



TERZA PARTE: IL PROGETTO DEL PIANO



8. RIGNANO VERSO IL NUOVO PRG

8.1 L'iter di elaborazione del piano e gli elementi di costruzione del quadro conoscitivo

Dopo oltre quindici anni dall'approvazione del PRG vigente l'Amministrazione Comunale ha dato corso alla redazione di un nuovo strumento urbanistico comunale in grado di configurare un progetto per la città e il suo territorio, quantitativamente e qualitativamente orientato a far fronte alle mutate esigenze della domanda sociale e di sviluppo. L'impegno messo in campo è considerevole:

- per i ruoli (economici, sociali, ambientali, storici, turistici, ecc.) assunti e da assumere nella riconfigurazione degli insediamenti e nella loro collocazione futura nell'area metropolitana romana;
- per l'opportunità di innescare un processo di rigenerazione e di rifunzionalizzazione di ambienti costruiti e non, in grado di determinare consistenti miglioramenti della qualità di vita della popolazione residente e di quanti usano per lavoro e svago quotidianamente i suoi spazi;
- per la proposta di inedite forme di lettura del territorio (i connotati dell'ambiente naturale e rurale che circonda e avvince l'edificato) e l'individuazione di forme di valorizzazione e fruizione che diventino dato della coscienza collettiva;
- per l'avvio di un nuovo processo dialettico di definizione del complesso degli obiettivi e delle strategie su cui basare la predisposizione del piano stesso attraverso un più diretto coinvolgimento degli attori pubblici e privati e della stessa popolazione.

Per raggiungere tali finalità il nuovo strumento comunale propone un processo di pianificazione articolato in due momenti differenti:

- quello della costruzione del quadro delle conoscenze e della definizione delle strategie e degli obiettivi, espressi principalmente nel Documento Preliminare di Indirizzo, in cui si affronterà la definizione delle scelte, con particolare riferimento alla struttura fisica del territorio, urbano ed extraurbano e delle configurazioni strategiche, non modificabili nel breve periodo, ma, comunque, flessibili nel tempo e nello spazio;
- quello della redazione del Nuovo strumento urbanistico Generale con carattere prescrittivo e conformativo, che consente di passare dalle indicazioni di massima del Documento Preliminare al disegno definitivo per l'assetto del territorio, naturale e urbano, contenente le scelte concernenti le trasformazioni da programmare e operare.

In quest'ottica prendono corpo in maniera dialettica inedite relazioni conoscitive e valutative per la costruzione del Piano di cui non sono definibili a priori tutte le caratteristiche. Aiuta certamente ad assumere tali caratteri un processo comune di conoscenza e di scelta, il più possibile trasparente, reso complementare dal rapporto da instaurare fra la popolazione residente e l'Amministrazione Comunale.

8.2 Principi e Regole per la definizione dello Schema di Assetto Preliminare

In questa prima fase di elaborazione del Nuovo Piano si pongono le basi per arrivare a prefigurare uno scenario territoriale definito condivisibile dalla società locale.

Lo Schema di Assetto del Territorio ha l'obiettivo di sintetizzare gli elementi strutturanti del NUOVO PRG. In particolare, per giungere alla definizione di tali elementi, l'attività di elaborazione è stata impostata su due livelli strettamente interconnessi:

- il complesso delle strategie, principi attraverso cui delineare l'"idea" di città e di ambiente e per definire l'assetto del territorio futuro;
- una serie di passi (alcuni sequenziali, altri complementari) in grado di tracciare in modo univoco le regole per la definizione delle scelte realizzative compatibili con tali "idee" e il relativo schema di riferimento dell'assetto del territorio.

8.3 Il complesso delle strategie

Il *complesso delle strategie* raggruppa, traducendoli in sistema, l'insieme degli obiettivi di medio-lungo periodo che la comunità locale, in un'ottica identitaria (*vision*), intende perseguire in termini di sviluppo locale, sociale ed economico e, ovviamente, di sostenibilità.

Di questo processo l'A.C. è, certamente, la principale interprete, nonché garante della coerenza delle scelte e degli eventuali mutamenti che, nel tempo, potranno determinarsi in relazione a diverse e inedite contingenze sociali, economiche e ambientali mantenendo, perciò, quella flessibilità oggi indispensabile per far fronte alle continue mutazioni del panorama socio-economico. Ciò consente di delineare, da subito, una IDEA della possibile città futura, assumere riferimenti di ordine complessivo e delineare i progetti di intervento e le stesse forme di regolamentazione dell'uso del territorio.

Un'IDEA che, rispetto al progredire del tempo, tenderà a mutare in base alle contingenze sociali, economiche e ambientali che non può quindi essere "regolamentata" solo dal PRG ma che lo strumento urbanistico deve poter recepire in tutta la sua capacità e dinamica propositiva.

Il sistema delle strategie, quindi, potrà essere via via modificato per adattarlo alle evoluzioni sociali ed economiche mentre, il sistema delle regole, per quanto possibile, dovrà essere ugualmente capace di consentire la realizzazione dei progetti che le attueranno.

E' evidente, quindi, che una siffatta configurazione, non è e non può essere "regolamentata" e, soprattutto, attuata affidandola al solo dal NUOVO PRG; questo, infatti, interpreterà gli elementi base dell'organizzazione fisica e ambientale del territorio e le sue vocazioni, ma saranno altri strumenti (es. Piano Strategico, Azioni di *Marketing* Territoriale, ecc.) assieme alla capacità attiva dell'Amministrazione comunale e della comunità locale, a trasformarlo da visione a realtà, recependo le opportunità e la dinamica propositiva dello strumento urbanistico.

L'obiettivo primario del nuovo PRG è, quindi, quello di identificare e favorire la valorizzazione dell'identità e delle peculiarità di Rignano, inquadrando nel più ampio quadro dell'area metropolitana a nord di Roma, creando un'offerta di qualità dell'abitare alternativa a quella delle periferie romane, in quanto legata a modelli di sostenibilità ambientale e valorizzazione della tradizione e della storia locale tipici di Rignano.

In quest'ottica il territorio comunale diviene parte "peculiare" e originale di una rete più ampia costituita da:

- le connessioni con Roma esistenti e potenziali (stradali e su ferro),
- le relazioni trasversali con i principali centri della corona metropolitana a nord di Roma (Civita Castellana, Capena, Castelnuovo di Porto, Riano) e con i comuni della Bassa Valle del Tevere lungo l'A1 (Fiano Romano, Sant'Oreste) che ne rappresentano un accesso preferenziale,

- le relazioni di contiguità con i comuni limitrofi e il valore del territorio aperto quale patrimonio ambientale e paesaggistico da promuovere e valorizzare attraverso strategie di medio e lungo termine in una dimensione di “produttività sostenibile”.

Primi elementi strategici per la definizione della città e dell'ambiente

Nell'arco degli ultimi cinquant'anni si sono modificati sostanzialmente molti dei caratteri che avevano contraddistinto il territorio di Rignano e, in particolare:

- la dimensione e la conformazione dell'insediamento principale;
- la nascita di insediamenti “secondari”;
- le relazioni fra le diverse parti del territorio comunale;
- gli usi delle risorse territoriali;
- la stessa consistenza della popolazione residente.

Tali modifiche scaturiscono

- da fattori intrinseci alla struttura insediativa del proprio territorio e all'evoluzione nel sociale della domanda di habitat;
- dall'incidenza crescente della prossimità con l'area romana.

E' prevedibile che nel medio termine, anche per effetto della costituzione della “città metropolitana” si determineranno, in assenza di adeguata regolamentazione, ulteriori irreversibili modifiche dell'assetto insediativo e della conformazione ambientale.

In relazione agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale il nuovo PRG assume un complesso di strategie prioritarie tese a:

- conservare, valorizzandoli, i caratteri storici, ambientali e paesaggistici peculiari del territorio di Rignano Flaminio;
- indirizzare le future trasformazioni verso la qualificazione e l'integrazione di un assetto insediativo organicamente connesso;
- individuare *assetti* di sviluppo funzionali, non necessariamente “edilizi”, volti a rafforzare e qualificare il ruolo di Rignano nell'area metropolitana romana.

L'armatura territoriale come sostegno di uno sviluppo armonico

Le azioni sull'armatura territoriale, sul sistema infrastrutturale in particolare, hanno lo scopo di fornire maggiore capacità di connessione e di integrazione fra le diverse parti del territorio comunale e verso l'esterno, e nel contempo di rendere più appetibile e competitivo il proprio patrimonio – funzionale, storico, naturale – a una gamma diversificata di utenti.

L'importanza del tema è quasi ovvia: un sistema infrastrutturale debole, inadeguato o degradato, anche nelle sue parti, riduce inevitabilmente l'efficienza del sistema urbano nel suo complesso; un sistema infrastrutturale equilibrato permette di pensare agli insediamenti quali risorse, luoghi permeabili alle relazioni, sia quelle materiali legate alla fruizione dei luoghi (infrastrutture e servizi), sia quelle immateriali legate alla conoscenza, gestione, organizzazione e promozione dei territori.

Se questo è vero in generale, lo è ancora di più per il territorio di Rignano Flaminio, configurato da un sistema infrastrutturale potenzialmente adeguato per il ruolo che il comune svolge, o potrà svolgere, nell'area metropolitana romana (Flaminia, Ferrovia) ma che oggi divide (più che unire) le parti in cui è articolato l'abitato. Al livello locale la viabilità è frammentata, troppo spesso legata all'attuazione di

piani particolareggiati che non hanno tenuto conto di un disegno complessivo e armonico dell'abitato e, soprattutto, della morfologia del terreno che tende a creare vere e proprie cesura fra parti relativamente vicine.

In quest'ottica nella redazione della Variante al PRG si sono posti quali obiettivi generali:

- Il potenziamento dell'accessibilità diretta e indiretta ai nodi di accesso di livello metropolitano (Flaminia e Stazione FS) quali "porte" di ingresso e interscambio con il territorio da e per l'area;
- la capacità di connettere trasversalmente parti diverse del territorio: il centro urbano principale, i nuclei e le frazioni sia attraverso il potenziamento e la riconnessione di tracciati esistenti;
- la previsione di un progetto di riqualificazione e il ridisegno funzionale della Flaminia nel suo tratto urbano quale asse di accesso all'abitato di Rignano (non solo il percorso viario ma anche le aree di sosta, gli spazi pubblici da pedonalizzare eventualmente, i raccordi con le diverse parti urbane);
- la riorganizzazione e diversificazione del sistema delle infrastrutture di accessibilità interne ed esterne del centro abitato anche in relazione ad una azione di alleggerimento funzionale della Flaminia.

La riorganizzazione funzionale del territorio

In questi ultimi anni il comune di Rignano Flaminio, per vicinanza e collegamenti, ha teso inevitabilmente a divenire sempre più la sede residenziale dell'incremento della popolazione romana ed è stato caratterizzato da una crescita demografica forte passando da 4.507 abitanti nel 1981 a 5.809 ab. nel 1991, a 6.857 ab. nel 2001 a 9.573 ab. nel 2011 a 10.311 ab. nel 2014. Tale crescita si è tradotta in un'espansione delle aree residenziali e in una progressiva riduzione di spazi pubblici per servizi e verde. La città è oggi caratterizzata, per la sua collocazione, da un forte flusso di pendolari, anche perchè priva di una adeguata struttura produttiva e di servizio capace di trattenere al suo interno livelli occupazionali adeguati. D'altra parte, le funzioni strategiche e le attività produttive e di servizio qualificanti e di livello superiore sono ancora fortemente trattenute nel centro di Roma generando un modello centripeto, squilibrato, ma difficilmente superabile.

Alle varie scale il piano porrà la questione della definizione dell'assetto formale e funzionale di Rignano e del suo territorio e, in tale senso, si possono ipotizzare alcune linee di azione preliminari:

- valorizzare il ruolo del capoluogo per le attività commerciali e direzionali, contemperando la tutela delle caratteristiche funzionali e tipologiche che lo caratterizzano con quelle della loro possibile trasformazione; ciò, in particolare, si lega alla riconfigurazione del valore "urbano" alle aree consolidate centrali anche al di fuori del centro storico;
- razionalizzare e riorganizzare, rispetto alle nuove domande residenziali, il sistema dei servizi e delle aree a verde (soprattutto all'interno delle aree di nuova realizzazione) avviando processi di attuazione mediante procedure compensative al fine di creare un patrimonio comunale di aree pubbliche per servizi ed attrezzature;
- riconvertire le aree impegnate dalle attività industriali e artigianali (in parte non realizzate, in parte dismesse) in relazione anche ai temi dell'accessibilità urbana ed extraurbana, della sosta e della tutela del territorio agricolo;
- migliorare le capacità produttive agricole, integrando questi sistemi, in alcuni casi anche di proprietà pubblica, anche con quello ambientale naturale, rafforzando le potenzialità di offerta per il turismo rurale ed agriturismo e per le produzioni tipiche locali;
- assumere, di conseguenza, le peculiarità ambientali e paesaggistiche del territorio comunale sia come tutela delle caratteristiche complessive della sua natura che come valorizzazione di singoli

ambienti, in grado di divenire elementi attrattivi per la fruizione non solo dei cittadini ma di un più vasto arco di utenti esterni di livello metropolitano,

La qualità dell'abitare

Il PRG vigente è stato basato sul dimensionamento ipotetico del fabbisogno di aree edificabili, delle volumetrie residenziali, dei servizi e delle infrastrutture, indipendentemente dalle specifiche condizioni socio-culturali ed ambientali del territorio.

La presente occasione di un nuovo PRG propone invece un nuovo e diverso "approccio": la previsione ed il conseguente dimensionamento sono legati alla definizione, più certa e oggettiva, dell'assetto del territorio e alla conseguente costruzione di scenari compatibili di localizzazione secondo un principio condiviso di lettura dei livelli di trasformazione in cui è già organizzato il territorio stesso. E' opportuno, infatti, considerare la "capacità insediativa" del territorio di Rignano a partire dalle compatibilità con le risorse ambientali (aria, acqua, suolo) ed antropiche (paesaggio, testimonianze storiche, infrastrutture, ecc.), nonché dalla loro potenzialità attrattiva.

Sono davanti agli occhi stratificazioni dell'edificato che hanno spinto ad isolare le parti antiche (il cosiddetto centro storico) dalle altre (dalle edificazioni del primo novecento fino ai quartieri più recenti). Anche se le interconnessioni restano molto evidenti si è lasciato spesso che le edificazioni recenti sorgessero in contrapposizione alle precedenti; si è favorita così una rapida obsolescenza delle parti antiche. Il "nuovo", anche se spesso utilizza percorsi e spazi pubblici consolidati dal tempo, appare scarsamente inserito nell'ambiente preesistente: ne scaturisce una disarticolazione dell'insediamento anche sotto il profilo funzionale ed una disarmonia formale degli spazi pubblici (basta pensare al "distacco" fra le parti imposte dal tracciato ferroviario).

Il piano regolatore vigente ha impegnato un complesso di aree di espansione, attorno al centro consolidato ma non solo, che ad oggi risultano sostanzialmente esaurite. Di tali aree occorre verificare innanzitutto lo stato di realizzazione sia edilizio che dei servizi e, successivamente, valutare le esigenze di eventuali integrazioni per il miglioramento della qualità insediativa.

In quest'ottica il nuovo piano pone l'obiettivo di migliorare sostanzialmente la qualità dell'abitare: ci si riferisce ai tracciati, agli spazi pubblici, al verde, ai servizi per la collettività, al paesaggio multiforme che offre Rignano sia per la propria conformazione che per tutto ciò che lo circonda all'esterno. Molti di questi aspetti sono stati considerati fino ad oggi in modo non correlato. D'altra parte l'adeguatezza e la gradevolezza di un centro abitato si misura sulla capacità di riconsiderare il divenire degli insediamenti nel loro complesso e su questi operare direttamente, sia pure per parti, e attraverso la predisposizione di specifiche forme di regolamentazione (preliminarmente in termini di quadri strategici).

Costituiscono perciò obiettivi da valutare nel corso della redazione del Piano:

- le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la localizzazione delle nuove forme di espansione in relazione alla valutazione del livello di attuazione delle aree previste nel piano vigente e alle integrazioni opportune;
- la definizione delle caratteristiche costruttive delle aree di frangia e di contatto con le aree agricole e di valore paesistico.

Il rilancio del valore del progetto per la rigenerazione dei tessuti urbani come del territorio aperto

Negli ultimi anni si sta generalizzando l'obiettivo di migliorare la qualità insediativa ed ambientale, sia per l'abitare che per gli spazi pubblici. L'adeguatezza e la gradevolezza degli interventi di piano si misura anche sulla capacità di scegliere, attraverso specifici "progetti" (anche solo di parti) in grado di

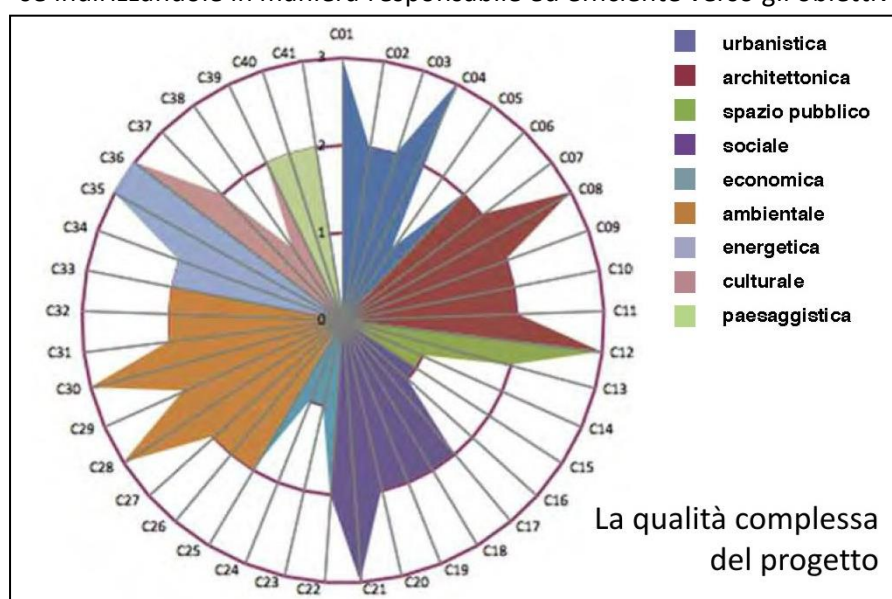
favorire la più adeguata “armonizzazione” formale e funzionale dell’intero insediamento nonché dei territori naturali circostanti.

L’antico (il centro di origine medioevale), il vecchio (i tessuti di origine storica compromessi da edificazione recente del centro consolidato), il “nuovo” (le nuove aree abitative e la diffusione insediativa nel territorio agricolo) oggi, come richiamato, appaiono scarsamente integrati: ne scaturisce una disarticolazione dell’insediamento anche sotto il profilo funzionale. Lo stesso piano regolatore vigente proponeva un complesso di aree di espansione di cui occorre verificare innanzitutto lo stato di realizzazione, sia edilizio che dei servizi per valutare successivamente le esigenze di eventuali modifiche ed integrazioni.

La riaffermazione del valore del “progetto” vuole essere, in estrema sintesi, una riflessione sui criteri di definizione e attuazione delle addizioni urbane inserite in parti già fortemente caratterizzate, precisando criteri e requisiti di qualificazione dello spazio pubblico e non. Si vuole sottolineare il ruolo del disegno e del progetto urbanistico anche attraverso la riappropriazione di linguaggi formali che caratterizzano la tradizione locale volti a definire una integrazione fra l’operatività dello strumento urbanistico e la capacità di declinare le istanze di trasformazione attraverso criteri e norme di valutazione ed indirizzo per le singole proposte progettuali e realizzative.

In quest’ottica occorrerà valutare la possibilità di introdurre strumentazioni di valutazione che favoriscano tale progettualità e nel contempo migliorino la qualità degli assetti sia in aree finora solo parzialmente investite dall’edificazione che per l’avvio di iniziative che favoriscono il recupero dell’edilizia esistente. Sarà opportuno promuovere l’identità delle singole parti del territorio (area centrale e centro storico, aree di recente costruzione, frange di nuova edificazione, insediamenti sparsi, ecc.) nel rispetto della loro coesione sociale, fissando preliminarmente indirizzi urbanistici per la loro riorganizzazione e su cui andare ad agire anche attraverso l’applicazione del Protocollo della qualità urbana AUDIS che si vuole di seguito brevemente richiamare.

Questo “Protocollo” nasce proprio dall’esigenza di diffondere la qualità nella progettazione della città e propone una procedura condivisa tra pubblico e privato, basata sul rispetto di rigorosi riferimenti qualitativi, sia per la redazione che per la valutazione dei progetti urbanistici. Tale metodologia, senza stravolgere le procedure di redazione del Piano, renderà più chiari i criteri di trasformazione del territorio avviando un processo di grado di gestire (e non subire) le trasformazioni stesse indirizzandole in maniera responsabile ed efficiente verso gli obiettivi del piano.



La partecipazione e la concertazione per la costruzione di un "Piano utile"

La **partecipazione** è prima di tutto un auspicio di una inedita conduzione del processo pianificatorio. Partendo dall'idea che più un processo è comunicativo, più lo si può definire efficace, l'impostazione di una linea di attività che gestisca, verifichi e implementi la comunicazione e la partecipazione di ogni fase del Piano diviene una condizione importante per la riuscita del piano stesso. La redazione di un nuovo strumento urbanistico costituisce certamente un elemento di aspettativa; è perciò necessario costruire un ampio consenso sulle proposte da parte dei cittadini e degli operatori socio-economici presenti e attivi. Appare quindi fondamentale lavorare sul coinvolgimento della comunità locale avvalendosi di processi partecipativi adeguati in grado di garantire una azione di comunicazione permanente finalizzata soprattutto a sollecitare interesse e proposte, come metodo ma anche come strumento specifico per lo sviluppo del territorio.

8.4 Il processo di costruzione delle regole per la definizione dell'assetto del territorio

Il processo per la definizione delle regole per le scelte localizzative è stato basato su un **percorso metodologico** costituito da *sette passi*, sequenziali e complementari, di costruzione dell'assetto del territorio:

- a. Leggere i livelli di trasformabilità in cui è già organizzato il territorio,
- b. Individuare, nel territorio trasformabile, ambiti a vocazione unitaria,
- c. Definire le regole per la trasformazione negli ambiti parzialmente o totalmente urbanizzati,
- d. Definire le regole per gli ambiti a valenza strategica teoricamente trasformabili,
- e. Definire la maglia infrastrutturale,
- f. Integrare le aree a bassa trasformabilità e/o non trasformabili: il sistema ambientale di progetto,

Nella costruzione di questo percorso sono stati assunti alcuni **principi guida** volti a guidare e garantire l'efficacia stessa del processo di piano:

- la "*flessibilità*" che richiede l'attuazione del complesso di strategie sopra evidenziato;
- la "*tempestività*" che richiedono gli attuali processi di trasformazione del territorio;
- la "*concretezza*" delle scelte e la verifica della loro "fattibilità".

a. Leggere i livelli di trasformabilità in cui è già organizzato il territorio

Il territorio di Rignano, così come tutti i territori, è già stato organizzato secondo differenti livelli di trasformabilità, con un'articolazione che deriva dalla **lettura integrata degli strumenti sovraordinati**, rispetto ai quali, peraltro, il piano potrà ulteriormente aumentare il livello di "protezione" e/o comunque modificarne le caratteristiche.

Il primo passo, pertanto, è la semplice mappatura del sistema dei "vincoli" che derivano da tale strumentazione con un approccio che consente di conseguire tre obiettivi:

- fin da subito si delimita e si restringe il campo di azione per i possibili interventi di trasformazione a carattere urbano,
- si individua il sistema di rilevante valenza ambientale e paesaggistica,
- si genera - mediante una corretta comunicazione e nella forma più diffusa possibile in tutta la comunità locale (cittadini, proprietari, operatori) - la consapevolezza che il territorio è una risorsa.

sa limitata e che i limiti individuati non sono oggi demandati alla pianificazione comunale ma sono in gran parte già definiti dai vincoli che il complesso della pianificazione sovraordinata ha nel tempo stratificato e definito.

Dalla lettura di tali livelli a Rignano, è emerso l'aspetto quantitativo della ripartizione del territorio comunale in aree più o meno vincolate e aree prive di vincoli:

- **Superficie Comune di RIGNANO FLAMINIO: ca. 38.560.000 mq**
- Superficie TERRITORIO NON TRASFORMABILE ca. 23.093.000 mq pari al 60%
- Superficie TERRITORIO A TRASFORMABILITÀ LIMITATA ca. 2.203.500 mq pari al 2%
- Superficie TERRITORIO TRASFORMABILE in quanto non soggetto vincoli sovraordinati ca. 13.265.000 mq, pari al 33%

b. Individuare, nel territorio trasformabile, ambiti a vocazione unitaria

Da tale articolazione si individua un sistema territoriale di aree trasformabili, di dimensioni ridotte rispetto a quello "non trasformabile" gravato dai vincoli sovraordinati.

Tale territorio andrà a sua volta suddiviso nel:

- **sistema delle aree parzialmente o totalmente urbanizzate** (circa 2.670.000 mq.).
- **sistema delle aree "teoricamente trasformabili"** (non urbanizzate), zone già parzialmente compromesse da processi urbanizzazione sparsa e di parcellizzazione della proprietà fondiaria che, per infrastrutturazione e localizzazione, presentano caratteri compatibili con una trasformazione;
- **sistema delle aree dei valori "locali", a bassa trasformabilità**, zone a carattere agricolo o con valenze ambientali non riconosciute a livello sovraordinato, ma da considerarsi, per valori e sensibilità, a bassa trasformabilità; tali aree costituiranno le componenti aggiuntive del sistema ambientale e andranno a integrare il sistema delle cd. aree "non trasformabili";

c. Definire le regole per la trasformazione negli ambiti parzialmente o totalmente urbanizzati,

In particolare **nel sistema delle aree parzialmente o totalmente urbanizzate** si possono individuare quali ambiti a vocazione unitaria:

- le ZONE URBANIZZATE A STRUTTURA DEFINITA: i tessuti della città storica e consolidata del capoluogo e i tessuti di impianto unitario di Montelarco
- le ZONE URBANIZZATE NON CONSOLIDATE: i tessuti di recente formazione caratterizzati da una bassa densità e con un alto grado di frammentazione delle strutture urbane e delle dotazioni funzionali ed infrastrutturali, le aree edificate in ambito agricolo a bassa densità.

Fra le **aree "teoricamente trasformabili"** al di fuori dei centri urbani, ma in aree con un adeguato livello di compatibilità alle eventuali trasformazioni, si possono individuare:

- gli AMBITI A VALENZA STRATEGICA, dove favorire interventi concentrati di conversione e qualificazione funzionale.

Per le zone urbanizzate si assumerà come obiettivo generale e prioritario il loro **miglioramento in tutti gli aspetti fisici e funzionali**, da articolare in azioni di Piano, anche in base allo stato effettivo degli spazi pubblici, dei servizi, del verde, volte a:

- Individuare gli interventi compatibili - definendo i livelli di trasformabilità dell'edificato (valori architettonici e urbani), le funzioni compatibili e le categorie di intervento;

- Ridefinire, integrare, riconnettere e valorizzare il sistema degli spazi pubblici principali delle zone urbanizzate a struttura definita;
- Individuare le parti ambientalmente e paesaggisticamente pregiate da tutelare e valorizzare per l'uso del tempo libero e dello sport;
- Dare una **"forma città"** alle aree di recente formazione mediante il disegno e la messa in rete di un sistema di spazi pubblici, dei servizi mancanti e di nuove attrezzature;
- Individuare le quantità edificabili residue;
- Introdurre meccanismi incentivanti per finanziare le OO.PP. - premi edificatori e meccanismi compensativi possono essere introdotti per l'acquisizione delle aree con destinazione pubblica e per la realizzazione delle OO.PP.

Gli obiettivi specifici di riqualificazione dei TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA sono:

- Avviare una strategia che riporti capacità aggregative e centrali nel centro storico;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente incentivando l'attuazione diretta sul patrimonio di proprietà privata attraverso l'uso di tecniche di recupero sostenibili;
- Conservare le identità architettoniche del patrimonio storico e creare una maglia di percorsi pedonali con aree di sosta ai bordi, connessi all'insediamento consolidato recente;
- Individuare una **"città storica allargata"**, centro vitale dell'insediamento su cui operare con azioni di riqualificazione anche attraverso specifici meccanismi incentivanti.

Gli obiettivi specifici di riqualificazione dei TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA sono:

- Favorire il miglioramento della qualità urbana e dell'offerta di spazi e attrezzature di interesse pubblico;
- Riconnettere parti funzionalmente differenti attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti anche per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.) e la creazione di un sistema di spazi pubblici integrati

Gli obiettivi specifici di riqualificazione della CITTÀ DA COMPLETARE sono:

- Ricucire parti di città consolidata e interventi recenti secondo una configurazione tesa a ridefinire la centralità funzionale e morfologica dell'insediamento e la qualità dell'abitare;
- Razionalizzare la maglia viaria interna di congiunzione fra le varie parti edificate
- Migliorare la qualità dell'abitare attraverso la creazione di servizi per la residenza e nuove aree verdi e a verde attrezzato.
- Ridefinire i margini dell'edificato garantendo, dove possibile, un rispetto delle condizioni di natura al contorno (idrografia, orografia, vegetazione, ecc.)
- Favorire una equilibrata compresenza fra funzioni residenziali e le dotazioni infrastrutturali e attrezzature favorendo l'inserimento di attività commerciali e di servizio.

Gli obiettivi specifici di tutela e valorizzazione CONFORMAZIONE COMPLESSIVA dell'AMBIENTE sono complementari ai precedenti e consistono nel:

- verificare le linee costitutive dell'ambiente naturale e storico a partire dal complesso di vincoli e di suggerimenti posti dalla pianificazione di livello sovraordinato;

- valutare le caratteristiche paesaggistiche che storicamente hanno conformato l'habitat urbano e rurale di Rignano sia in quanto legato alla via Flaminia che al suo esser una "enclave" singolare nel contesto morfologico dell'area tiberina;
- affrontare i temi della sicurezza ambientale degli insediamenti di cui si compone Rignano dai rischi geomorfologici ed idrologici via via resi più gravi dalla scarsa attenzione alle localizzazioni degli edifici;
- favorire attraverso progetti strategici la definizione di punti qualificati del territorio nei quali promuovere azioni di tutela e valorizzazione i cui effetti possano essere riverberati non solo negli intorni più prossimi.

d. Definire le regole per gli ambiti a valenza strategica potenzialmente ("teoricamente") trasformabili

Sono stati individuati, nelle macro-zone teoricamente trasformabili, tre ambiti strategici prioritari che, per accessibilità e localizzazione, presentano un livello di compatibilità sia funzionale che dimensionale con "trasformazioni concentrate". In tali parti del territorio dovranno essere garantite l'integrità e la conservazione degli assetti attuali fino alla concretizzazione delle condizioni di trasformazione secondo un percorso di verifica di tali condizioni volto a:

- Individuare all'interno delle aree a valenza strategica le specifiche vocazioni funzionali prevalenti in base alle logiche di priorità, infrastrutturazione, vicinanza: es. residenziale, produttivo/commerciale, servizi.
- Individuare le regole generali per gli interventi concentrati sulla base di specifici requisiti di compatibilità, fattibilità e sostenibilità, beneficio pubblico (attrezzature, housing sociale) e qualità architettonica. Ogni "intervento concentrato" dovrà essere autosufficiente e integrato nel sistema delle infrastrutture provvedendo esso stesso ad adeguarle.
- Individuare, il monte complessivo dei diritti edificatori nella disponibilità del Comune, anche ai fini dell'ammissibilità del dimensionamento del piano. Tale "portafoglio" sarà nella disponibilità del Comune che, nel rispetto delle regole di cui al punto precedente, avrà la facoltà di attribuire diritti alle proposte ritenute ammissibili.
- Verificare la fattibilità delle trasformazioni compatibili: occorre limitare a poche e documentate esigenze l'assegnazione dei diritti di trasformazione, limitando così il consumo di suolo e la pre-costituzione di diritti che nel tempo diventano "pregressi".
- Individuare regole per la gestione ordinaria degli interventi puntuali a carattere residenziale che in assenza di trasformazioni concentrate sarà di tipo agricolo.

Gli ambiti a valenza strategica sono stati individuati preliminarmente in:

- **La Porta a Sud: riqualificazione funzionale e di servizio alle residenze** - La redazione del piano può rappresentare l'opportunità per ridisegnare l'ingresso a sud caratterizzando le specifiche parti del costruito e intercettando e ridistribuendo i flussi in arrivo. Il completamento del disegno dei tracciati (con una nuova strada di connessione con la Flaminia) sarà l'occasione per riconfigurare le percorrenze all'interno dell'abitato. La porta permetterà nel medio lungo periodo, di trovare una nuova collocazione funzionale per il grande contenitore dell'ex Italgarden ormai dismesso, secondo un nuovo assetto volto all'allocazione di funzioni legate prevalentemente ai servizi, pubblici e privati
- **Il nuovo centro città: ambito di integrazione del mix funzionale:** il progetto di riqualificazione dell'assetto e della struttura del centro città punta alla qualificazione funzionale del centro storico e

al suo “inserimento” nella città in un processo di valorizzazione della riconoscibilità formale e funzionale attraverso:

- la valorizzazione del ruolo del Centro Storico sia in termini morfologici che come ambito qualificato di aggregazione sociale;
 - la riqualificazione e il riuso dei contenitori storici, pubblici e non, a beneficio della società locale e del suo patrimonio culturale;
 - il ridisegno di percorsi lineari di riconnessione pedonale fra centro storico e via Ariosto, Via Pascoli e via San Rocco, attraverso adeguati “progetti” di assetto di fronti ed attraversamenti anche per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.);
 - la valorizzazione dell’area di via Moretti con funzione di scambio fra le varie parti dell’insediamento storico, moderno, la ferrovia e la via Flaminia.
- **La Porta a Nord: ridefinizione funzionale dell’area produttiva** - riqualificazione funzionale e formale delle aree e degli accessi a nord. L’area, che ha una destinazione produttiva nel PRG vigente ma non ha trovato negli ultimi anni una attuazione, rappresenta un’opportunità per ridisegnare la “Porta” a Nord di Rignano, ospitando progetti mirati e circoscritti che favoriscano lo sviluppo di funzioni attrattive in una logica di mixité a bassa densità che tenga conto anche delle valenze paesaggistiche e ambientali del sito.
 - **Il parco naturale di Vallelunga** nell’ottica di avviare politiche integrate per l’ambiente rappresenta un’occasione per centrare l’attenzione su questo tema. La sua ubicazione rappresenta la naturale “cerniera” coi territori dei comuni vicini fino a quelli vallivi verso il Tevere, ha un complesso di risorse che invitano non solo alla tutela ma anche alla valorizzazione delle stesse per usi attrattivi di un bacino demografico importante. Tale valorizzazione, se impone, da una parte la realizzazione di migliori condizioni di accessibilità interne ed esterne al territorio comunale, dall’altra, può favorire l’insediamento di attrezzature di supporto alla vita all’aperto (affiancata dalla realizzazione di attrezzature come una “fattoria sociale” in grado di catalizzare forme di commercializzazione dei prodotti agricoli locali e di ricettività agrituristica), ad attività sportive congeniali alla sua morfologia (pesca sportiva, piste per ciclo-cross, ecc.). In una, un parco in grado di divenire attrattiva a scala metropolitana.

Gli ambiti a valenza strategica rappresentano gli “assi” su cui l’Amministrazione basa la propria attività e indirizza le politiche di intervento, favorisce nel tempo i finanziamenti pubblici (di vario livello: locale, regionale, europeo, ecc.) e degli operatori privati, orienta la partecipazione della popolazione per le scelte più significative con l’obiettivo di costruire sinergicamente l’assetto futuro del territorio.

Tali progetti si propongono di favorire:

- **l’innovazione** “di processo e di prodotto” delle attività da determinare in stretto rapporto con la **conservazione** dei segni della propria storia lontana e recente, con la **salvaguardia** delle peculiarità ambientali e con la **riduzione dei rischi** che morfologie accidentate e spesso stabilmente precarie ormai evidenziano ampiamente, avendo in mente lo sviluppo armonico del territorio che abbia come riferimento quanto indicato e prescritto dal Piano di gestione Unisco,
- **l’integrazione** dell’offerta insediativa fra esigenze e settori diversi in grado di caratterizzare la centralità delle parti urbane e dei luoghi per ricostituirne un’intrinseca ricchezza, elaborando anche forme inedite di fruizione sociale,
- la **crescita di una imprenditorialità**, in particolare giovanile come può avvenire nel settore agricolo, in grado di far entrare Rignano entro circuiti “virtuosi” che leghino sempre più i prodotti alla capacità di trasformazione e alle esigenze della commercializzazione.

A tali ambiti di intervento si richiede peraltro un'attenta capacità di **valutazione** (sia preventiva sia nel corso della loro attuazione), non determinabile solo come un *a priori* ma da seguire nell'attuazione attraverso un attento monitoraggio che tenga conto:

- dei fatti intrinseci legati a modi coerenti di trasformazione insediativa e di crescita della qualità di vita della società residente
- del grado di riverberazione degli effetti degli interventi in termini di capacità di attrazione per un ampio territorio nonché di riferimento, di dialettica e di scambio con i centri urbani vicini (ed in particolare di quelli interni naturalmente legati a Rignano).

e. Definire la maglia infrastrutturale

Parallelamente alla definizione degli abiti a vocazione unitaria e degli ambiti a valenza strategica è necessario intervenire sulla maglia infrastrutturale per ridefinire e la gerarchia dell'ossatura portante del sistema territoriale ed urbano. E' evidente la necessità di un'integrazione generalizzata delle parti che compongono il sistema:

- La Via Flaminia, di accesso, asse e distribuzione (talvolta di separazione) delle parti che compongono l'abitato.
- La viabilità locale di distribuzione da integrare e riconnettere anche con tracciati pedonali.
- La ferrovia regionale Roma-Viterbo, "porta" dell'area metropolitana, valutando il peso e le potenzialità del progetto di raddoppio approvato fino ad oggi, con l'attestamento strategico nel Comune di Morlupo, e l'ipotesi di un eventuale futuro potenziamento e traslazione della linea nel Comune di Rignano.

Gli obiettivi posti dal nuovo Piano sono principalmente:

- La riqualificazione formale e funzionale della Via Flaminia nelle sue parti urbane.
- La riconfigurazione del sistema viario locale e di distribuzione attraverso l'individuazione di tracciati di «contenimento» e «riconnessione» delle diverse parti costruite nel tempo.
- La valorizzazione del ruolo, esistente e potenziale, della ferrovia quale nodo di interscambio con il territorio;
- La valutazione dell'impatto che l'ipotesi della variante approvata in fase di attuazione potrà avere sull'abitato di Rignano.

Su questo tema la questione più complessa rimane quella del reperimento delle risorse per gli interventi per i quali l'A.C. dovrà attivare canali ordinari e straordinari (interventi concentrati) per la loro realizzazione.

f. Integrare le aree a bassa trasformabilità: il sistema ambientale di progetto

L'insieme complesso costituito dal territorio non trasformabile o a trasformabilità limitata e da quello delle "aree sensibili", individuate nell'analisi delle aree trasformabili, che ancorché non gravate da vincoli costituiscono un valore del territorio naturale nella sua rilettura come "rete" costituiscono il sistema ambientale territoriale sul quale il nuovo piano configurerà la rete ambientale di riferimento e la sua articolazione nel territorio. Per tale sistema occorrerà:

- articolare la struttura portante del sistema ambientale (componenti primarie, secondarie, ecc.) e trovare forme di fruizione/valorizzazione per tutelare il "territorio fragile" senza congelarlo;

- costituire una rete di fruibilità del territorio naturale per elevare la qualità della vita locale e creare fattori di "attrattività" del territorio partendo dal suo specifico valore ambientale, incentrando tale azione sulla grande proprietà fondiaria Comunale della Tenuta di Valledlunga e sul suo intorno;
- assumere il paesaggio come determinante attraverso azioni di valorizzazione del patrimonio edilizio rurale (residenze agricole, casali rurali, ecc.) e di promozione di strutture produttive e di servizio; in entrambi i casi le azioni dovranno essere compatibili con le specifiche, "delicate" condizioni ambientali sia sotto il profilo tipologico che formale;
- tutelare e valorizzare le componenti della rete ecologica del territorio e del paesaggio: il sistema delle aree archeologiche puntuali e lineari (la Flaminia) deve essere integrato con il sistema ambientale;
- definire, in conseguenza di quanto detto, sistemi di regole di intervento (non edilizio) per innescare processi di tutela attiva e valorizzazione delle risorse: agricole, ambientali, storiche e archeologiche.

8.5 Primi input per il dimensionamento del Piano

Valutazioni eterogenee compongono il "dimensionamento" di un piano per quel che riguarda sia quanto e come di "nuovo" edificare in futuro sia quali dotazioni di aree per servizi sociali e per spazi di relazione occorra prevedere.

Se, da una parte, una prima valutazione quantitativa permette di desumere indicazioni del rapporto tra andamenti demografici e consistenza del patrimonio abitativo, nonché sul contenimento del consumo di suolo. Dall'altra, si deve considerare l'incidenza di una serie di variabili, di cui si può solo definire il peso in forma qualitativa, legate alle qualità ambientali, alle caratteristiche socio-economiche della popolazione, agli usi ipotizzati per gli spazi pubblici e privati e alle prospettive di trasformazione dell'assetto a cui in nuovo piano deve aprire.

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, un primo indicatore per la valutazione della domanda è l'andamento demografico che, pure in presenza di lievi modificazioni negli ultimi anni, risulta utile per delineare "scenari" di sviluppo plausibili.

L'andamento demografico è, certamente, il primo indicatore per la determinazione del fabbisogno residenziale da prevedere. Alla valutazione dimensionale del fabbisogno effettuata su tale previsione, occorrerà inoltre apportare alcuni perfezionamenti determinati da:

- una quota residenziale, definita fisiologica, necessaria per assicurare una fluidità al mercato immobiliare che comprendente una parte del patrimonio edilizio non occupato, destinato alla vendita o all'affitto o, comunque, lasciato libero, secondo valori percentuali propri del mercato edilizio;
- un'ulteriore quota, relativa alle possibili domande provenienti da popolazioni dei comuni limitrofi e dall'area Romana;
- una terza quota non prevedibile all'oggi ma che potrà generarsi sulla base anche dei progetti strategici che l'AC sarà in grado di avviare nei prossimi anni.

Come confermano anche le analisi sul campo effettuate nel corso di questa fase, occorre modificare l'impostazione, spesso schematica, di un "dimensionamento" generico (vani per abitanti), introducendo valutazioni legate agli andamenti dei diversi fenomeni inerenti il patrimonio (lo stato di fatto delle abitazioni, il frazionamento fondiario, gli usi e le esigenze locali) di cui sono in corso approfondimenti specifici. Va rilevato, infatti, che oggi è da ritenersi superata la tradizionale convenzione sulla corrispondenza tra l'incremento di abitanti e il fabbisogno di vani o stanze utili.

Fra i motivi principali di tale “superamento” si richiamano:

- l'indice di una stanza (o vano utile) per abitante è aumentato (a parità di altre condizioni) per l'aumentato tenore di vita;
- il rapporto fra numero di stanze e numero di alloggi si è modificato a seguito della progressiva diminuzione del numero di componenti per nucleo familiare, con conseguente aumento dell'indice di stanze per abitante;
- sono aumentate le seconde case sia dei residenti che ai fini turistici;
- è aumentato il fabbisogno edilizio per destinazioni non residenziali private di carattere terziario (uffici, studi professionali, rappresentanze commerciali, etc.).

Da quanto affermato si può cogliere non solo l'importanza del dimensionamento del piano, come naturale garanzia sociale della realizzabilità dei suoi obiettivi, ma anche la difficoltà insita nel tentare di risolvere il dimensionamento stesso solo attraverso una mera assunzione numerica. C'è piuttosto da comprendere che è insita, nel giudizio di merito su questo tema, la responsabilità che assume l'Amministrazione Comunale (e con essa i cittadini) nella scelta di un valore ottimale di tale dimensionamento tenendo conto delle implicazioni economiche e sociali che ne conseguiranno (dirette come quelle relative alle disponibilità di bilanci pubblici e di bilancio per la realizzazione e gestione dei servizi; indirette come quelle relative ad un corretto apporto degli investitori privati alla trasformazione del patrimonio insediativo e delle attività produttive e della messa a punto di un corretto processo di miglioramento della qualità abitativa).

Gli “standard urbanistici” (D.L.1444/68), indici e misure introdotti nella normativa urbanistica sul finire degli anni sessanta, per garantire dei “minimi” spazi per le attrezzature pubbliche rappresentano però minimi parametri quantitativi che hanno cercato di rispondere, in un particolare momento storico, ad obiettivi di maggiore controllo della crescita e dello sviluppo più equilibrato del territorio urbano.

Il nuovo piano, in sede di documento finale, conterrà un “quadro” specifico dei servizi, come strumento per definire sia la struttura delle aree ed attrezzature di interesse generale che le priorità attuative in materia di opere pubbliche, secondo un programma di fattibilità degli interventi concordato con l'Amministrazione. Ai fini del dimensionamento del piano è, inoltre, opportuno richiamare aspetti che legano il “nuovo modello attuativo perequativo” alla pianificazione dei servizi. Con l'approccio perequativo si intende superare il modello espropriativo di cui alla legge urbanistica nazionale 1150/42, origine del “doppio regime degli immobili”, cioè della disparità di trattamento tra proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità e proprietà di cui è consentita l'edificabilità privata.

Il modello perequativo riprende uno degli obiettivi primari della riforma urbanistica nazionale in corso di discussione presso il Parlamento, ed è caratterizzato dall'essere più oggettivo e non discrezionale. Tutte le aree passibili di trasformazione sono messe in gioco dal piano, tutti i proprietari di tali aree partecipano “pro quota”, senza disparità di trattamento, agli “onori” del piano (edificabilità privata), ma anche agli “oneri” che questo comporta (la cessione gratuita per compensazione delle aree pubbliche, anche eccedenti gli standard, e la partecipazione pro quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione). Ciò può rappresentare nel contempo un'occasione per favorire un efficace disegno dello spazio pubblico, tema centrale nella definizione delle linee strategiche del nuovo Piano, e per affrontare la costruzione e la messa a sistema dei servizi e degli spazi collettivi attraverso la definizione di regole progettuali, di programmazione e di gestione degli interventi negoziali.

Per favorire la trasparenza delle scelte negoziali e la loro finalizzazione ad un interesse generale diventa però indispensabile costruire intorno al Piano quel processo di partecipazione allargato a tutti i cittadini

cui si è fatto riferimento nel paragrafo 8.3. La presa di coscienza del valore del dimensionamento come guida per le scelte ha infatti un valore se consente di determinare un circolo virtuoso di elaborazioni per gli aspetti relativi a “perequazione e costruzione dello spazio pubblico”, “integrazione urbanistica-ecologica”, “negoziante e partecipazione”.

8.6 Il dimensionamento del piano fra fabbisogni abitativi e dotazioni dei servizi

Un primo sommario indicatore per la valutazione della domanda insediativa è l’andamento demografico: si è in presenza di un territorio caratterizzato negli ultimi decenni da una co-stante e sostanziale crescita demografica. Nel 2001 risultavano residenti a Rignano 6.857 abitanti, alla fine del 2011 gli abitanti erano 9.573. Il patrimonio edilizio era composto al 2011 da 4.228 abitazioni (con un forte aumento rispetto al decennio precedente).

	Abitazioni			Popolazione residente			
Rignano	Totali	Occupate	Non occ.te	M	F	Totale	Famiglie

1 gennaio 1991	2.511	2.006	505	2.896	2.913	5.809	2.076
1 gennaio 2001	2.974	2580	394	3.366	3.491	6.857	2.636
1 gennaio 2011	4.228	3.882	346	4.594	4.829	9.423	4.047
1 gennaio 2015	(*)	(*)	(*)	5.050	5.261	10.311	4.526

(*) dato non disponibile

Consistenza delle abitazioni e popolazione residente (Dati ISTAT)

La popolazione residente al 1° gennaio 2015 (dati ISTAT) è di 10.311 abitanti.

Verosimilmente, perché basato su indicatori socio-economici ormai consolidati, può ritenersi per Rignano Flaminio comunque un trend di crescita positivo e costante della popolazione residente e del numero di famiglie (con un raddoppio di queste ultime in poco meno di 25 anni) nel medio-lungo periodo. Si può ipotizzare un possibile sviluppo legato sia alle caratteristiche di localizzazione del comune nell’area metropolitana a nord di Roma sia alla capacità del nuovo piano di catalizzare suscettività nuove.

I dati evidenziano, per i dieci anni assunti per le previsioni, un graduale incremento dello “stock” abitativo per far fronte a situazioni di disagio, ancor oggi presenti, per rispondere a nuove domande per gruppi sociali di recente insediamento e alla richiesta di migliorare attraverso nuove edificazioni la qualità e le dimensioni degli alloggi.

Tale linea indurrebbe a considerare accettabile un aumento della popolazione teorica del 25% (con l’obiettivo del riequilibrio territoriale dell’offerta e della qualificazione funzionale delle recenti parti urbane) come dato utilizzabile per i conteggi relativi alla dotazione degli standards urbanistici. Tale indicazione assume un valore generale e, vista la sua dimensione, dovrà essere verificata nella stesura definitiva del Piano, pur trovando un suo riscontro negli scenari previsionali configurati dalle NTA del Piano della Provincia di Roma. I due presupposti - di determinare una migliore qualità ambientale, soprattutto nelle aree più delicate da un punto di vista morfologico, e di creare spazi pubblici a

corredo dell'edificato - potranno trovare così una specificazione più congruente anche in una eventuale limitazione dei valori massimi individuati

Al fabbisogno abitativo che viene definito primario (riferito alla richiesta di abitazioni legate alla popolazione residente) occorre sommare la potenziale domanda di alloggi da destinare ad altri usi: le unità da utilizzare per piccole attività economiche (uffici) e quelle per seconde case. Il disegno del modello insediativo che ne può scaturire appare piuttosto complesso nel rapporto con l'ambiente ed articolato nelle funzioni e nelle tipologie anche in relazione alle scelte sulle dotazioni di servizi di ordine generale e per la residenza. E', infatti, uno degli obiettivi principali del nuovo Piano la riqualificazione dello spazio pubblico e collettivo e del sistema dei servizi, da perseguire attraverso un potenziamento della dotazione delle aree pubbliche ed un riequilibrio territoriale della loro distribuzione, nonché un adeguamento e riqualificazione delle attrezzature per servizi e degli spazi collettivi esistenti.

A fronte della capacità insediativa teorica ipotizzata in via preliminare per il 2025, di 12.888 ab (10.311 abitanti esistenti + 25% abitanti di progetto=2.577), in sede di stesura finale del Piano sarà necessario "dimostrare" la disponibilità di una dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, superiore o uguale ai minimi prescritti dal DM 1444/68 per la popolazione residente nelle zone urbane.

L'ipotesi è di operare in riferimento ad uno standard - abitativo e di servizi- maggiorato rispetto a quello di 18 mq/ab. del DM 1444/68, senza, però eccedere rispetto a tale valore onde evitare di determinare condizioni di irraggiungibilità; perciò, a fronte di una SUL per abitante di 37,5 mq sarà corrisposta una superficie da standard di 22 mq/ab.

Da un primo calcolo approssimativo il piano dovrà verificare la presenza delle aree a servizio necessarie per gli abitanti esistenti e per quelli previsti dal Piano.

- Abitanti esistenti 10.311 (dati ISTAT gennaio 2015)
- Abitanti aggiuntivi 2577 (25% ab. Esistenti)

Servizi da standard	mq/ab	Standard abit. esistenti mq.	Standard abit. Aggiunt. mq.	Standard Piano TOT mq.	Servizi esistenti Mq.	fabbisogno pregresso TOT. mq
Aree verdi	11	113.421	28.347	141.768	18.740	123.028
Parcheggi	3	30.933	7.731	38.664	12.910	25.754
Attrez. collettive	3	25.778	6.443	32.221	9.660	22.561
Istruzione	6	56.711	14.174	70.885	12.255	58.630
Totali	22	226.842	56.694	283.536	53.565	229.971

Le aree mancanti verranno localizzate tenendo presente:

- l'esigenza di disporre di siti con caratteri di idonea fruibilità, accessibilità e sostenibilità;
- la necessità di operare una verifica nel senso prima indicato dei servizi esistenti;
- l'opportunità di riorganizzare la distribuzione del sistema delle attrezzature per "Ambiti territoriali" unitari ed omogenei, coerenti con le scelte strategiche di Piano.