



REGIONE LAZIO
Provincia di RIETI
COMUNE DI FORANO

**PIANO URBANISTICO
COMUNALE GENERALE
- P.U.C.G.-**

Il Sindaco:
Paolo DIOCIAUTI

IL R.U.P.
geom. Fiorello DI GIOVENALE

I Progettisti:

Dott. Ing. Carlo PANDOLFI

Geom. Enrico PALMERINI

TAV. N.
P_rel

OGGETTO:

RELAZIONE DESCRITTIVA

SCALA -

TITOLO I - ILLUSTRAZIONE GENERALE E ANALITICA DELLO STATO DI FATTO 2

CAPO I - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
CAPO II - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	3
CAPO III - IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PUCG	5
3.1 I PRINCIPI E GLI INDIRIZZI DI RIFERIMENTO	9
3.2 LA CONOSCENZA COME VALORE	13
CAPO IV - I RIFERIMENTI STORICI	14
4.1 FORANO	15
4.2 GAVIGNANO	15
CAPO V - LE ORIGINE DELL'ASSETTO ATTUALE	17
5.1 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	17
5.2 LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	17
5.3 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	17
CAPO VI - DESCRIZIONE DELL'ASSETTO ESISTENTE	18
6.1 RIFERIMENTI GENERALI	18
6.2 CARATTERI NATURALISTICI	18
6.3 CARATTERI ANTROPICI	21
6.4 - ASSETTO URBANO CON QUANTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E SUDDIVISIONE TRA EDILIZIA LEGALE ED EVENTUALE ABUSIVA	23

**TITOLO II - INDICAZIONE DEI PRINCIPALI PROBLEMI ED ESIGENZE
CONSEGUENZIALI ALL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO, DETERMINAZIONE DEI
FABBISOGNI E SOLUZIONI. 38**

CAPO I - VALUTAZIONI	38
I PUNTI DI FORZA E LE CRITICITA'	38
I TEMI DELLO SVILUPPO	39

**TITOLO III - ILLUSTRAZIONE GENERALE DEL PROGETTO E DEI CRITERI
ADOTTATI PER LE PIÙ IMPORTANTI SISTEMAZIONI. 42**

CAPO I - GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PUCG	42
CAPO II - SISTEMI ED OBIETTIVI SPECIFICI	42
1 - SISTEMA DELLA MOBILITA'	42
2 - SISTEMA DELLA PRODUZIONE	42
3 - SISTEMA DELLA RESIDENZA	43
4 - SISTEMI DEI SERVIZI	45
5 - SISTEMI RURALI	46

TITOLO I - Illustrazione generale e analitica dello stato di fatto

CAPO I - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1. Il territorio comunale si estende su un territorio di 1.755 ettari ed è compreso tra il Fiume Tevere che funge da confine geografico oltreché fisico nella zona Ovest, dal Torrente L'Aia che rappresenta il lato Sud-Est del confine, dal territorio comunale di Stimigliano.
2. Il versante collinare Nord-Ovest confina con il territorio del comune di Stimigliano, mentre l'altro versante collinare, quello Est, confina con i territori dei Comuni di (procedendo da Nord verso Sud) Tarano, Selci, Cantalupo in Sabina, Poggio Catino.
3. Il territorio extraurbano di Forano è inserito in un ambito prettamente agricolo sub-collinare, con l'eccezione delle valli del Tevere e del Torrente L'Aia e dell'omonimo fosso nell'estremo settore settentrionale del comune, che comunque occupano percentualmente circa il 30% del territorio.
4. Esso è caratterizzato, per quanto riguarda i terreni pianeggianti da un'agricoltura estensiva, dove emerge un indirizzo essenzialmente volto ad ottimizzare le risorse cerealicole e foraggere per cui sono vocati tali terreni, mentre per quanto riguarda le aree collinari sono ampiamente diffuse le coltivazioni dell'olivo e della vite.

CAPO II - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Comune di Forano si trova nella fascia di transizione fra il Sistema Territoriale della cintura Romana e quello della Sabina Reatina, alla quale viene assegnato geograficamente.

Questa posizione fa sì che di fatto, nelle grandi opzioni di carattere territoriale/economico che hanno caratterizzato la strategia regionale degli ultimi decenni, Forano si trovi sempre in una posizione marginale, per la quale difficilmente vengono definite strategie di intervento chiare ed efficaci di incidere sull'evoluzione del territorio, o alle quali gli Enti debbano uniformarsi.

Dalle indicazioni strategiche del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato a seguito di delibera Regionale n. 232 del 7/4/2009, emerge che per questo territorio non venga mai fissata una linea di sviluppo o degli obiettivi precisi.

In particolare, seppure vengono individuate le principali problematiche a livello territoriale dell'area nel suo complesso, e seppure molte di queste possono ritenersi valide anche per il territorio del Comune di Forano, per quanto riguarda le linee programmatiche, esse fissano obiettivi di fondo, come il riassetto delle comunicazioni, il recupero dei valori tradizionali e valorizzazione delle risorse storico-culturali ed ambientali, la valorizzazione delle tradizioni artigianali e del settore primario, e danno alcune prime indicazioni di tipo operativo, ma nessuna di queste coinvolge o riguarda direttamente il Comune di Forano.

Pertanto per queste aree marginali, si tratta dunque di elaborare autonomamente una linea di sviluppo, che partendo dalle analisi di pianificazione e rifacendosi ai loro obiettivi strategici, individui un polo di aggregazione al quale riferire le azioni di livello comunale da attuare, e quindi un modello territoriale ed economico ed un bacino omogeneo più vasto al quale agganciare una strategia di sano sviluppo del territorio.

Il Comune di Forano, in questo senso, appare più strettamente legato alla Sabina, sia essa reatina che romana, ed al suo grande giacimento culturale che non al reatino ed alla zona montana. Appare quindi corretto favorire uno sviluppo basato sulle attività ricettive come il turismo rurale, l'agriturismo, lo sviluppo turistico-archeologico-culturale e naturalistico ipotizzato per questo bacino, del quale il Comune di Forano potrebbe proporsi come punto di partenza ed un nodo di accentrimento di servizi e ricettività difficilmente ipotizzabili nel cuore delle aree più delicate e sensibili dal punto di vista storico ed ambientale e capace di coordinare altre iniziative in corso o che si vorranno intraprendere, e che riguardano i progetti, le politiche e le azioni specifiche e/o

settoriali, della Provincia o di altri soggetti, come:

pianificazione di bacino, ATO e gestione delle acque, progetti locali di sviluppo (VA.TE, ecc.), GAL e piano di azione locale, progetti su finanziamento europeo (secondo i diversi obiettivi), patto territoriale (e altre forme di programmazione negoziata), PRUSST, trasporti, eventuali piani e progetti di settore previsti dalla legislazione.

Si è ritenuto opportuno prendere in visione gli elaborati dei P.R.G. approvati o in corso di approvazione dei comuni limitrofi, che sono stati già redatti in modo autonomo.

Ciò al fine di non creare contrasti con i comuni vicini ma anzi prevede una pianificazione innovativa complementare e integrativa che darà luogo ad una sinergia di azioni positive con il territorio dei comuni limitrofi.

Tutto il territorio Comunale è sottoposto al vincolo di cui alla Legge 64/1974 per le zone sismiche e classificato zona sismica di 2^a categoria.

CAPO III - IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PUCG

Procedere alla formazione di un nuovo PUCG vuol dire assumere un nuovo insieme di regole relativo alla utilizzazione del suolo, alla conformazione dei diritti e dei doveri della proprietà immobiliare in materia di trasformazioni edilizie e urbanistiche degli immobili (edifici e suoli), alla tutela, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio naturale, culturale e insediativo.

Non c'è dubbio che la velocità del cambiamento del sistema dei valori in materia di governo del territorio ha avuto negli ultimi decenni una forte accelerazione.

Inoltre la maggiore sensibilità sui caratteri e sugli aspetti di rilevanza ambientale ha provocato una vera e propria rivoluzione ed una attenzione particolare alle modalità del rapporto tra azione antropica e risorse naturali.

A questo ha fatto seguito una maggiore rilevanza da attribuire alle sinergie tra risorse ed azioni pubbliche e risorse ed azioni private, alle pratiche di interazione e cooperazione istituzionale ed alle modalità di partecipazione per la condivisione delle scelte.

Un ulteriore motivo per procedere alla formazione di un nuovo piano sta nella circostanza che negli ultimi anni, sia a livello nazionale che a livello regionale e provinciale, sono stati messi a punto nuovi strumenti di area vasta di governo del territorio, che hanno dato avvio ad un contesto istituzionale di pianificazione più completo ed articolato (PTRG, PTPG, PTPR) sul quale fondare processi di copianificazione.

La pianificazione comunale deve quindi riconsiderarsi ed in qualche modo adeguarsi, non tanto e non solo in termini formali, quanto in termini tecnico-culturali, mettendo in sintonia approcci sistemici, sensibilità ambientali, attitudini operative, all'interno di procedure di confronto e condivisione delle scelte con gli altri attori istituzionali.

In ultimo l'approvazione da parte della Regione del Lazio della L.R. del 22 dicembre 1999, n. 38 che definisce precise normative in materia di governo del territorio.

La nuova legge regionale disciplina la pianificazione urbanistica comunale privilegiando il metodo della copianificazione ed assicurando il completamento del processo di conferimento di funzioni a province e comuni. La pianificazione urbanistica si esplica mediante *(Art. 28 della legge 38/99)*

- *il piano Urbanistico comunale generale (PUCG) articolato in disposizioni programmatiche ed in disposizioni programmatiche strutturali con funzioni di piano regolatore generale ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni*
- *Piani urbanistici operativi comunali (PUOC)*

Nella parte strutturale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi della programmazione regionale e della pianificazione territoriale provinciale, con particolare riferimento al PTRG e PTPG e tenendo conto dei vincoli discendenti dalla legislazione vigente , vengono definite le strategie del governo dell'intero territorio comunale, provvedendo a (Art. 29 LR 38/99):

1. Delineare i cardini dell'assetto del territorio;
2. Indicare le trasformazioni strategiche comportanti effetti a lunga durata;
3. Tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio comunale

attraverso:

- Ricognizione delle vicende storiche che hanno portato all'attuale configurazione del territorio e dello stato di conservazione del suolo e del sottosuolo nonché dei sistema ambientali
- L'articolazione del territorio non urbanizzato in ambiti, in relazione alle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive agricole;
- Perimetrazione del territorio urbanizzato e, nell'ambito di esso:
 - a) Degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici come definiti dall'articolo 60.
 - b) Delle addizioni urbane storicizzate, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dagli insediamenti urbani storici, individuando le singole unità edilizie , complessi edilizi, spazi scoperti, strutture insediative non urbani, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali.

Per ognuna delle componenti territoriali individuate, delle disposizioni relative alla trasformazione fisiche ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili.

Nell'art. 30 (L.R. n. 38/1999) vengono approfonditi i contenuti delle disposizioni

programmatiche del PUCG quali:

1. Le disposizioni programmatiche del PUCG specificano le disposizioni strutturali del PUCG, precisandone i tempi di attuazione ed in particolare:

- a) i perimetri delle zone da sottoporre alla redazione dei PUOC;
- b) quali PUOC devono essere formati ed i termini entro i quali devono essere compiuti i relativi adempimenti;
- c) i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili negli ambiti urbani non assoggettati alla redazione dei PUOC, specificando le modalità di attuazione delle trasformazioni;
- d) quali trasformazioni fisiche e funzionali di immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica e, pertanto, soggetti al rilascio del permesso di costruire, si prevede siano attuate senza l'intervento di un PUOC, specificando le trasformazioni ammissibili e le modalità ed i termini di attuazione delle trasformazioni;

- e) le destinazioni d'uso specifiche, con particolare riferimento a quelle per funzioni pubbliche o collettive, attribuite ad immobili determinati, i cambi di destinazione d'uso ammissibili e le incompatibilità assolute;
- f) gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;
- g) gli immobili da acquisire alla proprietà pubblica;
- h) quali trasformazioni debbono attuarsi previa acquisizione pubblica di immobili esattamente individuati o mediante le forme di perequazione previste nei PUOC;
- i) il piano economico di competenza comunale relativo agli interventi di cui alle lettere f) e g), comprendente i costi derivanti dalle relative indennità per occupazione ed espropriazione, distinguendo i costi afferenti agli interventi volti a soddisfare esigenze pregresse da quelli relativi agli interventi conseguenti alle trasformazioni da attuare.

2. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni sottoposte a contributo concessorio, che si prevede siano attuate in conformità alle disposizioni di cui al comma 1, il comune, tenuto conto delle spese da iscrivere nel bilancio comunale per gli interventi previsti al comma 1, lettera f), ripartisce i costi individuati tra i soggetti attuatori delle trasformazioni, in conformità ai criteri metodologici ed ai parametri indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Il comune include nel piano triennale dei lavori pubblici gli interventi indicati al comma 1, lettera f).

4. La formazione dei PUOC è obbligatoria per:

- a) le zone fortemente degradate ricadenti nei centri storici o negli insediamenti storici puntuali;
- b) le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana;
- c) le zone di nuova urbanizzazione.

3.1 I PRINCIPI E GLI INDIRIZZI DI RIFERIMENTO

In stretta continuità ed in armonia con la legislazione regionale nonché con le opzioni della pianificazione territoriale espresse dalla Regione e dalla Provincia si assumono, a fondamento del nuovo *PUCG*, alcuni principi di seguito riportati integralmente. Tali principi riguardano:

- la sostenibilità ambientale;
- la qualità urbana e del territorio;
- la trasparenza;
- la partecipazione e l'equità;
- i rapporti interistituzionali;
- l'operatività ed il processo di piano.

La sostenibilità ambientale

Il Comune intende sempre più uniformare il proprio sviluppo ai principi della sostenibilità secondo i quali si deve tendere a non consumare più risorse, in particolare naturali, di quante non se ne possano riprodurre o rigenerare.

Garantire ciò vuol dire agire sui comportamenti di tutta la comunità, dei singoli, delle famiglie e delle imprese, nella misura in cui è dall'insieme di tali comportamenti che dipende l'uso consapevole delle risorse (consumo di acqua, aria, suolo; produzione di rifiuti ed inquinamento; trasformazione del territorio; etc.)

Per questi motivi la formazione del nuovo *PUCG* vuole rappresentare una occasione importante attraverso la quale mettere a punto un progetto di sviluppo sostenibile da tutti condiviso.

In questo senso viene attribuito al *PUCG* un ruolo pedagogico-culturale nei confronti degli abitanti, per il suo apporto alla conoscenza dei valori e delle risorse come dei rischi e dei degradi; una maggiore conoscenza e condivisione dei principi legati alla sostenibilità ambientale può avere effetto di regolazione e controllo dei comportamenti e generare una maggiore consapevolezza circa i valori presenti nel proprio territorio.

Per quanto riguarda invece i contenuti e le scelte, il nuovo *PUCG* assicurerà un uso controllato delle risorse naturali ed antropiche, ponendo particolare riguardo a tutte le situazioni di rischio, di possibile degrado e/o di non riproducibilità delle stesse.

Ciò tenendo conto che le risorse naturali ed antropiche di questo territorio con il loro

buono stato di conservazione, presentano potenzialità ancora non pienamente espresse e consentono di proporre uno sviluppo sostenibile e di qualità.

La qualità urbana e del territorio

Il nuovo PUCG punterà all'innalzamento della qualità urbana sotto il profilo ecologico, morfologico ed estetico relativamente alle diverse parti degli insediamenti presenti nel Capoluogo, nelle frazioni e nei nuclei rurali, con particolare attenzione per tutto il patrimonio di valore storico ed ambientale.

La qualità ecologica sarà perseguita attraverso l'articolazione di un uso dei suoli ed una disciplina delle trasformazioni fisiche attente al funzionamento dei cicli biologici, evitando di massima le alterazioni senza ritorno delle risorse naturali del territorio.

Quanto sopra descritto può essere perseguito anche attraverso un contenimento dell'espansione edilizia, con **grande attenzione per le parti costruite, le aree residue e/o urbanisticamente compromesse**. Il territorio è composto da un ricco patrimonio naturale, vario nella sua costituzione al quale si coniuga un diffuso patrimonio storico-architettonico, con valore testimoniale e culturale legato alla millenaria vita rurale dell'uomo in questi luoghi.

Le trasformazioni avvenute negli ultimi trenta anni hanno interessato prevalentemente i centri principali del territorio comunale senza assumere carattere diffuso; nelle zone extraurbane si rileva la presenza di nuclei e aggregati insediativi di carattere rurale, ma va sottolineato che in alcuni casi l'antropizzazione ha calcato la mano incidendo sui territorio aggregati difformi e poco organici, all'insegna della totale mancanza di disciplina e autocontrollo,

In generale si può affermare che le dinamiche descritte hanno tuttavia garantito una discreta conservazione del territorio e quindi del suo paesaggio, risorse fondamentali per assicurare il perfetto svolgersi dei cicli biologici ed il raggiungimento di alti livelli di qualità della vita e per proporre modelli di sviluppo compatibile basati sull'unicità del patrimonio naturale ed antropico.

L'approccio paesaggistico guiderà le scelte del nuovo PUCG per la pianificazione del territorio extraurbano, mirando non ad un mero ed insufficiente mantenimento, capace solo di congelare inutilmente lo stato di fatto, ma ad una salvaguardia e valorizzazione che, nel pieno rispetto di risorse e valori, integri conservazione e trasformazione

all'interno del processo storico-culturale che ha formato l'attuale paesaggio del territorio comunale, con l'obiettivo di migliorare gli attuali livelli di biodiversità, di favorire il funzionamento dei cicli biologici, ma anche e soprattutto di elevare la qualità della vita" a livelli di godimento apprezzabili e sostenibili.

Particolare attenzione sarà posta dal nuovo PUCG nella definizione di obiettivi, strategie ed interventi per la tutela, il recupero e la rivitalizzazione del patrimonio edilizio sparso, pubblico e privato.

La disponibilità di tale patrimonio rappresenta un'importante risorsa per ampliare l'offerta di siti e luoghi di particolare pregio da destinare ad usi compatibili, che vanno dalle attività legate all'ambiente, al territorio, alla cultura fino alla residenza (prime e seconde case) in contesti di evidente valore ambientale.

La trasparenza, la partecipazione, l'equità

Il processo di pianificazione e gestione del territorio, di cui la formazione del PUCG è il punto centrale, rappresenta uno dei momenti significativi dell'azione amministrativa dell'istituzione comunale.

La formazione del nuovo PUCG, come tutta l'attività dell'amministrazione pubblica, sarà improntata sui principi di trasparenza, partecipazione ed equità.

Per assicurare maggiore efficacia al processo di piano, accanto alla collaborazione interistituzionale, per la quale specifici momenti sono già formalizzati dalla legislazione regionale vigente, saranno individuati all'interno dell'iter di formazione del nuovo PUCG momenti e forme atti a garantire la trasparenza dell'azione di governo per assicurare, attraverso la partecipazione dei cittadini, la più ampia condivisione delle scelte (*anche precedentemente alla fase di formazione del presente Documento Preliminare, si è provveduto alla creazione di incontri con la cittadinanza per la chiarificazione della situazione urbanistica generale e la discussione argomentata sui principali temi di sviluppo che nascono da questa serie di analisi che in questa sede andiamo ad esplicitare*).

L'appartenenza e l'identificazione negli obiettivi e nelle azioni prefigurate da parte dei cittadini, necessarie per ottenere la loro reale collaborazione alla riqualificazione e trasformazione della città e del territorio, richiedono che i contenuti del PUCG siano costruiti anche sul **principio di equità**.

I rapporti interistituzionali

La collaborazione interistituzionale e la copianificazione rappresentano di fatto una modalità amministrativa e di gestione del territorio irrinunciabile. Anche nel caso del PUCG enti differenti Comune, Provincia, Comunità montana, Regione, Soprintendenze, curano interessi diversi ed ognuno programma e pianifica le proprie azioni che, peraltro, riguardano sempre il medesimo territorio.

Il processo di formazione del PUCG, a partire dai momenti di confronto e collaborazione già previsti dalla legislazione vigente, può rappresentare concretamente il "luogo" della copianificazione tra enti finalizzato alla integrazione ed armonizzazione di obiettivi, strategie, ed interventi per l'intero territorio comunale.

Infatti l'efficacia del PUCG, vale a dire la potenzialità di essere attuato ma soprattutto di promuovere e sostenere iniziative e politiche per la qualificazione degli insediamenti e del territorio, si gioca anche in riferimento alla capacità di costruire un progetto di sviluppo condiviso con tutti gli altri enti competenti.

Operatività e processo di Piano

Il nuovo PUCG sarà caratterizzato da scelte il più possibile operative assumendo una configurazione tecnica che favorisca al massimo l'intervento diretto e ricorrendo allo strumento urbanistico esecutivo preventivo solo ove strettamente necessario.

Nell'impianto normativo del nuovo strumento urbanistico dovranno essere introdotti i presupposti dell'operatività del piano, tenendo conto della molteplicità dei fattori che ne condizionano il processo attuativo, peraltro prevenendo le criticità possibili e ricorrendo a meccanismi e incentivi efficaci e di immediata applicazione.

Naturalmente la articolazione del Piano in: *disposizioni strutturali* e *disposizioni programmatiche* introdotta dalla L.R. 38/1999, fornisce in proposito interessanti opportunità. Infatti proprio la duplice valenza delle disposizioni crea un intreccio di possibilità attraverso il quale poter integrare le tematiche di progetto principali (disposizioni strutturali) alla tempistica di attuazione (disposizioni programmatiche), creando quindi un cronoprogramma "lubrificato" e ben funzionante: tutto ciò va a contribuire alla definizione di una "macchina pianificatoria" che possa prendere in mano le sorti del territorio senza indecisioni o intoppi nel percorso di viaggio che conduce alla "qualità".

3.2 LA CONOSCENZA COME VALORE

Nella costruzione del processo di piano si è assunto come criterio quello di fondare ogni valutazione, giudizio o proposta su una estesa ed oggettiva base conoscitiva.

Le scelte di piano pertanto saranno fondate su valutazioni e giudizi riferiti ad una comune base di dati e conoscenze.

Le conoscenze acquisite in questo contesto non sono solo un valore scientifico per fondare le scelte del piano, ma anche quello di valore civile, base fondamentale della comunicazione.

La costruzione del piano in due atti distinti (Documento Preliminare e Stesura del PUCG) consente di definire con chiarezza i luoghi dell'interesse generale comunemente riconosciuti da quelli meno oggettivi e quindi più opinabili.

Nella parte strutturale del piano si cercherà di garantire, tutelare e salvaguardare questi valori, in quanto comunemente e largamente condivisi.

E' questa la parte che ricomprende i cosiddetti valori non negoziabili di una comunità e che per tale ragione, la sua formazione richiederà una forte tensione unitaria e civile.

CAPO IV - I RIFERIMENTI STORICI

Il territorio di Forano, sin dalle epoche più remote, fu interessato alla transumanza dei primi pastori appenninici che scendevano alla piana del Tevere per i pascoli invernali e per gli scambi commerciali con i mercanti che, da lidi lontani risalivano il corso del fiume. I transiti, di uomini e greggi, avvenivano lungo le così dette "vie di crinale" passanti per le dorsali collinari, rese sicure dalla possibile osservazione di ambo i versanti. Lungo questi sentieri o alla confluenza di essi, spesso in prossimità di sorgenti, sorsero i primi ripari di capanne, prima provvisori e successivamente come residenze stabili.

Gli insediamenti certi in villaggi organizzati, sparsi sul territorio possono datarsi al bronzo finale (X-IX sec a. C.), grazie all'individuazione, in località "Colleguardia", di un fondo di capanna ed al ritrovamento di ceramica arcaica databile al bronzo finale: un frammento di ciotola ed un coperchio a calotta con presa (mancante) ad anello

La necropoli è da individuare a monte della Via Lambruschina, con una disposizione cronologica nord-sud con le tombe più antiche, in vocabolo "Valle Grottola", fino alle comuni tombe a fossa di età tardoromana, ubicate oltre le strutture sorgenti al bivio del "Fontanile".

L'acropoli doveva insistere sull'odierna Piazza G. Bruno ma questa resta solo una congettura. Lo stesso, non dicasi per Gavignano, dove non abbiamo notizie certe di insediamenti pre-romani,

La soggezione all'Urbe, con la conquista di romana, vedrà sorgere diverse ville rustiche databili dal II sec. a. C. al II sec. d. C. e dislocate in vari punti del territorio. Abbiamo così localizzato, in base a reperti ritrovati in loco, le ville di queste famiglie appartenute al ceto gentilizio romano: Gabinia, nel centro storico di Gavignano; Cocceia, in località "Gelsetta"; Porcia, in località "Colle Romano"; Orania, in località "Gradini", Briccia, in località "S.Pietro", Paccia, in località Pacciano e Furia, in località S.Bartolomeo. Ma, solamente nella prima ed in queste due ultime località, con la caduta dell'impero romano e le prime invasioni barbariche, aggregarono i pochi superstiti abitanti. Assistiamo così, intorno all'VIII secolo della nostra era, nel *fundus Gabiniani* e nel IX secolo, nei fondi di *Furianu* e *Pacciano*, costituirsi dei casalia: agglomerati abitativi realizzati con manufatti in muratura e capanne, dove si insediano famiglie di coloni, che lavorano la poca terra superstite, scampata all'avanzata del bosco.

Queste minuscole corti, daranno vita, qualche secolo più tardi, alle cosiddette "terre murate". Sorgono così, sul nostro territorio, delimitato dai torrenti Aja e Calentino, quattro

castelli: Furano, Collenero, Cufi e Gavignano. Ma, mentre i castelli posti agli estremi del territorio sopravvivono, giungendo fino ai giorni nostri, i castelli intermedi soccombono: Cufi intorno al XIII secolo e Collenero al XV. Le cause dell'abbandono restano sconosciute, ma a beneficiarne saranno i castelli di Forano e Gavignano.

4.1 FORANO

Agli inizi, l'abitato di Forano fu circoscritto alla Rocca, occupante parte dell'area dell'attuale "Palazzo Strozzi" e le case che la circondavano da nord fino a Piazza Giordano Bruno. La porta di accesso, stretta ed angusta, insisteva sul corridoio coperto che scende verso oriente, partendo dalla strada che costeggia il Palazzo. Agli inizi del '300, quando i Sant'Eustachio, prendono possesso del castello, l'abitato conosce una prima espansione edilizia lungo Via Solferino con le maggiori abitazioni sul lato occidentale della strada e l'apertura di una nuova porta su via del Boscone.

La popolazione poteva calcolarsi in base ai prelevamenti del sale, intorno ai 200-250 abitanti, ma occorre anche prendere in considerazione dei continui collassi demografici causati da pestilenze, calamità naturali, guerre e carestie.

Un'altra importante espansione edilizia avviene a mezzo secolo dalla venuta dei Savelli, siamo nella seconda metà del 1400, quando lo spopolamento di Collenero e la graduale migrazione dei suoi abitanti creano i presupposti per la costruzione di nuove abitazioni con la creazione di Via Bartoli, l'apertura della "Porta di Piazza" e l'espansione intorno a piazza Vittorio Emanuele. Inoltre altre abitazioni sorgeranno, nel secolo successivo, al "vicinato di sotto" sull'attuale Via Goito e alle "Case Nuove", oggi Via Palestro.

Dal 1680 a seguire – il feudo, dall'inizio del secolo appartiene agli Strozzi – espansione del paese verso nord. Si costruisce la nuova chiesa parrocchiale, sulla Piazza e si aprono tre nuove vie (i Borghi) con un preciso "piano" urbanistico voluto da Luigi Strozzi che concede le aree gratis a chi voglia costruire lungo le Vie Cavour, Umberto I e S. Martino, dettando precise norme edilizie.

Stasi totale fino all'unità nazionale. Poi con l'inizio del '900, l'espansione lungo via del Passeggio fino alla chiesa di S. Sebastiano.

4.2 GAVIGNANO

Il Castello di Gavignano sorse direttamente sui resti della imponente villa romana appartenuta al console Aulo Gabinio, ne fanno fede i resti di muratura in opus reticolato che ancora affiorano nel muro sotto la piazza, e della gradinata che scende al ninfeo,

posto sotto la chiesa parrocchiale.

L'abitato iniziale dovette essere circoscritto alla rocca sorgente sull'area dell'attuale "Palazzo Simonetti" e le case che si aprivano su Via Pellegrini fino alla porta nord. Agli inizi del 1200 si ha la prima espansione edilizia, per l'abbandono del vicino castello di Cufi e la migrazione dei suoi abitanti.

Da questo periodo a seguire abbiamo l'espansione dell'abitato verso oriente, la costruzione della chiesa parrocchiale del castello – fino a quest'epoca la parrocchiale era stata la chiesa di S.Giovanni - la creazione della Via Castellana e l'apertura della Porta di Sotto. Il numero dei suoi abitanti, in quest'epoca, erano calcolabili intorno alle 80 unità.

Circoscritto nel perimetro murario del Centro storico attuale, l'abitato rimase ingessato per secoli all'interno del perimetro corrispondente all'attuale centro storico e solo tra il '700 e l'800 cominciò ad espandersi fuori la porta nord, su Piazza del Popolo e le sue adiacenze, tanto da raggiungere i 260 abitanti.

CAPO V - LE ORIGINE DELL'ASSETTO ATTUALE

5.1 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Forano è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta della Regione Lazio con deliberazione del 7 aprile 1993, n° 2477 a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale con delibera n° 93 del 27 marzo 1985.

5.2 LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il P.R.G. vigente ha consentito alcuni interventi di completamento nei due centri di Forano e di Gavignano, l'avvio della realizzazione della zona artigianale in prossimità della stazione ferroviaria e la realizzazione di alcune opere pubbliche nei due centri principali.

5.3 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Le analisi dello stato di fatto poste a base del P.R.G. vigente risalgono quindi all'anno 1985; da allora fino a oggi le caratteristiche funzionali e morfologiche degli insediamenti di Forano non sono sostanzialmente mutate; il paese si articola sempre nei due centri abitati di Forano e Gavignano dove si concentra la maggior parte della popolazione.

Al contrario sono mutate le caratteristiche dimensionali per l'attuazione del P.R.G. che, nell'arco di ventidue anni, ha quasi completato la sua capacità edificatoria.

Di conseguenza la Giunta Comunale, ha affidato all'ing. Carlo Pandolfi ed al geom. Enrico Palmerini, con delibera n° 65 del 14 aprile 2005 l'incarico per la redazione della Variante Generale al P.R.G e con successiva convenzione del 24 giugno 2005 la formazione del Piano Urbanistico Comunale Generale P.U.C.G. come disciplinato dalla L.R. n. 38/1999.

CAPO VI - DESCRIZIONE DELL'ASSETTO ESISTENTE

6.1 RIFERIMENTI GENERALI

Nel mandato affidato ai progettisti è stato messo in evidenza che il P.R.G. è il riferimento territoriale di tutte le iniziative e le occasioni di sviluppo, è il riferimento concreto delle indispensabili forme di collaborazione/corresponsabilizzazione dei privati con l'Amministrazione, è, infine, l'indispensabile completamento della politica di bilancio e di spesa del Comune, alla quale fornisce sia gli elementi di valutazione della "domanda sociale", sia la possibilità di verifica continua della efficacia degli investimenti pubblici e privati.

Per tutti questi motivi è necessario che il P.R.G. sia decisamente operativo, immediatamente e facilmente comprensibile e attuato con una successione di atti tutti ampiamente pubblicizzati e corredati da note e grafici di monitoraggio dello stato di attuazione del piano.

6.2 CARATTERI NATURALISTICI

6.2.1 ASSETTO FISICO – MORFOLOGICO

L'ambiente agricolo del territorio comunale di Forano è caratterizzato da tipici areali collinari e sub-collinari con altezze s.l.m. che non superano i 210 metri. La parte più elevata del territorio corrisponde all'abitato di Forano, che è anche il settore centrale dell'area; procedendo verso tutte le direzioni, il rilievo si attenua e raggiunge le quote minime in corrispondenza dei principali corsi d'acqua, che in parte costituiscono anche il limite del territorio comunale.

Procedendo in senso antiorario abbiamo:

in direzione nord-est il Fosso Sterpaio, quindi il Torrente l'Aia a nord ed infine il Fiume Tevere ad est, che corrisponde anche al settore a quota più bassa, dato che il suo corso si attesta mediamente su quota 35 metri s.l.m.; intorno agli alvei dei corsi d'acqua suddetti la morfologia è pressoché pianeggiante, specialmente nelle adiacenze del Fiume Tevere.

6.2.2 ASSETTO NATURALISTICO – AMBIENTALE

L'ambiente naturale non presenta emergenze significative o sistemi di particolare interesse o integrità, e dunque l'interesse maggiore è quello paesaggistico del territorio nel suo complesso, soprattutto come parte di tutto il comprensorio Sabino, e del suo rapporto con la Valle del Tevere e con l'Appennino, fra i quali costituisce una

cerniera di rilevante varietà e bellezza paesaggistica.

L'uso del suolo è caratterizzato dalla presenza di ampi appezzamenti seminativi, specie in corrispondenza delle aree di pianura a margine dei corsi d'acqua principali. Nelle aree dove il franco di coltivazione diventa scarso, l'interesse agricolo viene meno, quindi l'ambiente naturale lascia spazio a pascoli cespugliati, di scarso interesse vegetazionale e poco estesi, come d'altra parte risulta per le aree agricole eterogenee.

Nelle aree topograficamente più elevate, e comunque nelle zone più prossimali all'abitato, prevalgono le coltivazioni di vite ed olivo, che però dal punto di vista dell'estensione risultano molto subordinate rispetto ai seminativi ed ai boschi.

La zona occidentale del territorio comunale, che corrisponde con le alluvioni del fiume Tevere, include terreni a struttura leggera ed abbondante scheletro ghiaioso, dotati di buona fertilità, nei quali viene praticata agricoltura ad indirizzo cerealicolo, foraggero e industriale. Alcuni settori risultano ormai irrimediabilmente urbanizzati: in questi casi le campagne sono interessate da costruzioni che fanno parte di urbanizzazioni recenti; la situazione che si delinea in tale scenario quindi è di un'attività agricola di tipo familiare (orti e frutteti) con una disposizione a macchia di leopardo, molto evidente nelle zone esterne al vecchio impianto urbano.

Ci troviamo in un contesto nel quale è sempre ben evidente l'azione dell'uomo come agente modellatore del paesaggio. Dal punto di vista della vegetazione non esistono estese coperture forestali poiché prevalentemente discontinue e frammezzate da altri elementi del paesaggio, in particolare da colture di vario tipo. I pochi lembi di bosco residui sono rappresentati da formazioni dominate da *Quercus cerris* (Cerro) e dalle sue varianti in funzione dell'esposizione e delle caratteristiche del suolo, dispersi in una matrice di tessuto agricolo-periurbano e con segni evidenti di uno sfruttamento legato alle pratiche di ceduzione. Il querceto degrada, poi, in formazioni di boscaglia dove si rinviene, tra l'altro, il maggior numero di specie vegetali. Nelle esposizioni prevalentemente meridionali, oppure in corrispondenza di suoli poco profondi, è presente una boscaglia termofila a *Quercus pubescens* (Roverella) e *Carpinus orientalis* (Carpino orientale). In prossimità degli abitati, e comunque là dove l'azione antropica risulta più evidente, copiose sono due specie arboree esotiche ormai ampiamente spontaneizzate, *Robinia pseudoacacia* (Robinia) e *Ailanthus altissima*

(Ailanto). Lungo le strade consortili sono presenti in modo più o meno discontinuo, cespuglieti derivanti dalla degradazione dei querceti. Scendendo a ridosso dei corsi d'acqua, si incontra una vegetazione di tipo ripariale a sviluppo ridotto essendo la portata dei primi è piuttosto limitata. Lo sfruttamento agricolo del territorio, poi, ha sensibilmente contribuito alla sua frammentazione e al suo ulteriore ridimensionamento al punto da essere limitata a filari che separano gli argini dai coltivi. Tale vegetazione è costituita prevalentemente da piante arboree e arbustive con dominanza di *Salix alba* (Salice bianco) e *Populus nigra* (Pioppo nero). Seppur la vegetazione ripariale risulta complessivamente limitata e per lo più discontinua, risulta ecologicamente importante in quanto può contribuire al consolidamento delle valli torrentizie, proprio dove cioè più intensa risulta l'erosione del suolo; per questo motivo andrebbe evitata la sua ulteriore rarefazione, inoltre, per la vicinanza delle vie di comunicazione, questa tipologia di vegetazione costituisce spesso l'elemento del paesaggio, che più direttamente viene percepito. Le aree coltivate occupano la maggior porzione del territorio oggetto di indagine; esse sono caratterizzate essenzialmente da seminativi, diffusi su grandi estensioni nell'area pianiziale, si fanno meno frequenti e meno estesi nelle zone collinari, dove è presente, comunque, un'agricoltura di tipo estensivo abbinata al pascolo. Spesso, grandi appezzamenti sono lasciati a riposo ed utilizzati per il pascolo, prevalentemente ovino bovino da latte.

In questa zona frequenti sono i segni dell'abbandono delle colture, rappresentati dallo sviluppo di vegetazione naturale, che esprime la tendenza alla ricostituzione delle cenosi arbustive. In molti casi, le aree coltivate sono intercalate a lembi di vegetazione naturale.

Nei pressi delle abitazioni rurali e non, è diffusa la tipologia colturale dei sistemi particellari e degli orti familiari, con modalità di sfruttamento del suolo legate alla necessità di avere una produzione finalizzata all'autoconsumo. Tutto questo conferisce al territorio un carattere di mosaico con aspetti vegetazionali diversi ed una ricchezza vegetazionale anche apprezzabile, anche se ormai viziata da una spinta antropizzazione, con conseguente urbanizzazione soprattutto delle aree a ridosso delle principali vie di comunicazione.

La S.A.U. (superficie agricola utilizzabile) è rappresentata in prevalenza da seminati

destinati a colture cerealicole e foraggere. A livello di coltivazioni arboree, è di stinguibile sporadicamente la coltivazione dell'Olivo (*Olea europaea*), nelle zone comprese tra 160 e 250 m slm, distribuita a macchia di leopardo sul territorio sia in coltivazione intensiva (ridottissima in prossimità dei centri abitati) che su seminativi arborati. Estremamente ridotta è la coltivazione della Vite (*Vitis vinifera*), e dell'Actinidia (*Actinidia chinensis*).

6.3 CARATTERI ANTROPICI

6.3.1 ASSETTO STORICO DEGLI INSEDIAMENTI

FORANO

Agli inizi, l'abitato di Forano fu circoscritto alla Rocca, occupante parte dell'area dell'attuale "Palazzo Strozzi" e le case che la circondavano da nord fino a Piazza Giordano Bruno. La porta di accesso, stretta ed angusta, insisteva sul corridoio coperto che scende verso oriente, partendo dalla strada che costeggia il Palazzo. Agli inizi del '300, quando i Sant'Eustachio, prendono possesso del castello, l'abitato conosce una prima espansione edilizia lungo Via Solferino con le maggiori abitazioni sul lato occidentale della strada e l'apertura di una nuova porta su via del Boscone.

La popolazione poteva calcolarsi in base ai prelievi del sale, intorno ai 200-250 abitanti, ma occorre anche prendere in considerazione dei continui collassi demografici causati da pestilenze, calamità naturali, guerre e carestie.

Un'altra importante espansione edilizia avviene a mezzo secolo dalla venuta dei Savelli, siamo nella seconda metà del 1400, quando lo spopolamento di Collenero e la graduale migrazione dei suoi abitanti creano i presupposti per la costruzione di nuove abitazioni con la creazione di Via Bartoli, l'apertura della "Porta di Piazza" e l'espansione intorno a piazza Vittorio Emanuele. Inoltre altre abitazioni sorgeranno, nel secolo successivo, al "vicinato di sotto" sull'attuale Via Goito e alle "Case Nuove", oggi Via Palestro.

Dal 1680 a seguire – il feudo, dall'inizio del secolo appartiene agli Strozzi – espansione del paese verso nord. Si costruisce la nuova chiesa parrocchiale, sulla Piazza e si aprono tre nuove vie (i Borghi) con un preciso "piano" urbanistico voluto da Luigi Strozzi che concede le aree gratis a chi voglia costruire lungo le Vie Cavour, Umberto I e S. Martino, dettando precise norme edilizie.

Stasi totale fino all'unità nazionale. Poi con l'inizio del '900, l'espansione lungo via del

Passeggio fino alla chiesa di S. Sebastiano.

GAVIGNANO

Il Castello di Gavignano sorse direttamente sui resti della imponente villa romana appartenuta al console Aulo Gabinio, ne fanno fede i resti di muratura in opus reticolato che ancora affiorano nel muro sotto la piazza, e della gradinata che scende al ninfeo, posto sotto la chiesa parrocchiale.

L'abitato iniziale dovette essere circoscritto alla rocca sorgente sull'area dell'attuale "Palazzo Simonetti" e le case che si aprivano su Via Pellegrini fino alla porta nord. Agli inizi del 1200 si ha la prima espansione edilizia, per l'abbandono del vicino castello di Cufi e la migrazione dei suoi abitanti. Da questo periodo a seguire abbiamo l'espansione dell'abitato verso oriente, la costruzione della chiesa parrocchiale del castello – fino a quest'epoca la parrocchiale era stata la chiesa di S.Giovanni - la creazione della Via Castellana e l'apertura della Porta di Sotto. Il numero dei suoi abitanti, in quest'epoca, erano calcolabili intorno alle 80 unità.

Circoscritto nel perimetro murario del Centro storico attuale, l'abitato rimase ingessato per secoli all'interno del perimetro corrispondente all'attuale centro storico e solo tra il '700 e l'800 cominciò ad espandersi fuori la porta nord, su Piazza del Popolo e le sue adiacenze, tanto da raggiungere i 260 abitanti.

6.3.2 ASSETTO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

Il tracciato dell'Autostrada del Sole A1, esterno ma prossimo al confine comunale, anche se interessa il Comune limitrofo di Stimigliano dove sul raccordo della provinciale Lambruschina è localizzato il ponte per accedere allo svincolo Soratte dell'Autostrada A1 permette di raggiungere la Capitale in poco tempo.

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Roma-Orte e servito dalla stazione di Gavignano-Forano che permette rapidi e frequenti collegamenti con Roma.

Il flusso veicolare più intenso si sviluppa lungo la strada provinciale Lambruschina ora Via Sabina che attraversa il territorio comunale quasi parallelamente alla ferrovia.

Oltre a questo tracciato, che costituisce la spina dorsale del territorio comunale e la più importante via di transito, si registra la presenza di diverse diramazioni laterali, che lungo i crinali trasversali conducono alle altre zone abitate ed alle aree agricole. Tale armatura viaria ha condizionato la tipologia insediativa con caratteristiche "di linearità", sviluppandosi quasi esclusivamente lungo i crinali dei rilievi, sfruttando le aree meglio esposte e più stabili geologicamente lasciando all'agricoltura le zone vallive

pianeggianti.

Il Comune di Forano per la presenza del corso del Fiume Tevere è interessato dal progetto di navigabilità ai fini turistici promosso dalla Provincia di Rieti e dalla Regione Lazio.

L'avvio di un servizio turistico di navigazione è presupposto sia di interventi infrastrutturali che di servizi a terra con creazione di attività di indotto del tutto innovative che metterà in collegamento diretto i cittadini-turisti con il nuovo "continuum urbano rurale" come una autostrada senza caselli di uscita intermedi e soprattutto senza traffico.

La riscoperta del Tevere come via di comunicazione per attività commerciali e turistiche è anche istinto esplorativo per luoghi naturali non ancora visitati capaci di offrire stimoli, interessi, servizi caratteristici.

6.4 - ASSETTO URBANO CON QUANTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E SUDDIVISIONE TRA EDILIZIA LEGALE ED EVENTUALE ABUSIVA

Premesso che le costruzioni abusive sono state condonate nella quasi totalità, il comune si articola nei due centri abitati di Forano e Gavignano dove si concentra la maggior parte della popolazione ed attorno ai quali si è sviluppata l'edificazione più recente assumendo caratteri tipici dei nuclei di completamento, con costruzioni abbastanza fitte ma in genere di dimensioni modeste, unifamiliari o piccole palazzine di due o quattro alloggi.

Lungo le strade secondarie invece, pur mantenendo lo stesso carattere lineare, l'edificazione si è sviluppata intorno a preesistenze rurali isolate di epoca storica o a piccoli nuclei rurali, ed in genere ha mantenuto il carattere estensivo di questi insediamenti, con grandi costruzioni di tipo misto residenziale/agricolo dotate di ampie corti e pertinenza per lo svolgimento delle attività agricole.

Come i nuclei rurali più antichi, anche questi più recenti mantengono il carattere di "Borghi Rurali", tipico di questi territori, caratteristico come impianto e tipologie ed assai importante per la sopravvivenza dell'economia agricola ed il presidio del territorio rurale, e non hanno assunto l'aspetto disordinato proprio delle espansioni edilizie recenti.

Quanto al valore architettonico e tipologico del patrimonio edilizio, oltre al centro storico deve essere rilevata la presenza, all'interno dei nuclei rurali di più antica formazione, o sparsi sul territorio, di alcune pregevoli tipologie rurali costituite sia da singoli immobili che da agglomerati

di più edifici attorno a corti comuni.

L'importanza di recuperare le risorse storico-culturali locali, in particolare l'edilizia rurale per adeguarle alle più moderne esigenze dell'imprenditore agricolo per la produzione, trasformazione, manipolazione e commercializzazione dei propri prodotti quali l'esercizio del turismo rurale;

il bisogno di strutture idonee ed efficienti in quanto è facile capire che il fabbisogno di intervento finanziario sull'edilizia rurale è notevole. Non bisogna dimenticare che questo percorso è praticamente l'unico se si vuole valorizzare, e salvare almeno in parte, l'enorme patrimonio dell'edilizia rurale italiana;

il fatto evidente che il successo delle attività legate al turismo rurale è riconducibile sia al contesto (caratteristiche economiche, sociali, culturali, ambientali, storiche-architettoniche dell'area), sia alla capacità organizzativa e produttiva del territorio nel suo insieme e delle singole aziende che compongono l'offerta locale;

rendono necessario porre in essere una serie di processi di riorganizzazione locale creando le condizioni affinché si realizzi una piena sinergia fra quanto viene attuato a livello collettivo (territorio nel suo insieme) e a livello aziendale (singola componente dell'offerta territoriale).

Il "livello collettivo" per quanto riguarda le attività di turismo rurale, è ben rappresentato nella predisposizione in sede di pianificazione territoriale di idonei ed efficaci strumenti normativi di carattere urbanistico ed edilizio.

Popolazione residente

Il Comune di Forano ha una popolazione residente al 31/12/2013 pari 3.792 unità, mentre nell'anno 1985 di adozione del P.R.G. vigente la popolazione era di 2.224 unità.

La differenza, pari a 1.568 unità, rappresenta l'incremento registrato nell'arco di venticinque anni.

Dall'esame dei dati strutturali sulla popolazione riportati dai censimenti risulta che la variazione della popolazione presenta un andamento crescente fin dal 1971; negli anni settanta la crescita è stata limitata, mentre negli anni ottanta si è attestata su una media annua di circa 1'1% , nei primi anni novanta con un indice inferiore all'1% e con una rilevante inversione di tendenza nei primi anni del 2000 nei quali si registra un incremento medio annuo del 3%.

L'andamento di Forano è analogo a quello degli altri comuni della valle del Tevere a nord di Roma che risentono dell'influenza della capitale.

I buoni collegamenti sia stradali che ferroviari hanno agevolato quelle famiglie romane che hanno espresso il desiderio di risiedere fuori della città, ma ad una distanza tale che permetta di continuare a lavorare ed usufruire dei servizi all'interno della capitale.

Questo fenomeno di trasferimento residenziale dalla capitale verso i comuni esterni investe alcuni settori della provincia di Roma e per contiguità alcuni comuni di altre province, come è nel caso di Forano. Il Comune di Forano risente del flusso in uscita da Roma che nella Valle del Tevere produce un incremento demografico del 2% circa nelle popolazioni dei Comuni della prima fascia (Castelnuovo di Porto, Capena, Morlupo, Fiano Romano, Passo Corese) e intorno all'1% nei Comuni della seconda fascia (Torrita Tiberina, S. Oreste, Simigliano, Poggio Mirteto).

Alla luce delle considerazioni suesposte, si può ipotizzare che per il prossimo decennio l'andamento della popolazione sarà stabile per quanto riguarda sia il saldo naturale (nati e morti) che il saldo sociale (iscritti e cancellati); di conseguenza è possibile proiettare gli andamenti tramite una regressione lineare, computando in tal modo per il prossimo decennio, l'ammontare della popolazione.

Il valore stimato all'anno 2023 è di 4.108 abitanti residenti con un incremento rispetto al 2013 del 30 % corrispondente ad una percentuale media annua del 3% già registrata nei primi anni 2000 come detto in precedenza.

Popolazione non residente.

Oltre a questo dato, da cui si ricava l'andamento presumibile per il prossimo decennio, è stato valutato il dato relativo alla **popolazione non residente** di natura fluttuante o stagionale o dovuta al turismo di ritorno, quale si ricava da dati e stime fornite dagli uffici comunali.

Il dato fornito di circa 200 utenze idriche concesse per uso domestico a famiglie di non residenti, fornisce un dato attendibile per valutare la percentuale di tale tipo di presenze.

In base alla composizione media familiare, attualmente pari a 2,14 (v. tabella 3), il numero di abitanti non residenti può essere stimato pari a:

N famiglie x CMF (composizione media familiare)

$$200 \times 2,14 = 428 \text{ abitanti non residenti}$$

pari a circa il 11 % della popolazione residente pari ad 3.792 unità.

Tale percentuale nel prossimo futuro decennio, se si prende in considerazione la

popolazione fluttuante, presumibilmente si attesterà intorno al 20% della popolazione residente.

Per cui la popolazione totale dei residenti e dei non residenti fra 10 anni è stimabile pari a 4.930 unità come evidenziato nella tab. 1.

Il calcolo del fabbisogno di edilizia abitativa ha per scopo il dimensionamento della capacità insediativa da aggiungere a quella già esistente per garantire la giusta capacità ricettiva alla popolazione.

L'obiettivo consiste nell'individuare quante stanze e quante abitazioni dovranno essere costruite per soddisfare la domanda abitativa; dal punto di vista del dimensionamento del P.U.C.G. l'elemento basilare è la predisposizione delle condizioni urbanistiche necessarie per consentire la realizzazione, quando questa sarà possibile, delle abitazioni necessarie in numero realisticamente sufficiente.

Si può quindi indicare come assunto che, alla data del 2023 e cioè tra un decennio, al numero delle famiglie che costituiranno la popolazione di Forano corrisponda un egual numero di abitazioni occupate con indice di coabitazione pari a 1; da ciò si deduce che è preferibile verificare anche il rapporto tra famiglie e abitazioni piuttosto che solo quello fra abitanti e stanze; anche le tecniche di rilevazione dei dati da parte dell'ISTAT rendono il rapporto famiglie/abitazioni occupate notevolmente più rappresentativo dell'effettiva distribuzione del bene tra gli utenti.

Ma in riferimento al calcolo del fabbisogno edilizio, oltre all'aumento di popolazione, occorre verificare la variazione della composizione media familiare.

I dati statistici più recenti, indicano per Forano una media di 2,14 componenti più o meno simile a quello provinciale di 2,22 (v. tab. 3); questo abbassamento negli anni da 3,77 del '61 a 2,14 nel 2013 della composizione media familiare ha fatto aumentare, a parità di popolazione, di circa il 30 % il fabbisogno edilizio.

Patrimonio edilizio

Il patrimonio edilizio è formato, secondo i dati i macrodati ricavati dal censimento 2011, da 1.217 abitazioni delle quali 1.142 sono occupate, mentre 75 non occupate; l'indice di occupazione delle abitazioni è di 0,94.

Questo dato, del patrimonio non occupato, in continuo decremento dal '51 al '91 (vedere tabella tab. 6), appare ormai da oltre un decennio attestato intorno al 6 % del patrimonio

esistente; questo è costituito in parte da abitazioni poste sul mercato e non ancora vendute, o a disposizione delle famiglie in attesa di utilizzazione, ovvero non occupate in quanto degradate e in attesa di ristrutturazione. Anche questo dato è nella media dei comuni che risentono dell'influenza della capitale.

Le stanze occupate e quindi oggi a disposizione della popolazione di Forano sono, secondo i dati '91, pari a 3.761 con una dotazione ad abitante pari a 1,50 stanze per abitante; anche questo dato è omogeneo a quello più generale dei comuni esterni a Roma.

Il passaggio di una stanza ad abitante degli anni sessanta e settanta a ad una stanza e mezzo degli anni novanta è il frutto in grande misura dell'aumento del numero delle famiglie conseguente alla minore natalità e quindi dalla composizione media delle famiglie.

A Forano, come accennato in precedenza, la composizione media familiare passando da 3,77 del 1961 a 2,14 del 1991, ha fatto aumentare in modo consistente il numero di famiglie; dovendo assegnare ad ognuno di queste un alloggio è evidente, non essendo in pratica prevedibile, nella quasi totalità delle unità immobiliari esistenti, un ulteriore frazionamento immobiliare, che il numero delle stanze a disposizione degli abitanti sia necessariamente aumentato.

Il dato del censimento '91 è che 867 famiglie hanno a disposizione 861 alloggi che contengono 3.761 stanze; in conclusione, a Forano, in base ai dati del 1991, ogni famiglia disponeva di un alloggio con un taglio medio pari a $(3.761 / 867) = 4,37$ stanze.

Considerato che sempre in base ai dati del 1991 la composizione familiare risultava pari a 2,73 ad ogni abitante venivano a corrispondere $4,37 / 2,73 = 1,60$ stanze.

In base ai dati ISTAT del 2011, ai dati forniti dal comune sulle utenze idriche ed alle precedenti considerazioni venivano a risultare attendibili nel 2013 i seguenti dati:

In base alla cubatura esistente al 2001, ricavata dai dati comunali riportati nella proposta di variante al P.R.G. fatta redigere all'epoca, pari a mc. 490.000 circa, ed alla ulteriore cubatura realizzata, in corso di realizzazione o comunque assentita, dal 2001 al 31/12/2013 per ulteriori 120.000 mc, risulta una volumetria complessiva di mc. 610.000 comprensiva anche della cubatura assentita in zona agricola per circa 70.000 mc.

Pertanto ad ogni abitante corrisponde una cubatura pari a:

$mc\ 610.000 / 4.108 = 148\ mc/ab.$

Considerato che circa il 3% dei vani non risultavano occupati, ogni abitante usufruiva nel 2013 di $mc\ 148 - (148 \times 3\%) = 144\ mc.$

Quindi si può concludere che considerazioni diverse portano alle stesse conclusioni ossia che per ogni abitante si devono prevedere almeno 1,60 stanza o 144 mc che è la stessa cosa.

I dati statistici riportati nelle tabelle allegate mettono in evidenza che i fenomeni demografici in questo ultimo decennio hanno presentato caratteri tali da rendere possibile poter fare una previsione decennale sufficientemente attendibile.

In concreto le elaborazioni da compiere per determinare il fabbisogno decennale di edilizia residenziale sono di seguito riportate.

La prima elaborazione da compiere riguarda l'individuazione del numero delle famiglie presumibilmente presenti nell'anno 2023.

In base alle considerazioni numeriche, le previsioni statistiche indicano che la composizione media familiare nel 2023 un valore pari a 2,00.

Considerato però che la popolazione comunale presenta una consistente componente multirazziale in continua crescita e che le natalità sono di nuovo in aumento anche per le famiglie originarie del posto, si può ritenere possibile una inversione di tendenza della composizione media familiare ipotizzabile intorno ad un valore di 2,14 circa pari a quello del 2013.

Pertanto nel 2023 le famiglie dovrebbero essere:

$$\text{ab. } 4.930 / 2,14 = 2.304 \text{ famiglie}$$

La seconda elaborazione consiste nella valutazione del concreto uso che la popolazione di Forano fa del patrimonio edilizio dal punto di vista dimensionale.

La tabella allegata n. 6 indica la serie storica dell'indice di occupazione delle abitazioni; i censimenti '81 e '91 forniscono due valori simili, rispettivamente 0,75 e 0,74; mentre nel 2001 e 2013 l'indice ha rispettivamente raggiunto valori di 0,92 e 0,94.

Appare molto probabile che tra un decennio tale indice mantenga un valore analogo a quello odierno e si attesti allo 0,95.

Pertanto nel 2023 il numero di abitazioni occupate e non occupate, con un indice di coabitazione pari ad 1, si può ritenere pari a:

$$\begin{aligned} & \text{n. famiglie } 2.304 / 0,95 = 2.189 \text{ abitazione occupate} \\ & \text{e quelle non occupate a } 2.304 - 2.189 = 121 \end{aligned}$$

La terza elaborazione riguarda il taglio medio degli alloggi.

Le tabelle allegate indicano le serie storiche dei tagli medi sia per le abitazioni occupate che per quelle non occupate; anche in questo caso si riscontra nei censimenti '81 e '91 una stabilità dei valori mentre nel 2001 e 2011 l'Istat non ha rilevato tale dato.

Considerato l'andamento del mercato immobiliare e le tipologie edilizie realizzate di recente o in corso di realizzazione, nonché l'aumento dei costi e dei prezzi a mq di superficie abitabile già realizzata, si può ipotizzare che tra un decennio i tagli medi si attesteranno a 4,00 per la case occupate e a 3,50 per quelle non occupate.

Di seguito si espone il riepilogo delle procedure per l'individuazione del fabbisogno abitativo all'anno 2023.

Sigle di riferimento, dati ed indici:

Pop.	Numero dei residenti e non residenti	4.930
Fam	Numero delle famiglie	2.304
CMF	Composizione media familiare	2,14
IAO	Indice delle abitazioni occupate	0,95
AT	Numero Abitazioni Totali	2.304
TMO	Taglio medio delle abitazioni occupate	4,00
TMN	Taglio medio delle abitazioni non occupate	3,50

Procedure di calcolo

- 1) - Individuazione Fam. (Pop/CMF);

$$\text{Popolazione/Composizione Media Familiare} = \text{Pop/CMF}$$

$$\mathbf{4.930 / 2,14 = 2.304 \text{ famiglie}}$$

- 2) - Individuazione Abitazioni Occupate AO (con coabitazione pari 1):

$$\text{Abitazioni Occupate} = \text{Famiglie}$$

$$\mathbf{AO = Fam. = 2.304}$$

- 3) - Individuazione numero abitazioni non occupate (AN):

$$\text{AN} = (\text{AO/IAO}) - \text{AO}$$

dove l'Indice Abitazioni Occupate IAO = 0,95

$$\mathbf{AN = (2.304 / 0,95) - 2.304 = 121}$$

- 4) - Individuazione numero stanze in abitazioni occupate (SO):

$$\text{SO} = \text{AO} \times \text{TMO}$$

dove TMO rappresenta il Taglio Medio delle abitazioni Occupate e viene assunto pari a 4,0

$$\mathbf{SO = 2.304 \times 4,00 = 9.214}$$

- 5) - Individuazione numero stanze in abitazioni non occupate (SN):

$$\text{SN} = \text{AN} \times \text{TMN}$$

dove TMN rappresenta il Taglio Medio delle abitazioni Non occupate e viene assunto pari a 3,5

$$\text{SN} = 121 \times 3,50 = 424$$

- 6) - Individuazione numero stanze totali e quindi della cubatura (fissa a 100 mc/st):
- Cubatura totale all'anno 2023:

$$\begin{aligned} & (\text{SO} + \text{SN}) \times 100 \text{ mc} = \\ & (9.214 + 424) \times 100 \text{ mc} = 963.771 \text{ mc} \end{aligned}$$

La cubatura del patrimonio edilizio esistente al 2013, come meglio esplicitato nell'elaborato "Quantificazione del patrimonio edilizio esistente e di previsione", risulta pari a circa 610.000 mc.

CUBATURA MASSIMA DI PREVISIONE DECENNALE

- Cubatura realizzabile nel decennio 2013/2023:

$$\underline{\underline{(963.771 - 610.000) = 353.771 \text{ mc approssimati a } \rightarrow 350.000 \text{ mc}}}$$

- Stanze da prevedere nel decennio:

$$\text{mc } 350.000 : 100 \text{ mc/stanza} = 3.500 \text{ stanze}$$

- Stanze che saranno occupate:

$$3.500 - (3.500 \times 6\%) = 3.290$$

- Volume stanze occupate:

$$\underline{\underline{3.290 \times 100 = \text{mc } 329.000}}$$

CUBATURA PREVISTA DAL PUCG

La cubatura prevista nel Piano urbanistico, come meglio esplicitato nell'elaborato "Quantificazione del patrimonio edilizio esistente e di previsione", risulta pari a circa 786.855 mc., con un incremento di mc 176.855 pari al 29% della volumetria esistente, ben inferiore alla volumetria massima realizzabile.

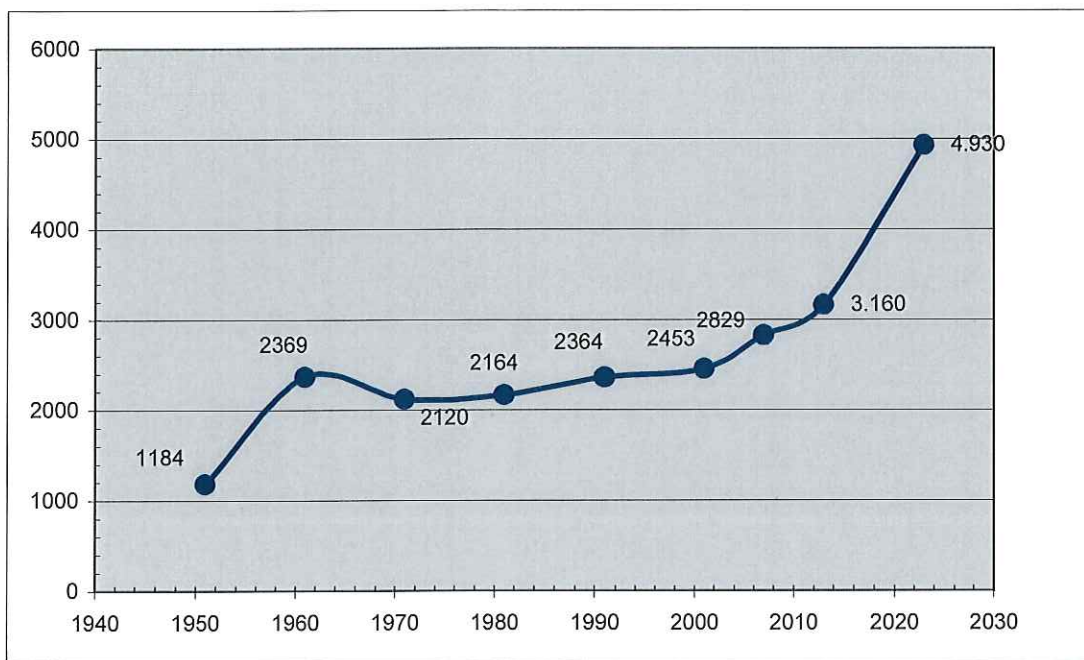
Tale volume risulta comprensivo dei seguenti valori:

1	Zone residenziali (A - B - C)	715.338 mc
2	Zone F9 - quota residenziale (20% del volume)	11.062 mc
3	Zone F10 - quota residenziale (40% del volume)	9.998 mc
4	Centri Rurali - E-c.r. - quota residenziale (60%)	50.457 mc
Sommano		786.855 mc

Di seguito sono riportati in tabella e in grafico i dati statistici sulla popolazione e sul patrimonio edilizio.

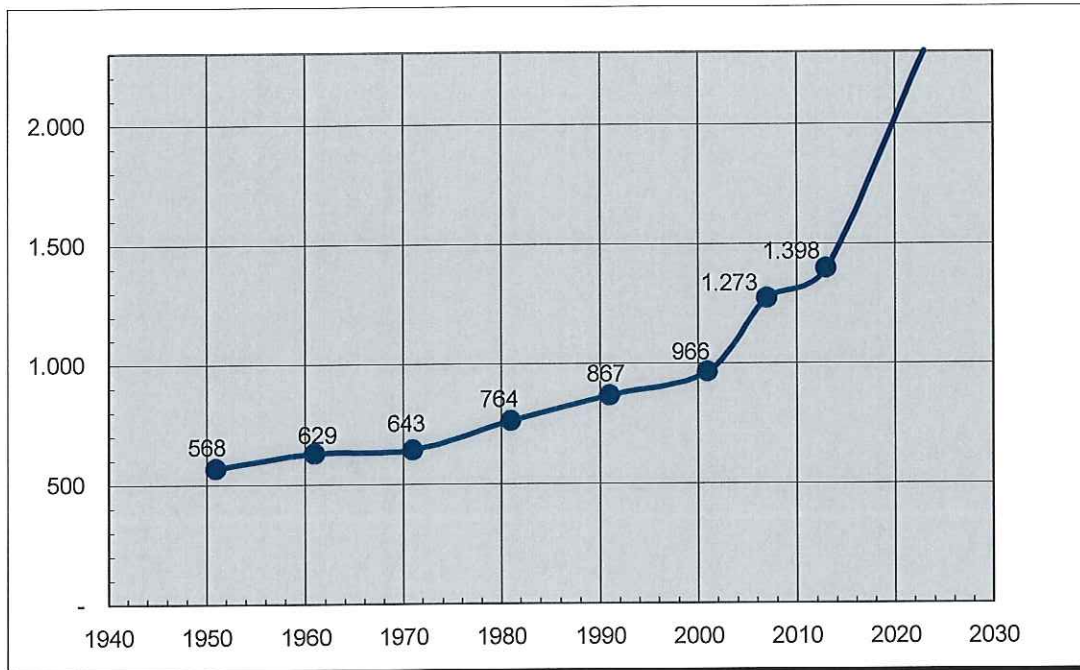
Tab. 1

anni	POPOLAZIONE RESIDENTE			
	Forano		Provincia	
	n°	% incr.	n°	% incr.
1951	1.184		89.861	
		100%		81%
1961	2.369		162.405	
		-11%		-12%
1971	2.120		143.162	
		2%		0%
1981	2.164		142.794	
		9%		2%
1991	2.364		144.942	
		4%		2%
2001	2.453		147.410	
		15%		
2007	2.829			
		12%		
2013	3.160			
Incremento decennale RESIDENTI	948	30%		
TOTALE AB. RESIDENTI =	4.108			
Incremento Pop. NON Res. =	822	20%		
TOTALE ABITANTI NEL 2023 =	4.930			



Tab. 2

anni	FAMIGLIE			
	Forano		Provincia	
	n°	% incr.	n°	% incr.
1951	568		42.284	
		11%		1%
1961	629		42.731	
		2%		-1%
1971	643		42.206	
		19%		16%
1981	764		48.857	
		13%		9%
1991	867		53.047	
		11%		9%
2001	966		57.816	
		32%		
2007	1.273			
		10%		
2013	1.398			
2023	2.304			



Tab. 3

anni	CMF - COMPOSIZIONE MEDIA FAMILIARE			
	Forano		Provincia	
	n° Ab.	% incr.	n° Ab.	% incr.
1951	2,08		2,13	
		81%		79%
1961	3,77		3,80	
		-12%		-11%
1971	3,30		3,39	
		-14%		-14%
1981	2,83		2,92	
		-4%		-7%
1991	2,73		2,73	
		-7%		-7%
2001	2,54		2,55	
		-12%		-8%
2007	2,22		2,34	
		-4%		-5%
2013	2,14		2,22	
		0%		
2023	2,14			



Tab. 4

ABITAZIONI OCCUPATE		
anni	n°	% incr.
1951	524	
		15%
1961	604	
		21%
1971	730	
		-4%
1981	699	
		23%
1991	861	
		12%
2001	966	
		32%
2007	1.273	
		-4%
2013	1.217	
2023	2.304	

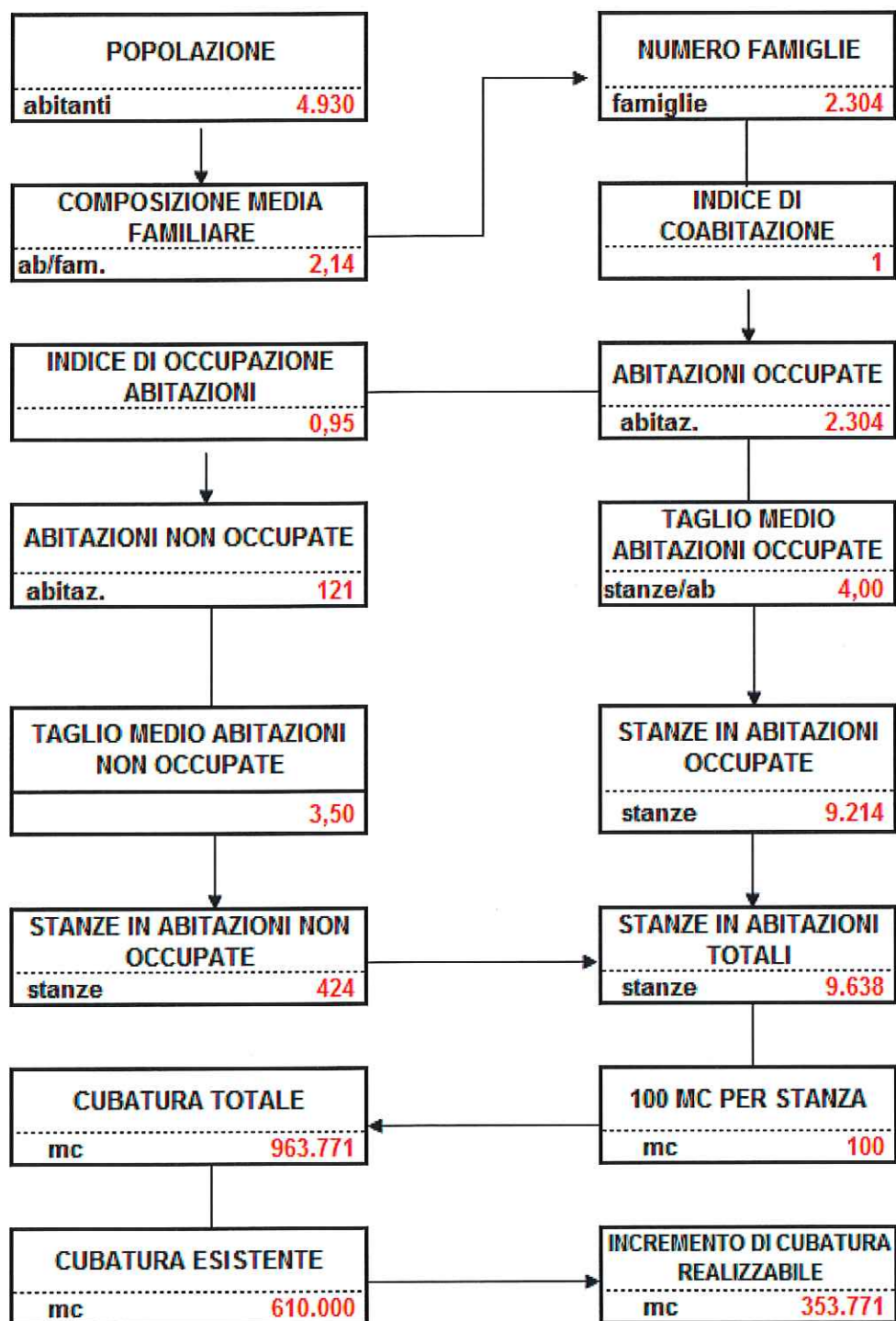
Tab. 5

ABITAZIONI NON OCCUPATE		
anni	n°	% incr.
1951	42	
		90%
1961	80	
		114%
1971	171	
		35%
1981	231	
		31%
1991	303	
		-74%
2001	79	
		0%
2007	79	
		-5%
2013	75	
2023	121	

Tab. 6

INDICE DI OCCUPAZIONE DELLE ABITAZIONI		
anni	IOA	
1951	0,93	
1961	0,88	
1971	0,81	
1981	0,75	
1991	0,74	
2001	0,92	
2007	0,94	
2013	0,94	
2023	0,95	

SCHEMA RIEPILOGATIVO



TITOLO II - Indicazione dei principali problemi ed esigenze conseguenziali all'analisi dello stato di fatto, determinazione dei fabbisogni e soluzioni.

CAPO I - VALUTAZIONI

I PUNTI DI FORZA E LE CRITICITA'

L'idea progettuale che ha ispirato la redazione del Comune di Forano da considerare come documentazione di base per il PUCG, nasce da alcuni criteri ritenuti fondamentali per garantire una buona e sana qualità della vita per tutti coloro che, per necessità o per scelta personale, risiedono in un Comune con particolari peculiarità storiche culturali orografiche e geografiche come Forano e la Frazione di Gavignano.

A tal fine, con il massimo della democrazia, trasparenza e disponibilità dell'Amministrazione Comunale, dei progettisti e della popolazione tutta, sono state esperite delle indagini conoscitive per raccogliere le esigenze e le necessità, della comunità nel suo insieme sia di carattere abitativo che di lavoro, di studio di natura socio economica in genere in funzione e nel rispetto delle naturali vocazioni del territorio Comunale e del contesto in cui si sviluppa.

Ciò ha comportato di prevedere come finalità un'organizzazione del territorio nel rispetto di una filosofia della vita con al centro l'uomo e le sue quotidiane necessità lavorative le sue esigenze pratiche nonché le proprie aspirazioni affettive, culturali, ricreative, sportive e ludiche.

In base a quanto sopra la proposta di zonizzazione del territorio redatta in prima fase al fine di ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 13 Legge n. 64/1974 prevede oltre alle zone necessarie per uno sviluppo residenziale, nel rispetto delle norme, anche una particolare attenzione alla individuazione delle aree per servizi di carattere generale, per attività ricettive, commerciali, agricole, di turismo rurale e agrituristiche e per lo sviluppo dell'artigianato locale, comunque non nocive e compatibili con le caratteristiche del contesto territoriale oggetto del presente studio urbanistico.

A tal fine oltre all'individuazione di comparti con le varie destinazioni è stato curato lo studio per il miglioramento della viabilità locale e di collegamento intercomunale con le relative necessarie aree di sosta e parcheggio; sono state evidenziate le aree per la costituzione di parchi come quelle della "Macchia Planiziale" di Gavignano e del Parco

di Colleromano con relativo comprensorio da destinare ad Orto Botanico inteso non come un semplice sito botanico-naturalistico ma come un'area di interesse culturale ricreativo.

Tra le zone F particolare attenzione meritano le aree destinate a F4 per servizi pubblici e zone F13 per servizi socio-assistenziali e sanitarie.

Per il trattamento delle acque reflue sono previste varie aree da destinare alla fitodepurazione distinte sulle tavole di piano come "F4-fitodepurazione". La loro localizzazione è stata determinata in base all'orografia del territorio. Come strategia, anche di natura economica, sono stati adottati criteri di scelta mirati ad evitare concentrazioni elevate e lunghi percorsi delle condotte.

L'organizzazione del territorio così come è stato previsto comporterà una serie di iniziative positive, dei numerosi posti di lavoro e un'attività socio-economica compatibile con le vocazioni del territorio che oltre a bloccare l'esodo dei residenti, verso altre aree attualmente economicamente più vivaci attirerà dei flussi di natura turistico, residenziale.

I TEMI DELLO SVILUPPO

I criteri ispiratori della variante urbanistica tengono conto delle recenti modificazioni della società e dell'economia nell'ambito dei territori che risentono dell'influsso della capitale.

Lo sviluppo della meccanizzazione, della informatizzazione e la crescita delle attività terziarie ha causato l'arresto del fenomeno della concentrazione urbana - di attività, di popolazione, di infrastrutture e di servizi - che aveva caratterizzato lo sviluppo distorto nel nostro paese e in particolare nella capitale.

Oggi anche a Roma si è arrestata la crescita demografica della città e si sono rallentati i processi, che alimentavano il fenomeno, di svuotamento e di abbandono delle aree agricole e dei piccoli centri che costituivano nel passato i presidi per la tutela del territorio collinare e montano.

Nella fase attuale siamo invece all'interno di una inversione di tendenza rispetto ai decenni passati: da uno spostamento dall'esterno verso la capitale ad una crescente uscita e rilocalizzazione della popolazione nei centri contermini a Roma.

Le politiche locali debbono oggi affrontare questi nuovi problemi ed evitare i danni causati dalla fase precedente nella capitale durante gli anni dello "sviluppo senza qualità" e dello sfruttamento sistematico del territorio e delle risorse naturali; gli effetti sono stati il degrado

ambientale e gli squilibri territoriali, nonché - nelle sterminate periferie - l'individualismo esasperato e l'emarginazione sociale.

Anche a seguito di queste trasformazioni negative si è manifestata ormai da tempo una nuova sensibilità nei confronti del patrimonio ambientale, storico-artistico e culturale. Si registra una nuova domanda di memoria e di bellezza, di tradizioni e più in generale di "radici". Da qui la constatazione che le comunità, che oggi non hanno "radici" o le hanno inquisite per lo sviluppo quantitativo, vanno a cercarle nei luoghi in cui queste sono più vive e riconoscibili.

Così alla domanda di storia, di memoria, di bellezza, di natura integra, si associa, in maniera ancora più evidente, una domanda di riconoscibilità e di appartenenza ad una realtà locale.

Questa nuova domanda di memoria, di bellezza e di specificità sta alimentando il flusso continuo di abitanti della città di Roma che si stabilizzano nei comuni dell'area romana; in rapporto al livello di mobilità esistente sul territorio sono interessati al fenomeno anche una serie di comuni esterni alla provincia di Roma; questo è il caso del comune di Forano che, benché ricada nella Provincia di Rieti, per il facile accesso al suo territorio fornito dalle infrastrutture ferroviarie e autostradali è direttamente interessato dai flussi di cittadini romani che decidono di risiedere fuori della capitale spinti dalla ricerca di "qualità" dell'ambiente, del territorio, della vicenda storica, delle tradizioni, dei rapporti umani e dello "specifico locale" - che ormai è bene raro e prezioso, da tutelare e da amministrare con attenta parsimonia.

Nasce in tal modo una nuova competizione nella quale sono favoriti i paesi che in passato, come è il caso di Forano, erano ai margini dello sviluppo e che ricercano un nuovo ruolo e una nuova centralità nelle prospettive di sviluppo anche in riferimento alla localizzazione delle "nuove" attività produttive. Infatti, superati gli antichi "fattori di localizzazione" - agevoli collegamenti per i trasporti pesanti, economie di scala, economie di aggregazione - esse si collocano dove l'aria e l'acqua sono pulite, dove ancora la natura è integra, dove è più ricco il patrimonio di memoria, dove i rapporti umani sono sani e civili, dove il governo del territorio e della comunità è più efficiente.

L'evoluzione sociale ha progressivamente ampliato l'area dei bisogni della collettività fino a comprendervi tutte quelle attività finalizzate all'impiego del tempo libero, almeno nella misura in cui questo è ritenuto dallo Stato meritevole di incoraggiamento in funzione dello sviluppo fisico e spirituale dell'individuo.

Per tali motivi le opere e le attrezzature a tal fine necessarie sono da quantificare anch'esse di pubblica utilità, in quanto finalizzate appunto ad un corretto impiego del tempo libero da parte delle persone (vedi Cons. Stato Sez. V 11-7-1975 n. 100).

Sotto questo aspetto l'esercizio di varie attività sportive come l'ippica, il canottaggio, la pesca sportiva, il calcio, il tennis, il ciclismo, il karting, del volo e delle attività sportive con esso collegate (ad esempio il paracadutismo, il volo a vela, il volo da diporto e sportivo, ecc.), come previsto e disciplinato dalle norme statali, costituisce esercizio di una attività di interesse pubblico e le attrezzature che a tale scopo sono necessarie, realizzate anch'esse nel rispetto delle specifiche norme tecniche che le disciplinano, sono da qualificare come opere di pubblica utilità (o di interesse pubblico) che debbono sorgere nelle zone agricole per loro intrinseca natura e che quindi in queste possono essere realizzate a pieno titolo.

La loro realizzazione combinata con le previste attrezzature agro-ricettive comporterà sicuramente un incremento del flusso turistico e quindi benefici anche economici per la popolazione locale.

Per quanto sopra la proposta di variante al P.R.G. prevede l'individuazione di aree da destinare a tali attività sportive identificate come F8 nelle tavole di P.R.G.

Il "governo locale" - nel nostro caso il comune di Forano - deve essere all'altezza di queste sfide e deve saper cogliere queste nuove occasioni, assumendo come scelta fondamentale quella della qualità e del rafforzamento dello specifico locale. Tutti beni che sono sempre più richiesti è che certamente non rischiano le crisi di sovrapproduzione che travagliano ciclicamente tutte le "nicchie" della produzione industriale.

Solo programmando uno sviluppo sostenibile e compatibile con il territorio, come risulta dalla pianificazione prevista nella proposta di variante al P.R.G., si può disciplinare in modo armonico e positivo la "pressione" sul territorio comunale proveniente maggiormente dalla Capitale.

Una politica solo e semplicemente limitativa, coercitiva e troppo protettiva farà scaturire, come già successo nel passato, una serie di iniziative di carattere spontaneo e di abusi edilizi disseminati, sconsiderati e irrazionali che saranno causa di una gestione del territorio incontrollabile, costoso e senza benefici per la collettività.

Solo una pianificazione programmata, disciplinata come prevista, incentiverà una immediata e sana economia locale che comporterà anche un sicuro miglioramento degli investimenti nei servizi sociali generali della Comunità tutta.

TITOLO III - illustrazione generale del progetto e dei criteri adottati per le più importanti sistemazioni.

CAPO I - GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PUCG

Gli obiettivi del P.U.C.G. devono prevedere la tutela del patrimonio ambientale e storico e lo sviluppo ordinato e sostenibile delle attività economiche e sociali.

Le trasformazioni edilizie e per i servizi pubblici e privati, nonché le infrastrutture sono dimensionate e localizzate tenendo conto delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico n° 4 "Valle del Tevere", del P.T.P.R., del P.T.P.G e delle indicazioni programmatiche di settore della Regione Lazio.

Nel rispetto della normativa vigente sono state individuate le zonizzazioni differenziate che disciplinano tutto il territorio comunale attraverso specifiche normative che fissano le modalità delle trasformazioni.

CAPO II - SISTEMI ED OBIETTIVI SPECIFICI

1 - SISTEMA DELLA MOBILITA'

All'interno e in prossimità dei centri abitati la rete viaria è riordinata per facilitare l'accesso alle residenze ed ai servizi utilizzando esclusivamente tracciati esistenti.

Inoltre per garantire il carattere rurale delle sedi viarie rurali, è stata prescritta una fascia di rispetto di 10 m sulle aree latitanti tutti i tracciati esistenti in zona agricola.

2 - SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Questa zona riguarda le parti del territorio già utilizzate da impianti artigianali oppure inedificate e destinate anch'esse ad attività produttive.

Si è ipotizzato di suddividere tale zona come segue:

- sottozona D1 si riferisce ad aree già distinte dal PRG vigente come zone D1 nelle quali sono in corso di realizzazione gli interventi previsti;
- sottozona D2 si riferisce ad aree già distinte dal PRG vigente come zone D2 nelle quali sono in corso di realizzazione gli interventi previsti;
- sottozona D3 si riferisce alle aree con edifici artigianali esistenti ovvero a quelle che,

seppur inedificate, sono limitrofe ad aree già con destinazione produttiva;

- sottozona D4 si riferisce a quelle aree che con il P.R.G. mutano la loro destinazione da agricola a produttiva e che pertanto prevedono la realizzazione di nuovi impianti artigianali.
- sottozona D5 interessa aree con attività produttiva limitata compatibile con il contesto cui sono inserite;
- sottozona D6 è specifica per l'insediamento di attività e servizi connessi con l'agricoltura;
- sottozona D7 riguarda aree destinate ad attività di stoccaggio, lavorazione e riutilizzo di terre e rocce di scavo.

Si propone di riprendere e consolidare le previsioni del P.R.G./85 in modo che gli insediamenti produttivi siano localizzati, per motivi di accessibilità, esclusivamente lungo l'asse viario della strada provinciale Sabina, già Via Lambruschina; in particolare si prevede di consolidare la zona artigianale in via di attuazione in prossimità della stazione e di ampliare quella al bivio per Forano; infine si è ritenuto di ampliare le aree artigianali a nord del paese lungo la provinciale Lambruschina, dove esistono due piccole aziende e prevedere un'area in Via dei Gradini dove esiste già un frantoio per insediamenti di attività artigianali di supporto alle necessità più ricorrenti quali fabbro, falegname, vetraio, officina riparazione mezzi, ecc.

3 - SISTEMA DELLA RESIDENZA

Zona A (Centro storico)

Questa zona riguarda le parti del territorio di più antica formazione con un patrimonio edilizio da salvaguardare nelle sue caratteristiche morfologiche. Gli interventi quindi sono finalizzati al mantenimento e all'adeguamento delle strutture edilizie per fini statici, igienico-sanitari e per la sicurezza, nonché per adeguare le funzioni alle nuove necessità a condizione che siano rispettate le caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive.

In questa zona i perimetri dei due centri storici di Forano e di Gavignano già previsti dal P.R.G./85 sono confermati con una normativa di salvaguardia e di recupero del patrimonio edilizio che prevede il piano attuativo preliminare al rilascio del permesso di costruire.

Inoltre la zona A è dichiarata zona di recupero ai sensi della Legge 457/78 per consentire anche un'articolazione degli interventi secondo le necessità e le esigenze della riqualificazione.

La valutazione della disponibilità attuale di vani e volumi è stata fatta non tenendo

conto dei volumi esistenti nei centri storici di Forano e Gavignano, ma solo di quelli delle zone di nuova espansione e completamento e nelle case sparse.

Per i centri storici, infatti, si considera che il processo di risanamento dello stesso, attraverso Piani di Recupero avviati, pur mantenendo intatta la volumetria, porterà ad una sensibile diminuzione dei vani e delle unità abitative, in quanto, come tutti i centri storici di origine medioevale, trattasi per la gran parte di locali piccoli e disagiati, con altezze insufficienti, privi spesso di servizi igienici, ed in passato sovraffollati.

Si può dunque prevedere che il rinnovo delle strutture porterà ad una notevole riduzione del numero di vani ed unità e quindi che la capienza e la popolazione attuale verrà mantenuta stabile.

Zona B di completamento

Questa zona riguarda le parti del territorio edificate negli ultimi decenni, sia completamente che parzialmente, dotate delle opere di urbanizzazione primaria a rete e prive dei valori storici specifici della zona A.

Per la zona B si prevede la suddivisione in sei sottozone (B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7) alle quali fa riferimento una normativa che consente l'intervento diretto.

Le sottozone B1 sono adiacenti al centro storico, sono considerate sature e quindi consentono interventi di ristrutturazione parziale o totale.

Le sottozone B2, B3, B4, sono zone di recente formazione ed in via di completamento.

La sottozona B5 riguarda le aree già utilizzate per realizzare gli edifici di edilizia economica e popolare.

La sottozona B6 riguarda le aree impegnate da una lottizzazione comunale in via di ultimazione.

La sottozona B7 riguarda le aree già destinate dal P.R.G. vigente a zona B3 e interessate da una edificazione condizionata.

In tutti gli edifici della zona di completamento oltre alla destinazione residenziale sono consentite anche quelle di servizio compatibile con questa, quali negozi, uffici di dimensioni limitate, banche, ristoranti, ecc.

Zona C di espansione

Questa zona riguarda le parti del territorio attualmente inedificate, senza opere di urbanizzazione e destinate all'edilizia residenziale.

La scelta delle zone di espansione è stata determinata da una serie di valutazioni, legate sia

a criteri di utilizzabilità dei terreni e di funzionalità, quali la morfologia, l'accessibilità, la presenza di viabilità e servizi e la conseguente facilità di una futura urbanizzazione, sia a criteri di opportunità, quali la scelta di zone già di fatto privilegiate dagli insediamenti spontanei degli anni passati e quindi nelle quali questa dinamica è già avviata e si rende necessario ordinare e ricomporre il loro sviluppo in un disegno complessivo ed organico con le contigue zone "B" già sature o da completare.

Per la zona C si prevede la suddivisione in cinque sottozone (C1, C2, C3, C4) alle quali fa riferimento una normativa che prevede il piano attuativo preventivo.

Il piano attuativo deve tra l'altro indicare anche gli spazi e gli edifici destinati ai servizi pubblici ed a quelli privati.

La sottozona C1 riguarda tutte le aree definite tali dal P.R.G. vigente che risultano in corso di edificazione.

La sottozona C2 riguarda tutte le aree definite tali dal P.R.G. vigente che risultano in corso di edificazione.

La sottozona C3 comprende zone di espansione limitrofe ad aree già edificate.

La sottozona C4 comprende aree di nuova espansione.

4 - SISTEMI DEI SERVIZI

I servizi di interesse comune

Sono state individuate tutte le zone, sia esistenti che di previsione, con destinazione a servizi di interesse collettivo di iniziativa pubblica e privata.

In particolare la dotazione di aree pubbliche si compone di:

(F1) - spazi attrezzati a parco e per il gioco destinati alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature;

(F2) - aree destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade per l'installazione di impianti di distribuzione del carburante e chioschi per la rivendita;

(F3) - spazi destinati agli impianti ricreativi e sportivi;

(F4) -attrezzature generali e servizi pubblici a scala urbana e comprensoriale quali municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazione, chiese, cimiteri, asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature

sanitarie e socio-assistenziali.

Tra le zone F4 sono previste e segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano alcune aree per le attrezzature tecnologiche destinate a:

- centraline, impianti, locali per la distribuzione e gestione;
- impianto di depurazione e/o fitodepurazione
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche e/o telefoniche;

(F5) - spazi pubblici di sosta a parcheggio;

(F6) - aree destinate ad impianti ferroviari ed alle relative reti.

Oltre ai servizi pubblici veri e propri, vengono indicati tutti quei servizi che sebbene di iniziativa privata, costituiscono un vero e proprio servizio di interesse collettivo quali:

(F7) - zone a verde privato;

(F8) - aree utilizzate all'uso di impianti sportivi di proprietà per uso privato e/o pubblico previa convenzione da concordare con il Comune;

(F9) - aree utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse come uffici privati, studi professionali, esercizi commerciali, alberghi, pensioni, convivenze (collegi, case di cura), attrezzature per il culto, lo spettacolo e lo sport;

(F10) - servizi privati destinati al turismo rurale;

(F11) - zone per aree fieristiche ed espositive di iniziativa privata previa convenzione con il Comune;

(F12) - aree destinate ad attività dirette e connesse inerenti la produzione, trasformazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti orto-floro-vivaistici nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi ambientali, culturali, ricreativi, didattici, informativi e di marketing, mediante l'utilizzazione di attrezzature e risorse dell'azienda, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e patrimonio rurale;

(F13) - zone per attività dirette a servizi socio assistenziali e sanitari.

(F14) - zone destinate ad attività di captazione ed imbottigliamento di acque oligominerali.

5 - SISTEMI RURALI

Per la restante parte del territorio comunale non interessato dalle previsioni indicate in

precedenza (zone residenziali con relativi servizi, produttive e viabilità) è prevista la zona agricola E.

All'interno delle zone agricole sono state già individuate sottozona a diversa vocazione e suscettività produttiva per indirizzarle al migliore utilizzo ed è stata articolata in:

- E1 (sottozona agricola normale) si riferisce al territorio agricolo che non presenta particolari beni ambientali ed è utilizzato in forme estesa dalle coltivazione ed è riferibile alla zona di tutela paesistica di trasformabilità limitata;
- E2 (sottozona agricola di valore paesistico) si riferisce al territorio della piana alluvionale del Tevere e delle zone boscate;
- E.c.r. (sottozona centri rurali) si riferisce al territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;

I Progettisti

Dott. Ing. Carlo Pandolfi

Geom. Enrico Palmerini
