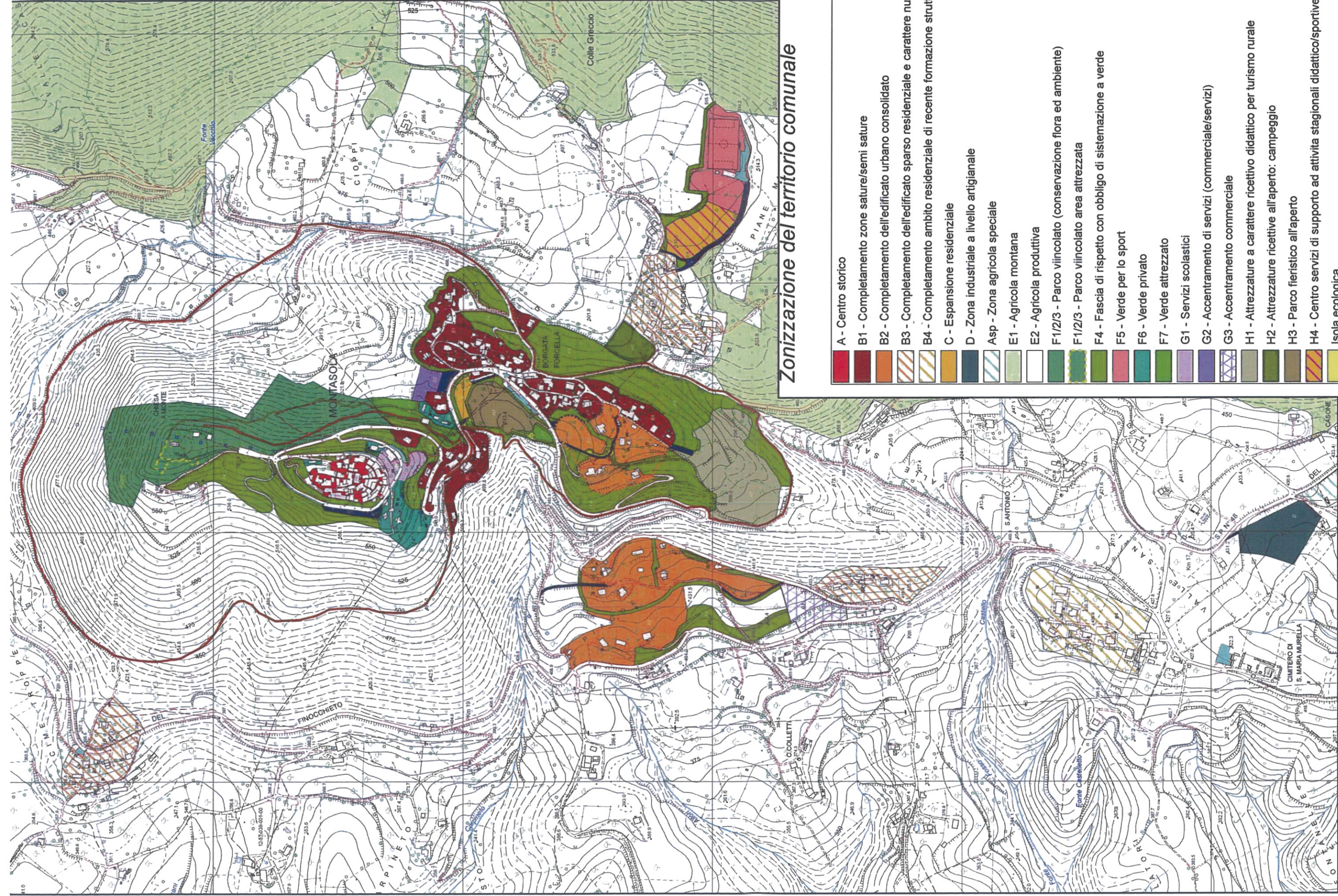
TOTALE	RE	NR	MI	AT(a.r.,a.p.,a.i., a.s.)	St	PdF: verde di rispetto, parchi, ambiti attrezzati	DPI: verde di rispetto, parchi, ambiti attrezzati, percorsi pedonali e ciclabili				
Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.						
1'03,8	3'335,9	155,9	1'224,0	287,9	1'200,5	79'266	PARCO VINCOLATO (CONSERVAZ. FLORA ED AMBIENTE) parcheggi: 220 mq	F1/2/3	F1/2/3	PARCO VINCOLATO (CONSERVAZIONE FLORA ED AMBIENTE): corrispondenza territoriale e dimensionale con l'area del PdF si prevedono tre tipi di zambiti: F1 - ambiti aperti attrezzati, F2 - percorsi di attraversamento in aree boscate e non con cartellonistica a carattere didattico informativo, F3 - aree boscate soggette a rimboscimento	62'607,8
51,5	3'349,9	370,3	2'221,3	381,2	1'128,6	122'584	FASCIA DI RISPETTO CON OBBLIGO DI SISTEMAZIONE A VERDE	F4	F4	FASCIA DI RISPETTO CON OBBLIGO DI SISTEMAZIONE A VERDE: si mantiene, allargandone l'uso nei comparti saturi e semisaturi, di fasce di rispetto non soggette a trasformazione forestale, a completamento e definizione planimetrica dei comparti e con funzione paesaggistica e non soggetta ad uso agricolo	122'584,0
/	/	/	/	/	/	/	VERDE PER LO SPORT	F5	F5	ATTREZZATURE SPORTIVE: attribuzione definitiva della funzione di attrezzatura per lo sport all'attuale ambito occupato da campo di calcio, spogliatoio e relativo parcheggio, attualmente ricadente in zona agricola E1; integrazione di superficie con area libera adiacente attualmente attualmente utilizzata per eventi fieristici stagionali.	17'338,8
/	/	/	/	/	/	/	ZONA A VERDE PRIVATO	F6	F6	ZONA A VERDE PRIVATO: ambiti oggetto di sistemazione ambientale e regolarizzazione urbanistica caratterizzati da costruzioni spontanee (tettoie e magazzini) a ridosso del centro storico collocati generalmente su terrazzamenti che dovranno essere idoneamente sistemati e/o rimodellati al fine di consentire una migliore morfologia sotto il profilo paesaggistico	10'653,4
									F7	ZONA A VERDE ATTREZZATO	22'608,00

SERVIZI GENERALI

TOTALE	RE	NR	MI	AT(a.r.,a.p.,a.i., a.s.)	St	PdF: distribuz. capillare : istruzione attrezzature pubbliche	DPI: distribuz. per accentramento: istruzione, accentramenti e copleslcon funzioni commerciali ed amministrative				
Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.						
283,7	1'458,8	248,1	1'289,3	35,6	169,5	9'394,00	G1 SERVIZI SCOLASTICI parcheggi: 203 mq	G1	G1	G1 SERVIZI SCOLASTICI: sull'area è presente un edificio scolastico attualmente utilizzato parzialmente come sede di funzioni amministrative comunali; l'accentramento di funzioni G2 consentirebbe la ricollocazione di tali funzioni ed il recupero della funzione originaria (istruzione scolastica)	1'250,00
							SERVIZI GENERALI mercato comunale, uffici pubblici e privati, banca ufficio postale, etc. centro sociale comprendente: ambulatorio, sala per conferenze, biblioteca, auditorium, ricreazioni, etc.	G2, G3, G4, G5, G6	G2	ACCENTRAMENTO DI SERVIZI CON FUNZIONI MISTE (COMMERCIALE/RICETTIVA/SERVIZI GENERALI): sull'area è presente un edificio scolastico attualmente utilizzato parzialmente come sede di funzioni amministrative comunali; l'accentramento di funzioni G2 consentirebbe la ricollocazione di tali funzioni ed il recupero della funzione originaria (istruzione scolastica)	2'522,5
									G3	ACCENTRAMENTO COMMERCIALE:	5'000

ATTREZZATURE

TOTALE	RE	NR	MI	AT(a.r.,a.p.,a.i., a.s.)	St	PdF: alberghi, ristoranti, snack bar	DPI: ambiti ricettivi, con limitati ambiti edificati a supporto				
Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.	Sc cub.						
73,2	263,6		73,2	263,6		5'671,00	ALBERGHI	H1	H1	ATTREZZATURE A CARATTERE RICETTIVO/DIDATTICO PER IL TURISMO RURALE: è un'area in posizione periferica rispetto all'edificato della Forcella sulla quale limitare l'edificazione ad una fattoria didattica (gestione privata) affiancata e ad un fabbricato di limitate dimensioni ospitante installazioni museali (Museo della Montagna, area informativa per la fruizione dell'adiacente ZPS)	18'260,0
							RISTORANTE BAR DANCING	H2	H2	ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (CAMPEGGIO)	5'070,0
							SNACK BAR	H3	H3	PARCO FIERISTICO ALL'APERTO piazzole per esposizione temporanea; l'edificato sarà costituito esclusivamente da servizi igienici e da un padiglione con funzione promozionale e gestionale degli eventi di limitate dimensioni.	9'302,4
							cimitero: Sup. dell'area 3300 mq parcheggio: 830 mq		H4	CENTRO SERVIZI DI SUPPORTO ATTIVITÀ STAGIONALI DIDATTICO/SPORTIVE A CARATTERE COMPrensoriale per 1/4 della superficie strutture ad integrazione di mezzi operativi per l'istruzione; per i restanti 3/4 strutture ostello per campi estivi	9'584,4



Zonizzazione del territorio comunale

	A - Centro storico
	B1 - Completamento zone sature/semi sature
	B2 - Completamento dell'edificato urbano consolidato
	B3 - Completamento dell'edificato sparso residenziale e carattere nucleiforme
	B4 - Completamento ambito residenziale di recente formazione strutturato linearmente
	C - Espansione residenziale
	D - Zona industriale a livello artigianale
	Asp - Zona agricola speciale
	E1 - Agricola montana
	E2 - Agricola produttiva
	F1/2/3 - Parco vincolato (conservazione flora ed ambiente)
	F1/2/3 - Parco vincolato area attrezzata
	F4 - Fascia di rispetto con obbligo di sistemazione a verde
	F5 - Verde per lo sport
	F6 - Verde privato
	F7 - Verde attrezzato
	G1 - Servizi scolastici
	G2 - Accentramento di servizi (commerciale/servizi)
	G3 - Accentramento commerciale
	H1 - Attrezzature a carattere ricettivo didattico per turismo rurale
	H2 - Attrezzature ricettive all'aperto: campeggio
	H3 - Parco fieristico all'aperto
	H4 - Centro servizi di supporto ad attività stagionali didattico/sportive*
	Isola ecologica
	Percorsi ciclabili
	Viabilità di progetto
	Asse pedonale attrezzato
	Parcheggi esistenti