



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/04/2006

=====

ADDI' 21/04/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPELI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACCHI	Regino	"	RANUCCI	Raffaello	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARAZZO - BONELLI - CIANI - DE ANGELIS - RANUCCI - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 232

Oggetto:

Legge regionale 10/8/1984, n° 47 - Procedimento per l'autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Comune di Civitella d'Agliano (VT) - Piano Insediamenti Produttivi in località "Ontanelo".



**OGGETTO:** Legge regionale 10/8/1984, n° 47 - Procedimento per l'autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Comune di Civitella d'Agliano (VT) - Piano Insediamenti Produttivi in località "Ontaneto".

### LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore "Piccola e media impresa, Commercio ed Artigianato"

**VISTA** la Legge regionale 10/8/1984, n° 47: "Procedimento per l'autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Modifica della Legge regionale 5 settembre 1972, n°8;

**PREMESSO** che con propria deliberazione n° 661 del 30/07/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la Variante generale al vigente Piano Regolatore del comune di Civitella d'Agliano (VT);

**VISTA** la deliberazione del Consiglio comunale n°05 del 20/02/2006, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il comune di Civitella d'Agliano (VT), ha perimetrato le aree da destinare ad insediamenti produttivi, per una superficie complessiva di mq. 92.470 all'interno della zona DI località Ontaneto ed ha richiesto, ai sensi della suddetta Legge regionale n.°47/84, la necessaria autorizzazione preventiva alla formazione dei piani attuativi predisponendo i seguenti elaborati:

Relazione socio economica,

Tavola AP1. Planimetrie generali (1:10000 e 1:1000);

**CONSIDERATO** che l'Area 6, Urbanistica e beni ambientali Sud della Direzione regionale Territorio e Urbanistica, con nota di protocollo n° 35654 del 08/03/2006 ha ritenuto la richiesta avanzata dal Comune di Civitella d'Agliano (VT) ai soli fini urbanistici e limitatamente alla proposta di perimetrazione dell'area, in località "Ontaneto", destinata dal vigente P.R.G. a zona artigianale di servizio, meritevole di benessere regionale;

**RITENUTO** di accogliere la richiesta del comune di Civitella d'Agliano (VT) per la realizzazione del suddetto piano per insediamenti produttivi al servizio delle P.M.I., secondo la perimetrazione dell'area approvata con la citata deliberazione del Consiglio comunale n°05/06;

**all'unanimità**

### DELIBERA

di accogliere, per le motivazioni riportate in premessa, la richiesta del comune di Civitella d'Agliano (VT) e di autorizzare, ai sensi della Legge regionale 10/8/1984, n. 47, secondo la perimetrazione di cui alla suddetta deliberazione del Consiglio comunale n°05/06, la formazione del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, in località "Ontaneto", comprensiva dei seguenti elaborati, vistati dal Direttore Regionale alle Attività Produttive:

Relazione socio economica

Tavola AP1. Planimetrie generali (1:10000 e 1:1000)

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





**COMUNE di CIVITELLA D'AGLIANO**  
(Provincia di Viterbo)

ALLEG. alla DELIB. N. 232 lu  
DEL 21 APR. 2006

PROGETTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE  
COMUNE DI CIVITELLA D'AGLIANO  
Ingeg. BIANCHI Giorgio - Consul. Ing. DIASORTE Alessandro  
Piazza Cardinale Dolci n°16 - 01020 - Civitella d'Agliano (VT)  
0761/915573 fax 0761/914918

**Piano Insediamenti Produttivi**

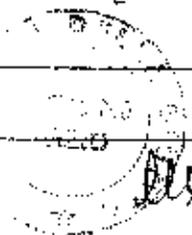
**REALAZIONE SOCIO ECONOMICA**

		data 08.02.2006

IL SINDACO



REGIONE LAZIO  
SETTORE REGIONALE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE



## **1. INQUADRAMENTO GENERALE**

## **2. MOTIVAZIONI SOCIO ECONOMICHE**

## **3. PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**

- **caratteristiche dell'area**
- **dati urbanistici generali**
- **dimensionamento piano**
- **scelte ambientali e paesaggistiche**
- **schema viario**
- **centro servizi ed attività collettive**
- **lotti**
- **aree parcheggio**

## **4. COSTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

## **5. FINANZIAMENTO DELLA SPESA**

## **6. ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

Civitella D' Agliano, comune dell'Alto Lazio ai confini con l'Umbria, dalla quale è diviso da un lungo tratto del Tevere e dell'Oasi di Alviano, si presenta come un tipico insediamento di chiara impronta medievale, caratterizzato dalla presenza dell'imponente *Torre dei Monaldeschi*, recentemente ristrutturata, dai ruderi del *Castello* e della possente *cinta muraria*.

La caratteristica peculiare del piccolo borgo è che sorge a ridosso di una rupe tufacea sulla valle del Tevere, che in passato ne fece un importante e strategico ostacolo da ogni eventuale attacco.

Civitella prende il suo nome dal castello d'Agliano che si trova a 2 Km dal paese attuale. Civitella d'Agliano fino al 1452 fu feudo dei Monaldeschi e assoggettato ad Orvieto, successivamente passò sotto il dominio della camera Apostolica.

Testimonianza della lunga presenza dei Monaldeschi sono i resti del castello, il quale merita sicuramente di essere visitato. Nella stessa piazza dove sorge il castello, è possibile ammirare la chiesa parrocchiale di stile romanico

Il borgo medievale di Civitella d'Agliano, i suoi calanchi argillosi ed il caratteristico borgo di S. Michele in Teverina sono localizzati a circa 300 m. s.l.m.; insieme ai colli Civettara, Agliano e Calcinara, tutti insieme formano una catena che degrada naturalmente verso la Valle del fiume Tevere

Il territorio comunale si estende per circa 32,89 Kmq. e comprende le frazioni di S. Michele in Teverina, confina con i comuni di Castiglione in Teverina, Graffignano, Bagnoregio, e dista circa 28 km da Orvieto e 30 km da Viterbo.

E' collegato all'autostrada A1 Firenze Roma attraverso la Strada Statale Umbro-Casentinese n. 71 con uscita ORVIETO, e tramite la strada provinciale Valle del Tevere S.P. 19 all' uscita ATTIGLIANO, si raggiunge, invece, la Strada Statale Cassia grazie alla S.P. Teverina.

Un aspetto che colpisce subito di questa parte del territorio dell'alto Lazio è quello rappresentato dalla valle su cui si affaccia Civitella d'Agliano, e che arriva fino a Civita di Bagnoregio; si tratta della **Valle dei Calanchi** caratterizzata dalla presenza di imponenti onde di argille e sabbia che creano uno spettacolo naturale davvero unico.

### risorse ed economia

Insieme ai comuni di Bagnoregio, Castiglione in Teverina, Celleno Lubriano e Graffignano, Civitella d'Agliano fa parte del **Consorzio Teverina**, nato per favorire lo sviluppo turistico, culturale ed ambientale, sviluppando le potenzialità presenti nelle realtà socio-economiche e culturali locali di questi paesi.

Da notare l'iniziativa "Consorzio Teverina ed Programma LEADER", iniziativa Comunitaria realizzata per incentivare e sostenere la valorizzazione delle realtà rurali sia da un punto di vista socio-economico che culturale-ambientale, promuovendo ed incentivando la crescita dei servizi mirati alle attività produttive agricole, artigiane e piccolo-industriali.

L'agricoltura è la principale fonte di reddito. La vite è la principale coltura di queste zone, molti, infatti, sono i vigneti che rendono ancora più belle le vallate; anche l'olivo è una

importante fonte di reddito, questa tradizionale coltivazione alimenta dei mulini locali che producono dell'ottimo olio extravergine di oliva.

Anche l'artigianato è fiorente e si rivolge soprattutto alle tipiche lavorazioni del legno e delle pietre ornamentali.

Negli ultimi anni il piccolo centro ha visto crescere la presenza di turisti, soprattutto nel periodo estivo, in quanto qualificandosi per ricchezza di attività culturali, richiama ogni anno, artisti di fama mondiale nell'ormai tradizionale appuntamento della Manifestazione internazionale di arti figurative che si svolge nei mesi di luglio e agosto.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Civitella D'Agliano è dotato di Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. della Regione Lazio n.661 del 31/07/2004, nella quale viene individuata una zona D distinta in sottozona D1 di superficie di circa 155.851,00 mq., interessata per una sua parte dalla richiesta di autorizzazione alla formazione di un Piano di Insediamenti Produttivi (1° stralcio funzionale), e sottozona D2.

In particolare, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente piano regolatore, la sottozona D1 sarà da realizzarsi con piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata:

<b>max superficie coperta</b>	<b>30% del lotto edificabile</b>
<b>H max</b>	<b>9.00 ml</b>
<b>ds</b>	<b>7.00 ml</b>
<b>dc</b>	<b>7.00 ml</b>

Nella formazione dei piani attuativi vanno rispettate le seguenti condizioni:

Spazio destinato a **parcheggi pari al 10% della superficie da lottizzare**, con esclusione della viabilità.

Invece la sottozona D2 riguarda aree già edificate o assentite da condono edilizio: mantengono le volumetrie e le destinazioni assentite ed autorizzate.

### contenuti della variante

La D1, facente parte del contesto della Valle del Tevere, si trova a ridosso della linea ferroviaria direttissima e della linea autostradale Roma – Firenze.

La Variante al P.R.G. prevede quindi sostanzialmente di soddisfare il fabbisogno di aree a carattere produttivo in una zona fuori dell'abitato, circa 3 km, in località **Ontaneto**.

La conferma della località **ONTANETO** è stata motivata dai seguenti elementi :

- la localizzazione corrisponde alla logica del P.R.G. vigente, di cui non muta i criteri informativi;
- la località risulta ottimamente servita dal punto di vista viario, essendo prossima all'incrocio della strada S.P. 19 e SS. 71, inoltre è baricentrica rispetto al centro abitato di Civitella e Castiglione in Teverina

- l'area è prossima al confine con la regione Umbria

### 3. MOTIVAZIONI SOCIO-ECONOMICHE

L'impossibilità di utilizzare le aree destinate ad attività produttive ha pesanti riflessi sulla situazione urbanistica, economica ed occupazionale.

L'assenza di aree idonee ha comportato numerosi problemi:

- di ordine economico-sociale :l'allontanamento di alcune aziende dal paese,
- di ordine sanitario,
- per l'utilizzo di locali insufficienti o inadatti

Quindi si è verificata:

- la presenza in zone residenziali di attività incompatibili o comunque fastidiose;
- la presenza di attività produttive incompatibili in zone vincolate e di valore ambientale, monumentale e paesaggistico;
- l'impossibilità da parte delle aziende di adeguarsi alle nuove normative ambientali e sanitarie, per mancanza di spazi e/o per impossibilità di sostenere investimenti rilevanti in situazioni precarie di cui si prevede lo spostamento,
- l'impossibilità di ampliamento delle aziende poste in zone urbanistiche incongrue,
- il costo elevato delle aree e degli edifici utilizzabili.

Le conseguenze sono state evidenti:

- allontanamento dal paese di aziende per ottenere spazi più adeguati e/o semplicemente per potersi localizzare; questo è particolarmente grave perché ha riguardato anche aziende di trasformazione dei prodotti agricoli locali, con conseguenze negative anche sull'agricoltura;
- mancata attrazione di aziende
- casi di violazioni urbanistiche ed ambientali obbligate
- conflitti con le autorità sanitarie ed ambientali
- conflitti tra le aziende ed il vicinato
- difficoltà nella crescita delle aziende e nell'occupazione.

Agli atti del comune risultano pervenute n. 10 richieste di assegnazione per complessivi n. 10 lotti così suddivisi per categorie di attività:

edilizia n. 3

falegnameria n. 2

lavorazioni ferro e metalli n. 2

favorazione e produzione inerti n. 3

L'iter iniziale seguito dal comune ha previsto una raccolta delle richieste delle aziende potenzialmente interessate, tenendo presente che la rilevazione ha riguardato le aziende esistenti e desiderose di spostarsi, mentre non ha potuto toccare quelle in via di formazione e tanto meno le aziende esterne potenzialmente interessate a trasferirsi.

Il totale delle superfici richieste incontra perfettamente le potenzialità della zona P.I.P. in oggetto, considerando che successivamente si potrebbe procedere eventualmente ad un ampliamento dell'area con un successivo lotto funzionale adiacente al primo.

#### **4. PIANO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**

- **caratteristiche dell'area**

L'area di intervento occupa una superficie totale di 9 ettari, e presenta un assetto abbastanza pianeggiante nella parte settentrionale e un andamento digradante verso la linea ferroviaria e l'autostrada, con un dislivello complessivo di 7 metri, che sviluppato nella sua lunghezza presenta una pendenza circa del 2%.

L'area non è soggetta a vincoli idrogeologici ed ambientali, ciò garantisce la fattibilità dell'intervento, insieme alle prime indagini geologiche che hanno evidenziato un terreno costituito da una coltre superficiale semipermeabile di terreno agrario alterato, incoerente e non stratificato a matrice prevalentemente limo argillosa dello spessore variabile da 50 a 80 cm, mentre al disotto di detta coltre si rinviene una formazione alluvionale con strati di potenza variabili.

Il dislivello comunque significativo nella parte sud comporta la necessità di controllare il deflusso delle acque, di limitare l'impermeabilizzazione delle superfici e di attenuare l'impatto visivo dell'urbanizzazione dell'area inserendo delle fasce verdi di protezione.

- **dati urbanistici generali**

Il Comune di Civitella D'Agliano è dotato di Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. della Regione Lazio n.661 del 31/07/2004, nella quale viene individuata una zona D distinta in sottozona D1 di superficie di circa 155.851,00 mq. e sottozona D2.

Per la sottozona D1 le norme tecniche di attuazione prevedono il ricorso allo strumento urbanistico attuativo.

Le richieste di assegnazione di lotti pervenute al comune da parte di ditte artigiane che allo stato attuale non dispongono di strutture adeguate hanno spinto l'amministrazione comunale a dotarsi di un piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 s.m.i..

Il piano di insediamenti produttivi è sembrato lo strumento più idoneo a favorire uno sviluppo produttivo del territorio.

- **dati catastali**

L'area è costituita dalle seguenti particelle catastali:

Foglio 14 – Particella 17 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 21 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 38 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 51 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 54 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 52 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 105 (parte)  
 Foglio 14 – Particella 58 (parte)

- **dimensionamento piano**

L'area corrispondente a tale intervento risulta essere inserita nella sottozona D1, quindi l'amministrazione comunale ha ritenuto di limitare in questa fase, come indicato nella perimetrazione approvata con Delibera del Consiglio comunale, l'adozione del piano ad un primo lotto funzionale di circa 9 ha.

Sulla base della zonizzazione del P.R.G. vigente, delle N.T.A. e della perimetrazione proposta, il piano di insediamenti produttivi ha il seguente dimensionamento:

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>92.470 MQ.</b>
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>65.490 MQ.</b>
<b>SUPERFICIE LOTTI</b>	<b>60.390 MQ.</b>
<b>SUPERFICIE SERVIZI</b>	<b>5.100 MQ.</b>
<b>SUPERFICIE PARCHEGGI</b>	<b>6.700 MQ.</b>
<b>SUPERFICIE VERDE</b>	<b>8 130 MQ.</b>
<b>SUPERFICIE VIABILITA'</b>	<b>11.600 MQ.</b>
<b>NUMERO LOTTI PREVISTI</b>	<b>N. 14.</b>

- **scelte ambientali e paesaggistiche**

Le caratteristiche specifiche dell'area e la volontà di creare lotti di forma il più possibile regolare ed in piano, hanno suggerito di organizzare l'intera zona P.I.P., seguendo l'andamento orografico del terreno opportunamente razionalizzato, secondo una disposizione a gradoni, attraverso muri di contenimento.

- **schema viario**

La zona P.I.P. innesta la sua viabilità sulla strada provinciale Valle del Tevere.

Il sistema viario è costituito da un'asse di penetrazione il quale si collega ad una spina centrale viaria che si sviluppa secondo l'asse longitudinale dell'area.

Quindi la strada interna, seguendo l'andamento naturale del terreno, presenta una pendenza inferiore al 5%.

Naturalmente il disegno definitivo, la pendenza ed i dettagli andranno precisati in sede di progetto definitivo ed esecutivo.

#### • centro servizi ed attività collettive

Come previsto dal DM 1444 del 02.04.1968 sugli standards urbanistici, si prevede per i nuovi insediamenti a carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D una superficie non inferiore al 10% destinata, oltre che a verde pubblico e a parcheggi, a spazi pubblici e ad attività collettive.

Per tali motivi è stato previsto una area destinata a centro servizi di superficie di 5.100 mq., con una potenzialità edificatoria di mc. 13770, cui corrisponde una superficie utili di mq.1530.

Le funzioni da insediare dovranno essere meglio definite in sede di progettazione, ma le norme prevedono che comunque siano comprese tra le seguenti :

- uffici pubblici, con particolare riferimento a quelli destinati alle attività produttive, che possono essere istituiti in forma consortili in collaborazione con altri comuni;
- servizi alle imprese destinati allo sviluppo (incubatori e simili);
- servizi pubblici e privati (con un limite del 15% della superficie totale per le attività di carattere privato);
- sale mostra, promozione e vendita per prodotti locali;
- sedi di associazioni di imprese artigianali ed industriali;

#### • lotti

L'area totale destinata ai lotti privati è pari a mq.60.390 ( cioè il 65% del totale)per un volume realizzabile di mc. 163.065.

La scelta progettuale prevede una forma dei lotti possibilmente regolare con una disposizione tale da non avere dislivelli eccessivi, soprattutto sui lati lunghi.

Le dimensioni sono diversificate allo scopo di fornire agli operatori più possibilità di interventi e di costi

La maggior parte ha una superficie di circa 5000 mq. con dimensioni minime di 4000 mq. E' comunque prevista la possibilità di accorpate in vario modo i lotti, in modo da raggiungere le dimensioni richieste.

Le tipologie realizzabili comprendono quindi capannoni a stecca singola o doppia, e combinazioni con altri elementi tipologici.

Sono consentiti gli alloggi per i custodi nella misura di 60 mq. per lotto.

Tra le destinazioni d'uso è esclusa la possibilità di utilizzo per il commercio diretto, con l'eccezione di spazi per la vendita diretta da parte di artigiani per una superficie non superiore al 10% della superficie utile con un massimo di 100 mq.

Di particolare interesse la possibilità da parte del comune di promuovere o realizzare edifici consortili, suddivisi poi tra gli artigiani.

Questo consentirebbe significativi risparmi nell'edificio, nelle attrezzature e negli impianti

I dislivelli saranno trattati nella misura possibile con sistemi a verde, per ridurre al minimo l'impatto dei muri di contenimento sui lati lunghi dei lotti.

#### ▪ aree parcheggio

secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore lo spazio destinato a parcheggi sarà **pari al 10% della superficie da lottizzare**, con esclusione della aree destinate alla viabilità.

Sono state previste sia aree a parcheggio per auto che per mezzi pesanti.

Il totale delle aree a parcheggio considerate è pari a mq.

### 5. COSTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno delle quote di iniziativa pubblica sarà di norma posta a carico dell'amministrazione comunale.

La stima degli oneri relativi alle opere infrastrutturali previste nell'area ha valore orientativo essendo basata su di un planovolumetrico e quindi suscettibile di variazioni più o meno sostanziali al momento della stesura del progetto esecutivo.

Alla spesa complessivamente prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riferite all'intera area verrà aggiunta la spesa prevista per l'espropriazione.

### 6. FINANZIAMENTO DELLA SPESA

Il finanziamento della spesa per l'attuazione del P.I.P. è previsto come segue:

70% con contributo regionale ai sensi della L. R. n. 60 del 21 gennaio 1978

30% con fondi comunali.

### 7. ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

L'attuazione del piano avverrà secondo le vigenti disposizioni di legge direttamente dal comune che provvederà alla cessione e/o concessione dei lotti ai richiedenti aventi i necessari requisiti sulla base di una convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge 865/77 e successive modificazioni ed integrazioni. .

Di norma pertanto le aree saranno acquisite dal Comune, urbanizzate e cedute agli utenti finali.

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, riguardante tutte le opere che comportino costruzioni e/o trasformazioni

Il prezzo di cessione delle aree edificabili sarà determinato dalla sommatoria del costo di acquisizione delle aree e del costo delle opere di urbanizzazione, il tutto calcolato per una superficie pari a quella del lotto edificabile aumentata della quota parte della superficie occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Non è dovuto il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 6 della Legge 10/77.

A circular official stamp of the Comune di Civitella D'Agliano is visible, partially overlapping a handwritten signature in black ink.