

**COMUNE DI GALLESE
PROVINCIA DI VITERBO**

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO

RELAZIONE GENERALE

IL QUADRO TERRITORIALE	4
1. PROBLEMI METODOLOGICI	5
2. LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	7
2.1. Il Piano Territoriale Regionale Generale	7
2.2. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale	11
2.3. Il Piano Territoriale Provinciale Generale.....	14
2.3.1. Contenuti del PTPG	14
2.3.2. Previsioni del PTPG per il territorio del comune di Gallese	18
2.4. Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).....	25
2.5. Il PRUSST	25
3. EVOLUZIONE STORICA E STRUTTURALE DELLA POPOLAZIONE	27
3.1 Struttura della popolazione	27
3.1.1 L'evoluzione storica	27
3.1.2 L'andamento demografico nel contesto territoriale.....	28
3.1.3 Le tendenze in atto	29
3.2 Le attività economiche e il mercato del lavoro	30
3.2.1 L'evoluzione storica del Distretto Ceramico di Civita Castellana.....	30
3.2.1.1 <i>Caratteristiche economiche generali del Distretto</i>	31
3.2.1.2 <i>Le tendenze in atto nel Distretto</i>	32
3.2.2 L'agricoltura e l'allevamento	34
3.2.2.1 <i>Aziende, forma di conduzione e superfici coltivate</i>	34
3.2.2.2 <i>Utilizzazioni dei terreni</i>	36
3.2.2.3 <i>Allevamento</i>	38
3.2.2.4 <i>Addetti in agricoltura</i>	38
3.2.2.5 <i>Conclusioni</i>	39
3.2.3 Servizi	40
3.2.4 Le attività estrattive	41
3.2.5 Turismo	41
4. IL TERRITORIO E L'AMBIENTE	44
4.1 Caratteristiche geologiche.....	44
4.2 Il clima	45
4.3 La vegetazione e l'uso del suolo	45
4.3.1 Le aree di pregio ambientale	46
4.4 Il paesaggio	47
4.5 Linee di sviluppo storico delle trasformazioni territoriali.....	48
4.5.1 Il territorio	48
4.5.2 Gallese	49
4.5.3 Cenni storici	50
4.5.4 I beni e i percorsi di interesse storico	52
4.5.5 Le aree archeologiche vincolate e segnalate	53
4.5.6 Le aree e i beni sottoposti alle leggi 1089/39 e 1497/39	54
4.5.7 Il Programma di Fabbricazione	54
5. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	55
5.1 Quantificazione del patrimonio edilizio esistente	55
5.1.1 Edilizia residenziale	55
5.1.2 L'abusivismo edilizio	56
5.2 Il Centro Storico e gli insediamenti puntuali (art.60 L.R. 38/99)	56
5.3 Le aree e gli immobili di proprietà comunale.....	56
5.4 Lo stato di fatto in relazione al sistema insediativo.....	57
5.4.1 La rete infrastrutturale.....	57
5.4.2 Le aree urbanizzate e i centri abitati.....	60
5.4.3 Il regime urbanistico vigente	61
5.4.3.1 <i>Il Piano Regolatore Generale</i>	61
5.4.3.2 <i>I piani particolareggiati e le lottizzazioni</i>	64
5.4.3.2.a Piano di Recupero del Centro Storico.....	64
5.4.3.2.b Piano di lottizzazione in loc.tà "Botte"	65
5.4.3.2.c Piano di lottizzazione in loc.tà "Coro dei Preti".....	65
5.4.3.2.d Piano PEEP in loc.tà Scaricarella	65
5.4.3.2.e Piano PEEP in loc.tà Vignarola.....	65
5.4.3.2.f Piano PIP in loc.tà Valli	65
5.4.3.2.g Piano Quadro di Coordinamento zone C2 – C3 di loc.tà Vignarola.....	66

6. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE ATTUALE	67
6.2 Definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti	68
7 SINTESI DELLA PROPOSTA DI PIANO	72
7.1 Gli obiettivi da perseguire	72
7.2 La valutazione dei fabbisogni	Errore. Il segnalibro non è definito.
7.2.1 Fabbisogno abitativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
7.2.2 Fabbisogno di servizi	74
7.2.3 Fabbisogno infrastrutturale	80
7.2.4 Fabbisogno in altri settori	81
7.3 Lineamenti normativi	81
7.3.1 Disposizioni immediatamente operative	81
7.3.2 Indirizzi per le parti di nuova edificazione o assoggettate a riqualificazione	82
7.3.3 Indirizzi per le aree extraurbane	82
7.4 Valutazioni generali delle proposte di piano	83
7.4.1 Sostenibilità ambientale	83
7.4.2 Fattibilità urbanistica	83
7.4.2 Fattibilità economica	83

IL QUADRO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Gallese, situato nella parte sud orientale della provincia di Viterbo, si estende per una superficie di 37.30 kmq, dalla sponda destra del fiume Tevere fino alle prime propaggini dei Monti Cimini, con un andamento altimetrico che va dai 33 metri slm della valle del Tevere ad un massimo di 310 nella parte pedemontana.

Nella cartografia ufficiale il territorio è rappresentato rispettivamente:

- nelle tavolette IGM II SO e II SE del foglio 137 (Viterbo);
- nelle tavole CTR 1:10.000 n° 345160, 346130, 346140, 355040, 356010, 356020, 356050;
- nelle tavole CTRN 1:5.000 n°345162, 346133, 346142, 355041, 356011, 356012, 356013, 356014, 356022, 356023, 356024, 356051.

Il Comune confina a nord con i comuni di Orte e Vasanello, ad est, oltre il Tevere con il comune di Magliano Sabina (RI), a sud con i comuni di Civita Castellana e Corchiano ed ad ovest con il comune di Vignanello.

Nel territorio comunale è compresa l'isola amministrativa delle Rocchette, situata oltre il lato sinistro del Tevere e posta tra il comune di Magliano Sabina (RI) ed i comuni di Calvi dell'Umbria e di Otricoli (TR); tale area è rappresentata nella cartografia ufficiale :

- nella tavoletta IGM III SO del foglio 138;
- nella tavola CTRN 1:5.000 n°356021

Le principali vie di comunicazione stradali, presenti sul territorio sono: la SP 34 Gallesana, che attraversa trasversalmente tutto l'ambito comunale, collegando la Valle del Tevere con i comuni della catena dei Monti Cimini e la SP 150 Magliano Sabina, che collega Civita Castellana con Orte, lungo la valle Tiberina.

La viabilità secondaria è invece rappresentata dalla SP 73 San Luca II° tronco che, dal centro storico comunale conduce verso il comune di Corchiano.

L'enclave delle Rocchette è attraversata dalla SR 148 Flaminia.

Lungo la Valle del Tevere, corrono le linee ferroviarie Direttissima (DD) e Lenta (LL) Roma –Firenze e la linea FR1 Orte - Fiumicino cui appartiene è la Stazione di Gallese Teverina situata nella frazione di Gallese Scalo, posta lungo la SP 150.

Nella zona Ovest del territorio è invece linea delle FFSS Orte-Capranica che è ormai in disuso da qualche tempo.

Il territorio comunale è principalmente urbanizzato in tre zone principali, il Centro storico, che è il nucleo originario della Città, posto su di un promontorio tufaceo definito dalla

confluenza di due “fossi: il Fosso della Fontana Nova ed il Rio Maggiore; la zona di Sant’Antonio posta verso la parte Ovest del territorio e le frazioni giacenti ad est lungo le direttrici della valle del Fosso di Rustica – Valle del Tevere.

La popolazione totale, che secondo i dati dell’anagrafe comunale aggiornati alla fine del 2008 assomma a 3057 individui, distribuiti tra il centro storico e le frazioni secondo una ripartizione, che successivamente sarà meglio delineata, ma che in grand’analisi è la seguente:

- Centro Storico 726 abitanti;
- Zona di espansione (S: Antonio) 862 abitanti;
- Frazione di Gallese Scalo 694 abitanti;
- Loc.tà Valli 226 abitanti;
- case sparse in area agricola 549 abitanti;

1. PROBLEMI METODOLOGICI

Il presente Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) è redatto in sostituzione della Variante Generale al PRG adottata dal Comune di Gallese in data 20.07.2005 con DCC n°47 e successivamente ritirata in data 16.10.2006 con DCC n°51

Il ritiro della Variante redatta e la realizzazione del nuovo PUCG, nasce dalla volontà dell’Amministrazione Comunale di ridisegnare il futuro sviluppo urbanistico, nel rispetto dell’esistente, rivedendo la programmazione edilizia proposta nella Variante, accentuando la ricucitura funzionale ed ambientale del territorio comunale che, per sua natura, è particolarmente frammentato in diversi ambiti non in stretto rapporto tra loro.

Anche la Variante ritirata, in realtà, identificava nel riequilibrio comprensoriale la base per la stesura dello strumento urbanistico; tale riequilibrio, però, a giudizio degli amministratori, era vanificato da alcune scelte fondamentali che, pur delineando uno sviluppo residenziale in ogni modo controllato, non influiva in modo determinante né sull’individuazione precisa di nuove aree produttive e né nella riconnessione e nella riqualificazione tra il centro urbano consolidato e le aree marginali periurbane

Inoltre la subitanea adozione del PTPR e l’approvazione del PTPG dopo l’adozione della Variante stessa, obbligano alla rivisitazione e all’adeguamento delle scelte progettuali effettuate nella Variante ritirata.

Infine una spiccata crescita demografica, degli ultimi anni, anche se in termini relativi, permette un diverso calcolo del fabbisogno abitativo, che nella precedente Variante era stato affrontato con argomentazioni corrette ma non ritenute valide nei colloqui informali dai tecnici regionali preposti alla futura analisi del Piano.

Ciò detto la redazione del PUCG partendo dallo stato di fatto della precedente Variante, che tra l'altro nasceva da una capillare e corretta analisi, che nel presente PUCG è ripresa in toto ed aggiornata, dovrà prevedere oltre all'adeguamento ai Piani generali provinciali e regionali citati :

- il recupero e il riutilizzo di edifici ed aree dismesse e la riqualificazione dell'edificato soprattutto in rapporto al Centro Storico;
- la possibilità di localizzare l'espansione artigianale/industriale nell'area di Gallese Scalo sulla SP 150 Civita Castellana-Orte area vocata per queste attività poiché le principali infrastrutture di comunicazione (Ferrovia, Autostrada) sono più facilmente raggiungibili. Le nuove aree produttive saranno attuate tramite la ricucitura delle zone esistenti ed utilizzando un'area classificata di scarso pregio paesistico del PTP;
- la ricucitura del tessuto urbano di Gallese Scalo ed il riordino delle aree esistenti anche in rapporto all'incompatibilità che alcuni ambiti funzionali hanno attualmente con le destinazioni residenziali che sono presenti nell'area
- l'individuazione di nuove aree di espansione che non comportino eccessivi disequilibri con l'abitato esistente e non aggravino situazioni di mobilità generale.
- azioni di riqualificazione di alcune aree edificate in zona agricola con elevato frazionamento fondiario e limitrofe all'attuale centro abitato;
- presa d'atto di volumetrie, precedentemente a destinazione agricola (mulini, depositi) che hanno perso la loro connotazione originaria e che attendono una nuova destinazione funzionale.

2. LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

2.1. Il Piano Territoriale Regionale Generale

Il Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG) definisce gli obiettivi generali e specifici delle politiche regionali per il territorio, dei programmi e dei piani di settore aventi rilevanza territoriale, nonché degli interventi di interesse regionale.

Questi obiettivi costituiscono un riferimento programmatico per le politiche territoriali delle Province, della città Metropolitana, dei Comuni e degli altri enti locali e per i rispettivi programmi e piani di settore.

Il PTRG fornisce direttive (in forma di precise indicazioni) e indirizzi (in forma di indicazioni di massima) che devono essere recepite dagli strumenti urbanistici degli enti locali e da quelli settoriali regionali, nonché da parte degli altri enti di natura regionale e infine nella formulazione dei propri pareri in ordine a piani e progetti di competenza dello Stato e di altri enti incidenti sull'assetto del territorio. Tutto ciò è meglio specificato dal quadro sinottico del Piano:

TERRITORIO	
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Migliorare l'offerta insediativa per le attività portanti dell'economia regionale (attività di base ed innovative)	1.1. Potenziare/razionalizzare l'attività turistica
	1.2. Razionalizzare ed incentivare la localizzazione delle funzioni direzionali di alto livello
	1.3. Potenziare le attività di ricerca
	1.4. Sviluppare la formazione superiore
	1.5. Potenziare le funzioni culturali.
	1.6. Potenziare le attività congressuali espositive
2. Sostenere le attività industriali.	2.1. Razionalizzare gli insediamenti esistenti
3. Valorizzare le risorse agro-forestali.	3.1. Integrare le attività agro-forestali con le altre attività produttive
	3.2. Salvaguardare i paesaggi agro-forestali
	3.3. Assecondare le attività volte a migliorare la qualità ambientale.

SISTEMA AMBIENTALE	
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Difendere il suolo e prevenire le diverse forme di inquinamento e dissesto	1.1. Valorizzare le vocazioni e limitare il consumo del suolo
	1.2. Salvaguardare il ciclo delle acque
	1.3. Difendere i soprassuoli forestali ed agrari
	1.4. Prevenire le diverse forme di inquinamento
	1.5. Riequilibrare i geosistemi elementari instabili
2. Proteggere il patrimonio ambientale, naturale, culturale.	2.1. Proteggere i valori immateriali e le identità locali
	2.2. Proteggere i valori ambientali diffusi
	2.3. Proteggere i reticoli ambientali
	2.4. Proteggere gli ambiti di rilevante e specifico interesse ambientale
3. Valorizzare e riqualificare il patrimonio ambientale	3.1. Ampliare ed orientare la partecipazione alla valorizzazione del patrimonio ambientale del Lazio
	3.2. Valorizzare le entità locali
	3.3. Valorizzare i beni diffusi ed i reticoli ambientali.
	3.4. Valorizzare gli ambiti di interesse ambientale
4. Valorizzare il turismo, sostenere lo sviluppo economico ed incentivare la fruizione sociale	4.1. Valorizzare i centri
	4.2. Ampliare la ricettività e potenziare le attrezzature ricreative
	4.3. Incentivare la fruizione turistica delle aree e dei beni di interesse ambientale.

SISTEMA RELAZIONALE	
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Potenziare/integrare le interconnessioni della Regione con il resto del mondo e le reti regionali	1.1. Potenziare/integrare i nodi di scambio per passeggeri e merci
	1.2. Potenziare ed integrare la rete ferroviaria regionale
	1.3. Completare le rete stradale interregionale
	1.4. Rafforzare le reti stradali regionali e locali
	1.5. Incentivare il trasporto marittimo

SISTEMA INSEDIATIVO ATTIVITA' STRATEGICHE: SERVIZI SUPERIORI E RETI	
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Indirizzare e sostenere i processi di sviluppo e modernizzazione delle funzioni superiori	1.1. Sostenere lo sviluppo di nuove funzioni di eccellenza e migliorare e riadeguare i modelli organizzativi di quelle esistenti
2. Indirizzare e sostenere i processi di decentramento e di sviluppo locale delle funzioni superiori in tutto il territorio regionale.	2.1. Dilatare spazialmente il nucleo delle funzioni di eccellenza
	2.2. Integrare in una rete regionale unitaria di centralità urbane le funzioni rare (di livello regionale ed interregionale), superiori (di livello provinciale ed interprovinciale) e intermedie (di livello sub-provinciale)
3. Indirizzare e sostenere i processi di integrazione e di scambio tra le funzioni superiori all'interno e con il resto del mondo	3.1. Riorganizzare i collegamenti tra le sedi delle funzioni di eccellenza in un sistema interconnesso alle grandi reti transnazionali
	3.2. Riorganizzare i collegamenti tra le sedi delle funzioni rare, superiori ed intermedie, in un sistema regionale reticolare connesso a quello delle funzioni di eccellenza.

SISTEMA INSEDIATIVO ATTIVITA' STRATEGICHE: SEDI INDUSTRIALI E RETI	
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Indirizzare e sostenere sul territorio regionale i processi in corso di ricollocazione, ristrutturazione e modernizzazione delle sedi industriali e relative reti di trasporto	1.1. Portare a "sistema competitivo" l'offerta di sedi industriali di interesse regionale
	1.2. Riorganizzare, aggregare e qualificare i comprensori produttivi regionali in "Parchi di attività economiche" con interventi differenziati in rapporto alle esigenze

SISTEMA INSEDIATIVO: MORFOLOGIA INSEDIATIVA, SERVIZI, RESIDENZA.	
OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
1. Rafforzare e valorizzare le diversità ed identità dei sistemi insediativi locali e di area vasta e le diverse regole di costruzione del territorio	1.1. Rafforzare l'organizzazione urbana e provinciale dell'area centrale metropolitana valorizzando l'articolazione, i caratteri e le regole dei sistemi insediativi componenti.
	1.2. Limitare la dispersione insediativa
2. Migliorare la qualità insediativa in termini funzionali e formali.	2.1. Promuovere la diffusione di attività e di servizi nei tessuti urbani, la valorizzazione delle specificità morfologiche, il recupero del degrado urbano delle periferie.
	2.2. Migliorare la qualità edilizia diffusa
	2.3. Migliorare l'utilizzazione del patrimonio abitativo
3. Migliorare la qualità e la distribuzione di servizi	3.1. Migliorare /integrare la distribuzione dei servizi sovracomunali
	3.2. Migliorare la distribuzione delle attrezzature sanitarie sul territorio
	3.3. Migliorare la grande distribuzione commerciale all'ingrosso.
	3.4. Migliorare la distribuzione al dettaglio e renderla compatibile con le diverse forme di vendita.

Nell'osservazione degli obiettivi generali e specifici, presenti nel Piano Territoriale Regionale Generale, si possono sicuramente individuare alcuni indirizzi progettuali di questo PUCG che ben si adattano alla filosofia programmatica del PTRG. Tra questi, per esempio: per ciò che attiene al **Territorio**, il potenziamento dell'attività turistica con l'individuazione di un'area specifica da adibire a residenziale turistica ed un'altra da sottoporre a restauro e trasformazione in ricettiva; la razionalizzazione degli insediamenti industriali con l'individuazione della più idonea area da destinarsi a tale attività raggruppando e "deframmentando" le zone esistenti.

Per ciò che riguarda il **Sistema ambientale**, l'abbandono e la dismissione delle aree di cave e la trasformazione di ampie aree degradate in aree pubbliche verdi.

Per ciò che compete al **Sistema Relazionale** è presente, nel PUCG, il tentativo di concentrare sulle principali direttive regionali e nazionali esistenti il traffico e lo scambio di merci, svuotando e riducendo il peso urbanistico e di traffico specifico, sulle arterie provinciali e comunali locali

2.2. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Con DGR n°556 del 25.07.07, modificata ed integrata, dalla DGR n°1025 del 21.12.2007 la Regione Lazio ha adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi degli artt.21, 22 e 23 della L.R. n°24 del 06.07.98.

Con la L.R. 24/98 sono stati approvati in via definitiva i piani territoriali paesistici redatti e adottati dalla Giunta regionale dal 1985 al 1993, ai sensi della Legge 431/85. Il territorio del Comune di Gallese era individuato nel PTP n° 4 “Valle del Tevere”.

In attuazione degli artt. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 la Regione Lazio si dota di un unico Piano Territoriale Paesistico Regionale, per l'intero ambito regionale, che sostituirà, dopo la sua definitiva approvazione, tutti i Piani Territoriali Paesistici.

Il territorio di Gallese è individuato nelle tavole 8, 9, 14 e 15.

Per quanto riguarda le **tavole A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”** è evidente come le aree di maggior pregio paesistico sono quelle poste a nord e ad est del territorio comunale.

La zona nord dove predomina il *Sistema del Paesaggio Naturale* con un susseguirsi di “*Paesaggio Naturale*” e “*Paesaggio Naturale di Continuità*” che arrivano ad avvolgere tutto il centro storico e l'area di espansione.

La zona est, in corrispondenza della valle del Tevere, è individuata come “*Paesaggio Naturale Agrario*”.

Le aree a sud e ad ovest del territorio sono, invece, caratterizzate dal *Sistema del Paesaggio Agrario* con il “*Paesaggio Agrario di Rilevante Valore*” e il “*Paesaggio Agrario di Valore*”

Le **tavole B “Beni Paesaggistici”** effettuano una ricognizione dei beni ai sensi dell'art.134 co1 lett. a), b) e c) del D.Lgs 42/04. Si evidenzia come la parte est del territorio comunale, quella ricadente nella valle tiberina, è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 *Dichiarazione di notevole interesse pubblico nel territorio delle province di Roma, Viterbo, Rieti interessato dalla località “Valle del Tevere”* DGR n°10591 del 05.12.89 (codice cd056_043a).

Inoltre la fitta rete idrografica, tipica del sistema vulcanico viterbese, che attraversa tutto il territorio comunale ne determina un complesso sovrapporsi di vincoli relativi sia ai *corsi d'acqua* - art. 142 co1 lett.c) del D.Lgs 42/04 – che relativi alle *aree boscate* lungo il perimetro delle forre – art. 142 co1 lett. g).

Le tavole B riportano, inoltre, la presenza delle *aree di interesse archeologico* (art.142 co1 lett.m) del DLgs 42/04) che nello specifico sono:

- codice m056_0012 località Calvenzana
- codice m056_0011 località Pomaro
- codice m056_0008 Fosso Miccino, SS 315, km 2.9
- codice m056_0124 Ponte del Ponte, Pian Sant'Angelo

Le aree individuate come *parchi e riserve* ai sensi dell'art.142 co1 lett.f) del DLgs 42/04

- codice f023 Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo

Il quadro dei beni paesaggistici si completa con l'individuazione dei *beni tipizzati* ai sensi dell'art. 134 co1 lett.c DLgs 42/04 costituiti da:

Beni lineari, testimonianza di caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri:

- codice tl_0189 relativo al tracciato dell'antica Via Amerina
- codice tl_0316 relativo al tracciato dell'antica Via Flaminia

Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri:

- codice cs_380 Gallese Centro Storico
- codice cs_381 Sant'Antonio
- codice cs_382 San Famiano

Le **tavole C “Beni del patrimonio naturale e culturale”** per quanto non direttamente prescrittive hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo contenendo la descrizione del quadro conoscitivo dei beni.

Nelle tavole di PTPR si evidenzia per il territorio di Gallese:

Beni del patrimonio naturale

Schema regionale dei parchi

Con le aree individuate in loc.tà Pian Sant'Angelo e nella Valle del Tevere

Beni del patrimonio culturale

Parchi, giardini e ville storiche

- codice pv_004 Palazzo Ducale con vincolo 1089/39

Viabilità antica (con fascia di rispetto di 50 metri)

- codice va_0320 strada secondaria dubbia
- codice va_0319 strada secondaria dubbia
- codice va_0328 strada secondaria dubbia

- codice va_0493 strada secondaria sicura
- codice va_0499 strada secondaria sicura
- codice va_0324 strada secondaria dubbia
- codice va_0495 strada secondaria sicura

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 DLgs 42/04)

Percorsi panoramici

- Ferrovia Orte Capranica
- SS Flaminia

Nelle **tavole D “Proposte di modifica dei PTP vigenti”** sono riportate le aree oggetto di osservazioni da parte del Comune di Gallese al PTP nello specifico:

- **oss 056027_P02 (località Campitelli)**
 - PROPOSTA COMUNALE. L’Amministrazione Comunale con nota n.3856/02 del 25.06.02 chiede per l’area in località Campitelli destinata dal PRG vigente a zona agricola normale E1 e sottoposta a vincolo in quanto trovasi all’interno della Valle del Tevere, lungo la sponda sinistra, tra le linee dell’Autostrada A1 e la linea della SS 3 Flaminia nella frazione del Comune di Gallese detta Rocchette, della superficie di circa 4.500 mq, la possibilità di procedere a variante urbanistica al fine di permettere il recupero ed il riutilizzo dell’edificio esistente.
 - PARERE. Accolta parzialmente. E’ consentita la variante urbanistica che prevede il mantenimento dei volumi e delle tipologie esistenti, consente interventi di restauro e recupero dell’edificio e al contempo salvaguardi il contesto paesistico. Sono esclusi nuovi volumi ed ogni intervento edilizio deve essere accompagnato da SIP.
- **oss 056027_P03a (area limitrofa loc. Casale Calzavara)**
 - PROPOSTA COMUNALE. L’Amministrazione Comunale con nota n.3856/02 del 25.06.02 chiede per l’area in località Gallese Scalo, prospiciente la SP Orte-Gallese, un diverso grado di tutela al fine di consentire ai fini produttivi la zone con destinazione industriale
 - PARERE. Accolta.
- **oss 056027_P03b (località Frioloso)**

- PROPOSTA COMUNALE. Vedi proposta n°056027_P03a
- PARERE. Accolta.
- **oss 056027_P03c (località Casale Valli)**
 - PROPOSTA COMUNALE. Vedi proposta n°056027_P03a
 - PARERE. Accolta.
- **oss 056027_P03d (località Ponte Etrusco)**
 - PROPOSTA COMUNALE. Vedi proposta n°056027_P03a
 - PARERE. Accolta.

Il PTPR è stato pubblicato presso l'Albo Pretorio del Comune di Gallese in data 14.02.2008.

Seguendo le procedure indicate dall'art.23 della L.R. 24/98 il Comune di Gallese ha raccolto le osservazioni presentate entro il 15.06.2008 dai privati e dalle associazioni.

Con DCC n° 34 del 28.07.2008 il Comune di Gallese ha presentato alla Regione Lazio n°10 osservazioni da parte Comunale e n°10 osservazioni da parte dei privati.

Nella tavola 4 "Sistema Vincolistico" è riportata una sintesi dei vincoli presenti sul territorio comunale. Si specifica, per quanto riguarda il vincolo ai sensi dell'art.142 lett.c) del D.Lgs 42/04, che il perimetro delle aree soggette a tutela è riportato con l'applicazione dell'art.35 comma 23 delle Norme di PTPR. Tale graficizzazione deriva dall'applicazione della DGR 452 del 01.04.05 di ricognizione dei tratti irrilevanti effettuata con DGC n°103 del 24.11.05.

2.3. Il Piano Territoriale Provinciale Generale

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n°105 del 28.12.2007 è stato approvato il Piano Territoriale Provinciale Generale già adottato con DCP n°45 del 24.07.2006.

Con DGR n°523 del 18.07.2008 sono stati approvati i criteri e le modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province.

2.3.1. Contenuti del PTPG

Il PTPG è lo strumento di esplicazione e di raccordo delle politiche territoriali di competenza provinciale, nonché d'indirizzo e di coordinamento della pianificazione urbanistica comunale. Definisce criteri d'indirizzo sugli aspetti pianificatori di livello sovracomunale e fornisce indicazioni sui temi paesistici, ambientali e di tutela, coniugando gli aspetti riguardanti l'evoluzione del territorio nelle sue diverse componenti con obiettivi di sviluppo sostenibile sul piano ambientale e di competitività dell'intero contesto socioeconomico.

Il Piano assume come obiettivi generali la sostenibilità ambientale dello sviluppo e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse territoriali, ambientali, sociali ed economiche.

Il PTPG, quale atto di programmazione generale, stabilisce opportuni criteri per determinare la qualità e le caratteristiche delle aree in espansione necessarie per il soddisfacimento della domanda locale e definisce le competenze per le funzioni che, per natura e dimensioni, sono destinate al soddisfacimento della domanda sovralocale.

Al fine di coordinare l'azione dei singoli Comuni e favorirne la più ampia partecipazione alla pianificazione provinciale, il PTPG ha adottato il metodo di concertazione tra Provincia e Comuni come strumento di condivisione delle scelte pianificatorie con effetti sovracomunali.

I contenuti proposti nel Piano sono stati sviluppati in cinque sistemi: Sistema Ambientale, Sistema Ambientale Storico Paesistico, Sistema Insediativo, Sistema Relazionale e Sistema Produttivo.

Per ognuno di essi si sono individuati degli obiettivi specifici ai quali corrispondono le principali azioni di Piano.

SISTEMA AMBIENTALE

Principali azioni di Piano

- Difesa e tutela del suolo e prevenzione dei rischi idrogeologici

Il rischio idrogeologico va contrastato individuando, preliminarmente le potenziali zone di rischio idraulico (aree sensibili caratterizzate da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno, dinamica d'alveo) e di rischio connesso all'instabilità dei versanti, come individuate dalle Autorità di Bacino, che interessano l'intero territorio provinciale, eventualmente integrate da studi scientifici ed a cui si applicano le normative dei relativi Piani di assetto idrogeologico, ai sensi della L.183/89.

- Tutela e Valorizzazione dei bacini termali

Seguendo le indicazioni dello schema di QRT la provincia individua delle aree termali:

Area termale di Viterbo: Creazione di un parco archeologico - termale che include tutte le sorgenti idrotermali ed una notevole quantità di resti archeologici. E' prevista la ristrutturazione e l'ampliamento degli stabilimenti termali. La strategia e gli obiettivi del parco archeologico-termale prevedono il riequilibrio territoriale, l'arresto dei fattori degradanti, il restauro ambientale, lo sviluppo e valorizzazione delle attività socio economiche, la fruizione del tempo libero, la tutela del paesaggio e delle risorse.

Area termale di Canino: Realizzazione delle Terme di di Musignano.

Area termale di Orte: Potenziamiento del complesso ricettivo turistico "Parco di Vagno".

- Valorizzazione delle aree naturali protette e altre aree di particolare interesse naturalistico
- Conservazione degli Habitat di interesse naturalistico ed ambientale:

Individuazione di una "rete ecologica" costituita da "ponti biologici" (aree boscate, aree agricole con presenza arborea) che garantiscano il collegamento tra aree naturali altrimenti divise da ostacoli antropici (infrastrutture viarie, elettrodotti ecc.).

La suddetta rete ecologica scaturisce dall'integrazione delle aree naturali protette, aree boscate, corridoi fluviali, SIC, ZPS, SIN, SIR.

SISTEMA AMBIENTALE STORICO PAESISTICO

Principali azioni di Piano

- Valorizzazione della fruizione Ambientale, attraverso l'individuazione dei sistemi di fruizione ambientale e provinciale

Al fine di promuovere la fruizione del territorio provinciale in forma integrata, si individua sul territorio una struttura lineare e dei punti di diffusione principali. La struttura lineare, sarà costituita da assi viari di penetrazione che andranno ad interessare le aree più pregiate ed importanti, dal punto di vista naturalistico, paesistico e storico archeologico. Per punti di diffusione si intendono quei poli urbani e quei centri di turismo consolidato da cui si dipartono gli assi viari di fruizione.

- Parchi Archeologici

Tarquinia – Vulci– via Clodia – via Amerina

SISTEMA INSEDIATIVO

Principali azioni di Piano

- Valorizzazione del Polo Universitario Viterbese

Si vuole valorizzazione del ruolo dell'Università' Viterbese attraverso il rapporto con i comprensori produttivi, in particolare del sistema costa nord, dove si possono sviluppare centri in grado di mettere insieme il comparto della ricerca con quello della produzione.

- Migliorare e razionalizzare la distribuzione delle sedi scolastiche per l'istruzione secondaria
- Potenziamento del servizio Sanitario
Si vuole potenziare il servizio sanitario locale attraverso il riadeguamento delle strutture esistenti ed il sostegno di alte specializzazioni (in parte ospedaliero) individuando sul territorio dei poli specialistici.
- Rivitalizzazione e recupero dei centri storici
- Riquilibratura e riordino delle periferie urbane
- Recupero edilizia rurale esistente
- Migliorare la grande distribuzione commerciale all'ingrosso e al dettaglio e renderla compatibile con le diverse forme di vendita

SISTEMA RELAZIONALE

Principali azioni di Piano

Rete ferroviaria regionale

- Potenziamento del collegamento Viterbo - Roma (completamento del raddoppio della linea nel tratto Viterbo – Cesano)
- Potenziamento e valorizzazione turistica ferroviaria Viterbo – Civitacastellana – Roma
- Ripristino tratta ferroviaria Civitavecchia – Capranica
- Riattivazione tratta ferroviaria Capranica - Orte

Nodi Interscambio

- Valorizzazione aeroporto Viterbo
- Miglioramento nodo di Viterbo _Porta Fiorentina
- Nodo interscambio per passeggeri e merci di Orte (Centro Intermodale)

Nodi di interesse provinciale, da potenziare (*Piano Trasporti Provinciale*):

- Montalto di Castro
- Tarquinia
- Vetralla
- Capranica-Sutri
- Civita Castellana

Rete stradale interregionale

- Ammodernamento della S.R. Cassia nel tratto Monterosi – Viterbo (bypassare centri abitati Monterosi – Viterbo), tratto residuo Montefiascone – Acquapendente utilizzazione tracciato S.P. Umbro – Casentinense.
- Completamento della Trasversale Nord (tratto Viterbo – Civitavecchia)
- Potenziamento e messa in sicurezza della S.S.Aurelia

Rete stradale regionale e locale

- Potenziamento della S.R. Castrense, collegamento Litorale – Alta Tuscia - Umbria
- Collegamento Viterbo(Zona industriale) – Valle del Tevere, con variante all'abitato di Grotte S.Stefano *Prusst*
- Collegamento aree di produzione nocciole Caprarola-Borghetto-ex SS. Flaminia *Prusst*
- Collegamento Lago di Bolsena – A1_Nuovo Casello autostradale (baricentrico tra Attigliano – Orvieto) *Prusst*
- Potenziamento della S.P. Claudia Braccianese
- Potenziamento viabilità costiera parallela alla S.S. Aurelia (Montalto di Castro e Tarquinia), con realizzazione di un ponte sul T.Arrone
- Realizzazione variante al centro abitato di Lubriano (*Piano Triennale 2004-2006*)
- Realizzazione adduzione stradale al ponte sul F.Tevere *Prusst*
- Collegamento tra S.P. Cimina- Polo Ospedaliero di Viterbo
- Collegamento Ambito Bassa Tuscia con la Trasversale nord
- Collegamento Ambito Cimini con Bassano in Teverina
- Collegamento Viterbo—Mare, con Variante all'abitato di Tuscania *Prusst*
- Realizzazione Variante al centro abitato di Onano *Prusst*

SISTEMA PRODUTTIVO

Dal punto di vista strategico un'ipotesi di sviluppo delle strutture produttive è ipotizzabile un'esclusione, di massima, di industrie di grandi dimensioni a forte impatto ambientale favorendo le industrie manifatturiere e dell'innovazione tecnologica, che si legano al settore agricolo che costituisce comunque il settore produttivo primario nella Provincia di Viterbo, in virtù del fatto che è possibile puntare sulla qualità dei prodotti tipici locali (nocciole, castagne, olio, vino, prodotto latte-caseari, ecc)

Principali azioni di Piano

- Individuazione, Riorganizzazione e aggregazione dei comprensori produttivi
Il piano prevede la riorganizzazione e aggregazione delle aree produttive attraverso parchi di attività economiche:
 - 1) Parco d'attività' Civitavecchia-Tarquinia - Montalto
 - 2) Parco d'attività' Viterbo -Vetralla
 - 3) Parco d'attività' Civitacastellana - Gallese - Fabrica di Roma - Nepi - Castel S.Elia , che insieme a Corchiano e Faleria costituiscono il DISTRETTO INDUSTRIALE individuato dalla Regione con D.G.R. 135/2002, ai sensi della L.R. 36/01.Un 4° Parco d'attività è stato individuato nel comprensorio posto in loc. Campo Morino (Comune di Acquapendente) in quanto costituisce un polo significativo dell'Alto Viterbese ed interessa i Comuni di Acquapendente, S.E. e O. N., Grotte di Castro, Proceno, Latera, Gradoli, Onano, Bolsena, Valentano, Montefiascone
- Decentramento sul territorio di attività produttive prevalentemente a carattere artigianale e di interesse locale, favorendo l'organizzazione di consorzi tra comuni, preferibilmente per ambiti e nelle aree PIP maggiormente infrastrutturate e ben collegate
- Valorizzazione dei centri di produzione agricola locale e delle aree di particolare interesse e tipicità incentivando il sistema agricolo correlandolo alle attività turistiche e quelle per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei

prodotti, accompagnate da interventi pilota per l'agricoltura biologica e lo sviluppo di attività agrituristiche

- Razionalizzazione dell'attività estrattiva della Provincia
- Valorizzazione turistica del territorio storico – ambientale della Provincia in maniera concentrata e diffusa

2.3.2. Previsioni del PTPG per il territorio del comune di Gallese

All'interno del quadro generale delineato dai cinque sistemi di cui sopra e dalle azioni di piano sono analizzate le indicazioni relative al territorio comunale di Gallese.

Individuazione dell'Ambito Sub-provinciale.

Con delib. G.P. n° 311 del 28.08.2001 sono stati individuati gli Ambiti territoriali sub-provinciali di riferimento per le attività di pianificazione territoriale e programmazione economica, tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche, del sistema produttivo e dei servizi, della rete infrastrutturale, nonché dei beni culturali e ambientali che ne costituiscono la risorsa potenziale da tutelare e valorizzare.

Questi ambiti vanno intesi come insieme di Comuni appartenenti ad aree geografiche ed amministrative intercomunali aventi caratteristiche affini riguardo la collocazione territoriale, rapporti istituzionali, culturali e sociali consolidati, che fanno ritenere opportuno in ricorso a politiche comuni di organizzazione e sviluppo del territorio.

Tutto questo tende a creare un sistema di co-pianificazione comprendente i comuni interessati e gli operatori dei vari settori in cui la Provincia svolge il ruolo propositivo e programmatico, oltre che di coordinamento che le competono.

L'Ambito territoriale al quale appartiene Gallese è denominato Ambito territoriale 4: Industriale Viterbese costituito da 11 Comuni: Calcata, Castel S.Elia, Civita Castellana, Corchiano, Fabrica di Roma, Faleria, Gallese, Nepi, Orte, Bassano in Teverina, Vasanello con una dimensione territoriale di 44.045 ha.

Sistema ambientale

- Difesa e tutela del suolo e prevenzione dei rischi idrogeologici
 - *Assetto idrogeologico.* Sono confermate le competenze e le prescrizioni regolate dalla Delibera di G.R. n° 6215/66, dalla Delibera di G.R. n° 3888/98 e dalla L.R. 53/98. Inoltre si fa riferimento alla DGP del 03/09/1999 n. 321 con il quale è stato approvato il Regolamento Provinciale per la gestione del vincolo idrogeologico.

- *Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)*. Il PTPG fa proprie le norme di salvaguardia vigenti nel Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere (PST) approvato con D.C.I. n° 85/99. Le Norme di Attuazione del Piano Straordinario per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali approvato con D.C.I. n° 7/02 e la Delibera del Comitato Istituzionale n° 101 del 01/08/02
 - *Aree idrogeologicamente vulnerabili*. Nella tav.1.5.1 del PTPG il territorio di Gallese ricade nelle categorie di *grado di vulnerabilità trascurabile e basso grado di vulnerabilità*. Solo in tre zone, prossime alla Valle del Tevere, si presenta un *medio grado di vulnerabilità*.
 - *Classificazione sismica*. Il comune di Gallese ai sensi della DGR n. 766 del 01.08.03 è classificato come Zona 3 dove la progettazione con criteri antisismici diventa obbligatoria.
- Valorizzazione delle aree naturali protette e altre aree di particolare interesse naturalistico
- *Aree di interesse naturalistico istituite*. Nel territorio comunale esiste un'area protetta inserita nel sistema provinciale delle aree protette. Monumento Naturale Pian Sant'Angelo istituita con DGR n.971 del 25.02.1982 – Oasi di Protezione; Monumento Naturale "Pian Sant'Angelo, DPR n.133 del 22.02.00 ed ha un'estensione di 614 ettari ed occupa i territori del comune di Gallese e del comune di Corchiano.
 - *Progetti per nuove Aree Protette*. Ad integrazione e adeguamento dello schema regionale dei parchi, la DCP n. 72/03 relativa alla Proposta di integrazione dello Schema Regionale dei Parchi e Riserve e la DCP n. 7/04 relativa al *Piano di Salvaguardia delle Forre*, prevedono l'indicazioni per istituzione di nuove aree naturali protette in zone di particolare valenza naturalistica. Tra le proposte, ricade nel comune di Gallese e di Vasanello, la Riserva Naturale Fosso di Aliano della superficie di 237 ha.
 - *Rete Natura 2000*. Non vi sono nel territorio di Gallese zone individuate come Siti di Interesse Comunitario (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS)
- Conservazione degli Habitat di interesse naturalistico ed ambientale:

- *Acque superficiali.* Al fine di razionalizzare la gestione dei reflui di tipo civile provenienti dagli insediamenti urbani, il PTPG auspica di operare secondo una duplice linea d'azione. Da un lato si auspica di migliorare la funzionalità degli impianti. L'altra linea d'azione concernente gli scarichi civili è quella di sviluppare e incrementare la diffusione degli impianti di fitodepurazione.
- *Acque sotterranee.* Come individuato nella tav. 1.2.1 "*Vulnerabilità degli acquiferi vulcanici ai prelievi*" del PTPG la zona compresa tra l'abitato di Gallese e quello di Corchiano è individuata come *area critica*. Relativamente alla verifica della compatibilità tra i prelievi e lo stato di salvaguardia degli acquiferi, la Provincia recepisce alcuni importanti strumenti come le "Misure di Salvaguardia degli acquiferi vulcanici dei monti Vulsini, Cimini e Vicani" dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio e dell'Autorità di Bacino Nazionale del fiume Tevere.
- *Aree agricole.* Gli obiettivi e indirizzi del PTPG per queste aree variano in base alle potenzialità dei suoli ed all'uso attuale e sono articolati in tre categorie principali. Per le *aree agricole ad elevata redditività*: 1) qualificazione delle produzioni e commercializzazione dei prodotti derivati; 2) interventi pilota per l'agricoltura biologica; 3) attività agrituristica, intesa come elemento di congiunzione tra attività economica, paesaggio e fruizione turistica. Per le *aree agricole con prevalente fruizione di conservazione del territorio e del paesaggio agrario*: 1) individuazione degli ambiti in cui le politiche urbanistiche comunali dovranno incentivare il ripristino e la manutenzione degli elementi arborati (siepi e filari); 2) incentivazione della qualificazione della produzione e commercializzazione di prodotti derivati (es. lattiero - caseari). Per le *aree agricole marginali ed in abbandono*: 1) previsione di forme di riconversione in base alle caratteristiche dei suoli, ed alla conformazione geomorfologica, con particolare riferimento ad interventi di riforestazione, rinaturazione ecc. Complessivamente le indicazioni riferite alle aree agricole saranno quelle di non interrompere le macroconfigurazioni naturali esistenti; costruire, riqualificare e/o potenziare una rete di fasce naturali autoctone (es. rive dei corsi d'acqua, delle scarpate, limite dei campi coltivati); prevedere l'individuazione delle priorità per le aree da rinaturare, riequilibrare, riqualificare l'elaborazione di studi sulla compatibilità ambientale.

Sistema ambientale storico paesistico

- Valorizzazione della fruizione Ambientale, attraverso l'individuazione dei sistemi di fruizione ambientale e provinciale
 - o Le *risorse storico–archeologiche* della provincia si pongono in stretta connessione alle risorse ambientali in cui l'obiettivo è quello della tutela collegata alla valorizzazione ed organica fruizione integrata di tutte le risorse. Per questo gli strumenti urbanistici comunali dovranno individuare in maniera puntuale gli elementi emergenti e quelli diffusi che consentono la creazione di sistemi articolati in grado di riportarli ad una maggiore visibilità, attraverso un attento controllo degli interventi. Dovranno anche essere stabiliti le norme di tutela e un abaco degli interventi ammissibili e le indicazioni per realizzare reti di itinerari ripristinando i tracciati storici a fini turistico - ambientali.

Sistema insediativo

- Tenendo conto che il Piano regionale individua, in riferimento al sistema insediativo, una serie di obiettivi che tendono a migliorare la qualità insediativa, a limitare il consumo di suolo, ridurre l'impatto dell'edificazione, è necessario garantire la compatibilità dei processi di trasformazione con la salvaguardia delle risorse del territorio siano esse quelle ambientali che storico – culturali, e assegnando al verde urbano un ruolo di equilibrio ecologico oltre che di servizio. Da non trascurare la necessità di ottimizzare il sistema della mobilità, realizzando un sistema intermodale tale da garantire la razionale distribuzione delle funzioni nel territorio compatibilmente alle risorse pubbliche ed in grado di consentirne la reale fruibilità. Il miglioramento della qualità del sistema si ottiene, quindi, attraverso la razionalizzazione delle scelte localizzative sia degli insediamenti residenziali che di quelli produttivi e *di servizio di livello sovracomunale* realizzando un rapporto equilibrato con l'ambiente e una migliore dotazione di servizi e condizioni accettabili di accessibilità. Per questi scopi il disegno organizzativo sul territorio si configura come un sistema a rete in grado di connettere e rendere accessibili i nodi più significativi nei settori produttivi e dei servizi. Determinante sarà la definizione di criteri di dimensionamento dei piani urbanistici comunali legati alle caratteristiche morfologiche, alle risorse ambientali, ai valori paesaggistici alle dotazioni infrastrutturali, ecc., agendo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione urbanistica riferita all'immagine della città e

limitando le aree di nuova urbanizzazione. Per il raggiungimento degli obiettivi va rilanciata la progettualità migliorando la capacità realizzativa attraverso strumenti che rendono operative la volontà di sviluppo dei comuni e che cercano di ridurre i conflitti ambientali e socio – economici.

Sistema relazionale

- Rete ferroviaria regionale
 - o *Riattivazione tratta ferroviaria Capranica – Orte.* Rispetto al Sistema della Mobilità Rete Ferroviaria la previsione del ripristino della tratta ferroviaria Civitavecchia-Capranica e la riattivazione e miglioramento della Capranica-Orte, che nel complesso costituisce il raddoppio su ferro della Trasversale Nord, è da molti anni sul tappeto. Infatti, questa ipotesi è inserita in tutti gli strumenti di pianificazione territoriale ai vari livelli a partire dalla Regione (P.T.R.G.), nonché in quelli della programmazione negoziata come il PRUSST “Il Patrimonio di S.Pietro in Tuscia ovvero Il Territorio degli Etruschi”. In questo caso, sia da parte della Provincia, con il Piano di Sviluppo Infrastrutturale della Tuscia (1999), che dei Comuni della provincia interessati dalla tratta ferroviaria. L’opzione ferroviaria, mettendo in connessione la dorsale tirrenica con quella appenninica, trova la sua naturale integrazione con il progetto di realizzazione del Centro Merci di Orte (nodo intermodale).
- Rete stradale
 - o Non vi sono previsioni di modifica del sistema stradale all’interno del territorio comunale. Si segnala, comunque, il completamento della variante Vignanello – Centignano; la realizzazione del Centro Merci di Orte e l’indicazione del Nodo di scambio della stazione di Civita Castellana.

Sistema produttivo

- *Distretto industriale.* A seguito della L. n. 317 del 05/10/1991 “Interventi per l’innovazione e lo sviluppo delle piccole imprese” (modificata dalla L. n. 140 del 11/05/1999 “Norme in materia di attività produttive”), la Regione ha emanato la L.R. n. 36 del 19/12/2001 “Norme per l’incremento dello sviluppo economico, della coesione sociale e dell’occupazione nel Lazio. Individuazione e organizzazione dei sistemi produttivi locali, dei distretti industriali e delle aree laziali di investimento”. Ai sensi di quest’ultima legge, nella provincia di Viterbo è stata individuata l’area di

Civita Castellana, come *distretto industriale*. Essa comprende, oltre Civita Castellana, i comuni di Castel S.Elia, Corchiano, Fabrica di Roma, Faleria, Gallese, Nepi. Il *distretto* è definito come un sistema produttivo locale caratterizzato da un'elevata concentrazione di imprese industriali, nonché dalla specializzazione produttiva del sistema di imprese (in questo caso trattasi del comparto della Ceramica). Questo consente l'attivazione degli strumenti di programmazione negoziata finanziando progetti innovativi e di sviluppo, predisposti da soggetti pubblici e provati nei settori dell'industria, del commercio e dell'artigianato, dando priorità a quelli comuni a più imprese, anche attraverso forme consortili e associative. Gli obiettivi perseguibili sono quelli che riguardano la valorizzazione delle risorse e conoscenze umane, tecniche e produttive; lo sviluppo del tessuto imprenditoriale e delle imprese esistenti; l'aumento della dotazione infrastrutturale e dei servizi alle imprese; il sostegno alla reindustrializzazione delle aree in declino e l'aumento del livello tecnologico, della ricerca e dello sviluppo dell'innovazione; la tutela dell'ambiente, la promozione del risparmio energetico e della sicurezza sul lavoro.

- *Attività estrattive*. Il Piano Provinciale intende soddisfare la domanda locale di materiali, privilegiando l'estrazione dei litotipi che danno origine a filiere produttive consolidate e comunque nei limiti delle necessità di tutela del paesaggio degli ecosistemi e degli assetti idraulici.

Obiettivi da perseguire: 1) disciplinare le modalità di estrazione dei materiali e lo svolgimento dell'intero ciclo produttivo; 2) minimizzare le esigenze di trasporto tra le aree di estrazione e quelle di lavorazione; 3) minimizzare l'impatto sul paesaggio, sugli ecosistemi e sugli acquiferi sia delle cave in attività che dismesse (interventi di rinaturalizzazione e di ripristino dei siti utilizzati); 4) limitare il ricorso alle estrazioni in alveo o subalveo. Per il perseguimento degli obiettivi dovrà essere accertata la compatibilità dei siti estrattivi, nelle aree di rilevanza naturalistica, di rilevante pregio paesaggistico o in corrispondenza di acquiferi di alto grado di sensibilità. Al fine di coordinare e rendere omogenei i rapporti convenzionali in materia di attività estrattive, la Provincia elaborerà una convenzione tipo a cui i comuni dovranno fare riferimento negli atti di loro competenza.

- *Attività artigianali/industriali*. Per l'organizzazione degli insediamenti produttivi il Piano Provinciale si pone una serie di obiettivi che sono: 1) incrementare la formazione di economie esterne logistiche che consentono alle imprese

l'accessibilità alle infrastrutture e servizi necessari allo svolgimento delle attività produttive; 2) attenuare l'impatto territoriale in particolare sul sistema relazionale e sul paesaggio, evitando la disseminazione dei manufatti, massimizzando l'utilizzazione delle aree previste dei PIP già infrastrutturate e logisticamente ben collocate; 3) contrastare l'attuale tendenza alla frammentazione degli insediamenti nei piccoli comuni, che spesso compromette ambiti di elevata qualità ambientale con consistenti costi di infrastrutture e gestioni delle reti.

Per il raggiungimento di questi obiettivi i singoli comuni o in associazione tra loro promuovono la concertazione dell'edificato a scopo produttivo in aree ben fornite di infrastrutture e che garantiscono facili innesti nelle reti logistiche, con elevati livelli di compatibilità con il contesto (insediativo e ambientale).

In particolare per il riordino delle aree produttive vanno presi in considerazione: 1) il riordino della viabilità, della sosta e del verde pubblico attraverso la dotazione di infrastrutture adeguate alla movimentazione delle merci, razionalizzando gli accessi alle singole aree ed ai comparti, per evitare l'immissione diretta sulle strade statali e provinciali; 2) inserimento e rafforzamento delle attività di servizio alle persone ed alle imprese di tipo direzionale, amministrativo, di credito e assicurative, nonché del terziario avanzato come la consulenza aziendale, l'elaborazione e controllo dati, le esposizioni, i centri di ricerca e per la creazione d'impresa; 3) previsioni per l'inserimento di aree destinate a impianti tecnologici innovativi finalizzati al risparmio energetico ed alla compatibilità ambientale attraverso il recupero e riutilizzo delle risorse impiegate nei cicli produttivi; 4) individuazione delle infrastrutture, dei centri di servizio e interventi necessari alla tutela ambientale ed alla salute dei cittadini; 5) individuazione delle aree di completamento per la ricollocazione delle attività poste in sede non idonee.

Sia nella riorganizzazione dell'esistente che nella pianificazione di nuove aree vanno assicurate:

- la compattezza del disegno organizzativo ai fini del risparmio della risorsa suolo, con margini ben definiti;
- il massimo riutilizzo di edifici esistenti e l'eventuale eliminazione di manufatti e infrastrutture inutilizzate e/o inutilizzabili.

In particolare per le nuove aree occorre valutare le compatibilità necessaria rispetto al fabbisogno energetico, idrico; alle capacità delle reti di raccolta, smaltimento,

depurazione e riciclaggio reflui e rifiuti solidi nonché delle reti infrastrutturali per la comunicazione.

Rispetto alle attività va considerata la compatibilità rispetto all'inquinamento atmosferico, acustico, dei corpi idrici e del suolo da contenere almeno all'interno di soglie accettabili in relazione alla capacità di rigenerazione dell'ecosistema.

Nel sistema produttivo il Piano Provinciale prevede la loro distinzione in due tipologie fondamentali: 1) Aree produttive di valenza sovracomunale e sovraprovinciale che necessitano del migliore inserimento delle imprese nelle reti logistiche ed in cui va privilegiata la localizzazione delle attività che necessitano di rilevanti movimenti di merci e di conseguenza di accesso alle piattaforme logistiche come porti, aeroporti, centromercati, nodi di interscambi.

2) Aree produttive di livello locale in cui le imprese non necessitano di accessi frequenti alla rete logistica sovraprovinciale. La loro riorganizzazione e eventuali sviluppi devono tenere conto dell'esigenza di rendere contenuti il più possibile gli spostamenti pendolari, massimizzando l'utilizzo del trasporto pubblico locale.

2.3. Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico è stato adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n°101 del 01.08.2002.

Il Piano stralcio di assetto idrogeologico recepisce i contenuti:

- del 1° stralcio funzionale del piano di bacino "Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo", approvato con DPCM del 3 settembre 1998, denominato PS1, mantenendone la validità in considerazione della specificità del pericolo idraulico cui è soggetta la città di Roma;
- del Piano straordinario delle aree a maggior rischio, redatto ai sensi del decreto legge n.132/99, convertito nella legge n. 226/99, approvato con delibera del Comitato Istituzionale n.85 del 29 ottobre 1999, denominato PST.

Per quanto riguarda il territorio del Comune di Gallese sono stati inventariati diversi fenomeni franosi sostanzialmente tutti "orli di scarpata di frana" corrispondenti ad alcuni bordi delle forre. E una situazione di rischio di frana classificata con il codice R4 "rischio molto elevato" e posta sul lato nord della rupe del centro storico (cod. ABT 1A133B)

2.4. II PRUSST

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°55 del 29.09.2001 è stata approvata la Variante al PRG per interventi privati inseriti nel PRUSST "Patrimonio di San Pietro in Tuscia ovvero il territorio degli Etruschi".

Le proposte inserite nella Variante sono:

- So.co.fer. S.r.l. Soc. Costruzioni Ferroviarie;
- Soc. Gruppo Sanitari Italia Spa;

La Soc. Gruppo Sanitari Italia Spa ha rinunciato al perseguimento degli obiettivi.

Per quanto riguarda la proposta della So.co.fer. S.r.l. Soc. Costruzioni Ferroviarie si articola nei seguenti interventi:

- realizzazione di una strada di accesso dalla SP Gallesana allo stabilimento ed ampliamento del raccordo ferroviario;
- costruzione di piazzali debitamente asfaltati per lo stoccaggio merci
- ristrutturazione della copertura di capannoni
- edificazione di nuovi fabbricati industriali ed ampliamento di quelli esistenti.

L'incremento di superficie industriale è di mq 59.815 sita in loc.tà Montilapi

Attualmente per avviare l'iter di approvazione di tale intervento è necessario procedere con una Conferenza di Servizi che dovrà valutare la presenza di aree a tutela paesaggistica.

3. EVOLUZIONE STORICA E STRUTTURALE DELLA POPOLAZIONE

3.1 Struttura della popolazione

3.1.1 L'evoluzione storica

I primi dati demografici relativi a Gallese risalgono ai censimenti dello Stato della Chiesa del 1656 e del 1701 anche se risulta interessante la lettura degli elenchi delle tassazioni degli anni precedenti per avere un quadro, anche se molto approssimativo, della popolazione.¹

In particolare la tassazione del focatico pagato negli anni 1298 e 1324 dal *Castrum Gallesii* che equivale, secondo alcuni autori, ad un numero di 560 abitanti.²

La tassazione del sale del 1416 in base alla quale sono state effettuate delle stime relative al numero degli abitanti. Gallese risulta versare 40 rubbi di sale ogni sei mesi che equivalgono alla presenza di 800 abitanti.

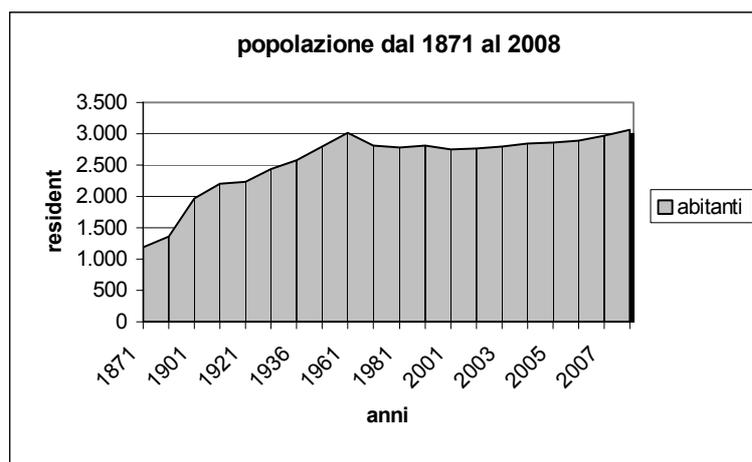
Infine i dati del censimento dello Stato della Chiesa del 1656 riportano 1139 abitanti e quelli del 1701 ne annoverano 1268.³

POPOLAZIONE GALLESE 1871 - 2008		
Anno	Residenti	Variazione %
1871	1.191	0,0
1881	1.355	12,1
1901	1.976	31,4
1911	2.201	10,2
1921	2.236	1,6
1931	2.434	8,1
1936	2.585	5,8
1951	2.794	7,5
1961	3.010	7,2
1971	2.812	-7,0
1981	2.786	-0,9
1991	2.807	0,7
2001	2.757	-1,8
2002	2.766	0,3
2003	2.802	1,3
2004	2.851	1,7
2005	2.865	0,5
2006	2.884	0,7
2007	2.973	3,0
2008	3.057	2,7

La popolazione di Gallese supera le 2000 unità nel 1911 e aumenta costantemente fino al 1961 quando raggiunge le 3000 unità.

Dagli anni '60 inizia un decremento che dura fino al 2001 quando tocca i 2757 residenti.

Oggi la popolazione raggiunge i 3057 abitanti con un aumento del 9,8% negli ultimi sette anni



¹ Conti S., Le sedi umane abbandonate nel Patrimonio di San Pietro, Olschki, Firenze, 1980

² Conti S., op.cit. pag.65

³ Si consideri che dal XV secolo sono stati abbandonati vari centri abitati che facevano riferimento a Gallese. Tra questi Aliano (nel 1416), Baucche (nel 1414), Torricella (nel 1434), Bagnolo (nel XV secolo), Loiano e Rustica (tra il 1400 e il 1434).

3.1.2 L'andamento demografico nel contesto territoriale

Posto sul limite nord del Distretto Ceramico, il comune di Gallese, confina anche con altre realtà territoriali a diversa vocazione economica. Per una più completa analisi è quindi importante contestualizzare le dinamiche insediative di Gallese in un quadro più generale.

Il Distretto Ceramico è costituito, oltre che da Gallese, dai comuni di Civita Castellana, Corchiano, Castel Sant'Elia, Fabrica di Roma, Faleria, Nepi e Sant'Oreste (Roma).

Tra questi soltanto Corchiano e Civita Castellana sono confinanti, mentre il resto dei confini comunali è rappresentato dai comuni di Vignanello, Vasanello, Orte e Magliano Sabina (RI) che appartengono a realtà economiche differenti.

Considerata la notevole variazione demografica, circa il 10%, avuta da Gallese dal 2001 al 2008 passando da 2.757 a 3.057 abitanti per le analisi di tipo demografico i dati Istat 2001 possono essere utilizzati esclusivamente per considerazioni generali.

Si riporta, nella tabella, l'evoluzione della popolazione dei comuni del Distretto Ceramico e di quelli confinanti con Gallese negli anni 2002 – 2007.

evoluzione della popolazione per comune								
	comune	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Δ 07- 02 %
distretto ceramico	Castel Sant'Elia	2.161	2.195	2.267	2.302	2.347	2.504	13,70
	Civita Castellana*	15.235	15.373	15.931	16.072	16.156	16.624	8,36
	Corchiano*	3.341	3.377	3.477	3.542	3.572	3.705	9,82
	Fabrica di Roma	6.694	6.811	7.005	7.218	7.476	7.916	15,44
	Faleria	1.731	1.749	1.793	2.136	2.214	2.282	24,15
	Gallese	2.766	2.802	2.851	2.865	2.884	2.973	6,96
	Nepi	7.830	8.000	8.204	8.438	8.598	8.990	12,90
	Orte*	7.822	7.925	8.099	8.237	8.369	8.693	10,02
	Magliano Sabina*	3.735	3.777	3.829	3.835	3.841	3.894	4,08
	Vasanello*	3.894	3.946	3.988	3.999	4.057	4.141	5,96
	Vignanello*	4.696	4.691	4.702	4.699	4.713	4.785	1,86
	Totale	59.905	60.646	62.146	63.343	64.227	66.507	9,93

* comuni confinanti

fonte: Istat - Provincia di Viterbo

Osservando tali dati si riscontra che Gallese ha una minore crescita demografica tra i comuni del Distretto Ceramico mentre, rispetto ai comuni confinanti, non a vocazione industriale, si colloca al secondo posto dopo Orte.

Tale dato dimostra che comunque, il comune ha una vivacità demografica che deriva sia dai buoni collegamenti infrastrutturali sia da un sistema industriale ancora ben strutturato.

popolazione residente, densità abitativa			
dati 2007			
	abitanti	superficie territoriale	densità popolazione
	<i>abitanti</i>	<i>km²</i>	<i>ab/km²</i>
Castel Sant'Elia	2.504	23,98	104,42
Civita Castellana	16.624	83,28	199,62
Corchiano	3.705	32,9	112,61
Fabrica di Roma	7.916	34,73	227,93
Faleria	2.282	25,7	88,79
Gallese	2.973	37,3	79,71
Magliano Sabina	3.894	43,69	89,13
Nepi	8.990	84,02	107,00
Orte	8.693	70,19	123,85
Vasanello	4.141	28,58	144,89
Vignanello	4.785	20,53	233,07
0			
Provincia Viterbo (2006)	305.547	3.612	84,59

La densità abitativa comprensoriale è molto variabile rispetto alla media provinciale.

Dai dati sulla popolazione della Provincia di Viterbo, periodo 2006⁴, su una superficie di 3.612 km², era presente una popolazione di 305.547 abitanti per una densità di 84,59 abitanti per km², molto inferiore rispetto ai 297 abitanti per km² rilevati sul territorio regionale e ai 189 abitanti per km² presenti, in media, sul territorio nazionale.

Esaminando i valori di densità registrati per i singoli Comuni si riscontrano differenze talvolta consistenti. Tutti i comuni del comprensorio, escluso Gallese (79,71 ab/kmq), mostrano una densità di popolazione superiore alla media provinciale. Tra questi spiccano Fabrica di Roma (227,93 ab/kmq) e Vignanello (233,07 ab/kmq).

3.1.3 Le tendenze in atto

La situazione attuale risente evidentemente, come per tutto il distretto della ceramica, degli andamenti della crisi economica mondiale che vede una contrazione delle attività legate alla produzione industriale. Persiste, in ogni caso, una dinamica di crescita della popolazione dovuta all'innesto, nel totale dei residenti, d'individui extracomunitari e di giovani che non abbandonano il paese d'origine.

Essendo una situazione in evoluzione come la stessa crisi economica, non è possibile determinare un andamento a breve termine e proiettare la situazione come tendenza. Un'analisi più approfondita sulle strutture familiari presenti nel Comune e la conseguente determinazione del fabbisogno residenziale Comunale viene fatta nel capitolo 7.2

⁴ Provincia di Viterbo, *Piano di Gestione dei Rifiuti Urbani della Provincia di Viterbo*, luglio 2008

3.2 Le attività economiche e il mercato del lavoro

3.2.1 L'evoluzione storica del Distretto Ceramico di Civita Castellana

Le analisi sulla struttura economica del territorio di Gallese sono indissolubilmente legate all'andamento del Distretto Ceramico (riconosciuto con DGR 135/2002) che comprende anche i comuni di Civita Castellana, Corchiano, Castel Sant'Elia, Fabrica di Roma, Faleria, Nepi e Sant'Oreste (Roma).

La presenza dell'industria ceramica investe, da un punto di vista occupazionale, oltre ai comuni del Distretto anche i comuni di Vignanello, Vallerano, Caprarola, Magliano Sabina, Collevocchio e Stimigliano con una popolazione interessata superiore ai 50 mila abitanti.

In quest'area l'attività industriale primaria, quella che rappresenta il volano dell'economia, è senza dubbio la ceramica. Quella della ceramica è una vocazione antica, dovuta anche alla facile reperibilità dell'argilla presente nel luogo. Le prime manifestazioni ceramiche risalgono ai primordi della storia di questo territorio e sono state favorite dalla presenza in loco d'estesi giacimenti d'argilla plastica e della disponibilità di materie prime di qualità.

Le argille del territorio, ricche di calce e di ferro ma anche di silicati d'alluminio, hanno permesso l'affermarsi dell'arte della ceramica fin dal sec. X a.C. Gli scavi archeologici hanno portato alla luce materiale vascolare estremamente vasto, tale da documentare una forte presenza dell'arte ceramica nel territorio e la sua trasformazione nel tempo. Dai vasi cosiddetti "ad impasto", di arcaica e grossolana manipolazione, si nota a poco a poco una trasformazione della tecnica che ha permesso la realizzazione di manufatti d'imitazione dell'arte orientale e successivamente dei vasi protocorinzi e della ceramica attica. Con la caduta dell'Impero romano l'attività viene abbandonata e soltanto a partire dal X sec. si iniziano a ritrovare tracce di produzione. Nel 1200 la ceramica è ormai a copertura a smalto stannifero ma nel 1300 tale tecnica scompare e si ritorna alla copertura a solo stagno. Nei secoli XV e XVI la produzione aumenta e si ispira ai decori dei centri di produzione più noti: Faenza e Deruta. Agli inizi del 1900 si sviluppa, soprattutto a Civita Castellana, un ramo dell'industria del sanitario e in seguito sorgono anche fabbriche di stoviglierie: nasce così il Polo Industriale.

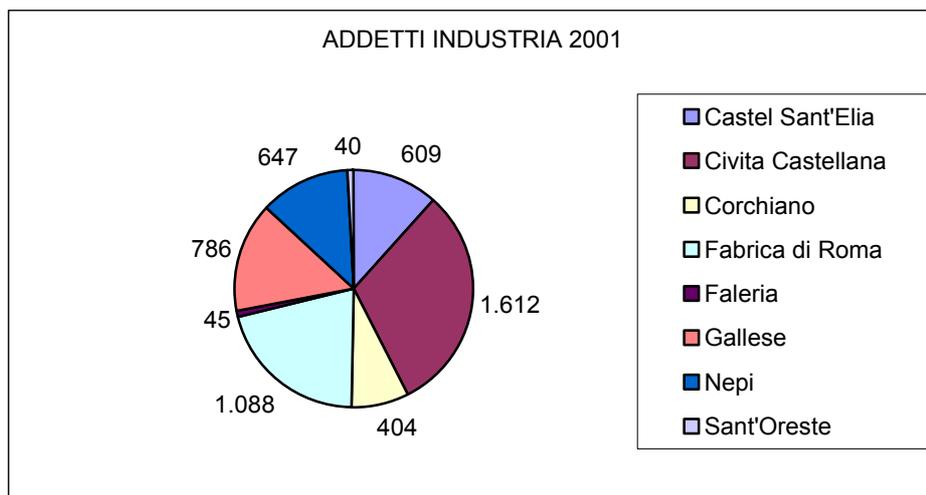
La produzione odierna, che ha raggiunto livelli tecnici e di industrializzazione d'avanguardia è, come noto, prettamente rivolta al settore igienico-sanitario, resta in secondo piano, dopo la profonda crisi degli anni '90, il settore delle stoviglie.

3.2.1.1 Caratteristiche economiche generali del Distretto⁵

Dai dati dell'Ottavo Censimento Generale dell'Industria e dei Servizi 2001 dell'ISTAT emerge che negli otto comuni del Distretto erano presenti 2.710 unità locali di attività economica, di cui 450 riferibili all'industria.

comune	industria		commercio		servizi		istituzioni	
	unità locali	addetti						
Castel Sant'Elia	76	609	63	112	39	87	25	52
Civita Castellana	89	1.612	370	866	536	1.544	62	1.105
Corchiano	55	404	61	104	55	165	5	67
Fabrica di Roma	51	1.088	150	301	176	335	19	175
Faleria	4	45	32	46	19	78	4	33
Gallese	24	786	57	91	53	88	23	60
Nepi	142	647	214	421	127	307	38	142
Sant'Oreste	9	40	58	108	60	144	14	233
Totale	450	5.231	1.005	2.049	1.065	2.748	190	1.867

fonte: ottavo censimento generale dell'industria e dei servizi 2001



Nel 2001 Nepi era il comune del Distretto con più unità locali riferibili all'industria, 142, con un peso sul totale delle unità presenti sul Distretto di circa il 31,6%. Seguivano per importanza i comuni di

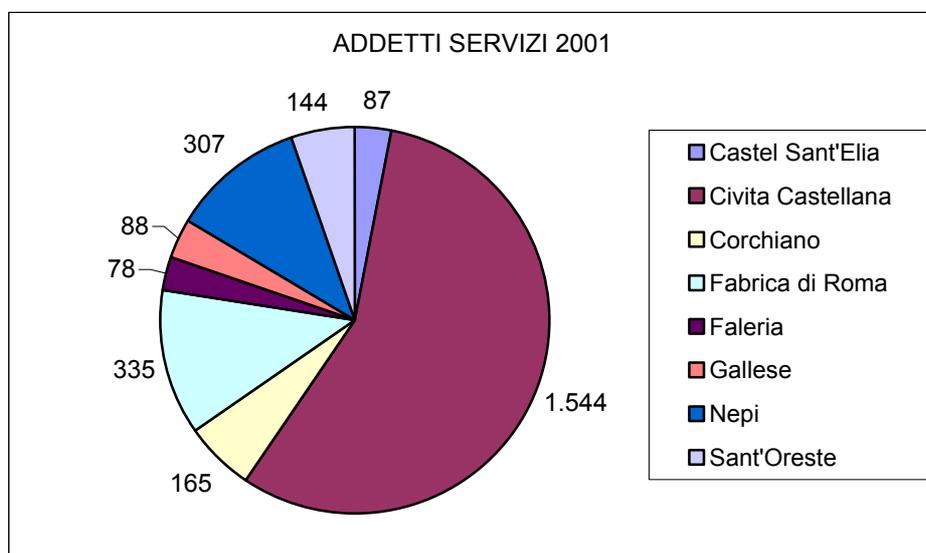
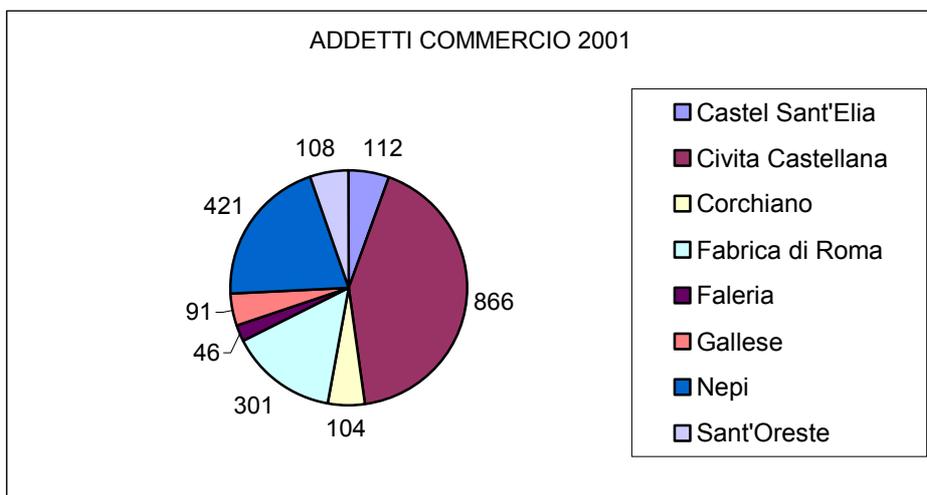
Civita Castellana e di Castel Sant'Elia rispettivamente con 89 e 76 unità locali, mentre Sant'Oreste e Faleria risultavano invece i comuni meno importanti dal punto di vista industriale con appena 9 e 4 unità locali di produzione.

A livello di addetti, i comuni del Distretto Industriale occupavano nel 2001 circa 11.895 persone, di cui 5.231, pari a circa il 44%, nel settore dell'Industria. Di questi 1.612, circa il 30,8%, fanno riferimento alle 89 unità locali localizzate nel comune di Civita Castellana, e 1.088, pari al 20,8%, alle 51 unità locali del comune di Fabrica di Roma, a testimonianza della maggiore dimensione media delle unità produttive localizzate in questi due comuni, che fanno riferimento principalmente all'industria ceramica. Nepi, di contro, a fronte di 142 unità locali riferibili all'industria occupa appena 647 addetti, con poco meno di 5 addetti per

⁵ Centro Ceramica di Civita Castellana, *Il Distretto Industriale della Ceramica*, documento di analisi, maggio 2005

unità locale. Terza, per numero di addetti, si colloca Gallese con 786 persone e 24 unità locali che mediamente rappresenta la maggiore dimensione media aziendale di tutto il Distretto.

Per quanto concerne i servizi, il commercio e le istituzioni i dati sono abbastanza omogenei. I comuni con maggiori unità locali e addetti sono Civita Castellana, Nepi e Fabrica di Roma.



3.2.1.2 Le tendenze in atto nel Distretto

Rispetto alle analisi relative al paragrafo precedente effettuate su fonte Istat del 2001, in appena sette anni, le condizioni, soprattutto della produzione industriale, sono profondamente mutate.

Si registra la chiusura di alcune aziende, legate alla produzione di stoviglie, unità produttive che coinvolgevano soprattutto manodopera femminile, per circa 370 addetti solo nel comune di Gallese (dati 1999).

Però d'altra parte le aziende ceramiche che resistono alla crisi del comparto ceramico, cioè quelle che più hanno, per i sanitari, mercato nazionale e internazionale, hanno effettuato un salto di qualità proprio sul mercato internazionale rinnovando e qualificando la produzione ed ampliando gli stabilimenti industriali per le nuove produzioni e tendono a mantenere gli standard produttivi ante crisi.

Nella fattispecie le aziende presenti nel territorio comunale di Gallese, ad esempio, hanno nella maggior parte provveduto a sostituire e riconvertire diversi edifici industriali alle nuove produzioni per tentare di tenere alto il livello produttivo.

Dalle analisi effettuate Gallese, e i comuni del comprensorio, esprimono un tasso di specializzazione manifatturiero particolarmente elevato, ma concentrato in un ventaglio merceologico particolarmente ristretto e specializzato.

Il complesso delle attività presenti nell'area si articolano intorno all'unico "picco" costituito dalla fabbricazione di prodotti ceramici, per cui la discreta concentrazione di altre attività (costruzioni, commercio, servizi sociali) non sembra in grado di denunciare un processo tendenziale di specializzazione, ma appare semmai associata alle funzioni urbane più elementari che i centri maggiori di questo micro-sistema comunque svolgono.

Nel consegue pertanto che quest'area economica denuncia la sua più grave debolezza proprio in questo deficit di diversificazione, che la espone alle congiunture internazionali negative, e che rischiano di introdurre nell'area pericolosi fenomeni di declino autoincentivanti.

Inoltre, la formazione di una struttura industriale "monoculturale" ha costituito uno stimolo assai debole in vista di una creazione di un settore terziario moderno, al cui interno la componente relativa alle attività di servizio alle imprese ha avuto modeste occasioni di sviluppo e consolidamento.

Infine, questo notevole ritardo nel processo di terziarizzazione si è sommato agli effetti negativi prodotti dalla esistenza di attività commerciali di tipo tradizionale, che unitamente alla assenza pressoché totale di fenomeni di valorizzazione turistica accentuano il carattere scarsamente integrato della base economica locale, che affida l'attivazione di processi innovativi unicamente alle sollecitazioni che provengono dall'esterno dell'area.

Il carattere "monoculturale" dell'area di studio rappresenta al tempo stesso il principale fattore di successo e il maggiore elemento di preoccupazione, per cui è evidente che il

passaggio ad una fase economica più matura non potrà non prevedere un marcato aumento di complessità e di integrazione del mix costituito dalle attività presenti contemporaneamente nel comprensorio.

3.2.2 L'agricoltura e l'allevamento

Rinviando l'analisi di dettaglio del territorio comunale allo Studio Agropedologico e Vegetazionale è interessante valutare i dati relativi a Gallese nell'ambito dei comuni confinanti per una verifica delle dinamiche comprensoriali. Le analisi sono condotte utilizzando i dati Istat del 5° Censimento Generale dell'Agricoltura del 2000.

3.2.2.1 Aziende, forma di conduzione e superfici coltivate

Il primo dato che appare rilevante è la forma di conduzione delle aziende agricole.

Per quanto riguarda Gallese il 95,8% delle aziende è condotta con l'utilizzo di sola manodopera familiare, dato allineato con il resto del comprensorio e leggermente superiore alla media provinciale (89%). La conduzione diretta familiare impegna il 62% della superficie totale coltivata (media comprensoriale), si rileva come Vignanello raggiunga l'89%.

A Gallese soltanto due aziende sono condotte con manodopera salariata (0,42% sul totale delle aziende) dato molto inferiore a quello provinciale (5,3%) e comunque allineato con il dato dei comuni confinanti: soltanto Orte (5%) e Civita Castellana (2%) utilizzano maggiori quantità di manodopera salariata.

AZIENDE E SUPERFICIE TOTALE PER FORMA DI CONDUZIONE												
	conduzione diretta coltivatore								conduzione con salariati		totale generale	
	solo manodopera familiare		manodopera familiare prevalente		manodopera extrafamiliare prevalente		totale					
	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)
Gallese	457	1.603,32	7	316,76	11	556,97	475	2.477,05	2	128,15	477	2.605,20
Civita Castellana	552	3.180,29	15	748,87	4	256,43	571	4.185,59	12	1.168,02	583	5.353,61
Corchiano	423	1.068,14	34	261,87	18	224,03	475	1.554,04	1	1,00	476	1.555,04
Orte	504	2.389,70	4	423,13	3	71,81	511	2.884,64	27	1.546,90	538	4.431,54
Vasanello	773	1.541,68	7	60,91	15	551,42	795	2.154,01	3	619,20	798	2.773,21
Vignanello	832	1.939,04	35	131,68	12	33,07	879	2.103,79	5	72,92	884	2.176,71
PROVINCIA	33.965	158.480,68	1382	26.289,81	731	20.702,61	36.078	205.473,10	2.033	74.998,05	38.144	280.596,60

Per quanto riguarda il titolo di possesso dei terreni aziendali i dati non fanno che confermare le analisi sulla forma di conduzione. A Gallese il 95,6% delle aziende utilizza terreni di proprietà che rappresentano il 91,6% dei terreni coltivati.

E' interessante il dato che vede 13 aziende in possesso di terreni in uso gratuito (100,98 ha) pari al 3.9% del totale della superficie coltivata. Situazione derivante dall'utilizzo di proprietà comunali e di enti di beneficenza.

TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI																
	proprietà		affitto		uso gratuito		parte proprietà parte affitto		parte proprietà parte uso gratuito		parte affitto parte uso gratuito		proprietà, affitto, uso gratuito		totale	
	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)	n°	superficie (ha)				
Gallese	455	2.387,39	4	75,97	13	100,98	3	38,94	1	1,92	0	0,00	0	0	476	2605,2
Civita Castellana	543	3.225,94	14	1.143,92	1	2,00	16	515,20	6	116,34	0	0,00	3	320,21	583	5353,61
Corchiano	426	1.321,34	5	22,31	5	9,39	32	180,54	6	18,06	1	3,40	0	0	475	1555,04
Orte	514	3.318,19	16	727,92	2	2,77	6	382,66	0	0,00	0	0,00	0	0	538	4431,54
Vasanello	790	2.689,12	0	0,00	0	0,00	4	74,68	4	9,41	0	0,00	0	0	798	2773,21
Vignanello	810	1.896,38	3	2,57	4	4,23	32	152,18	34	114,16	0	0,00	1	6,59	884	2176,71
PROVINCIA	35.007	215.004,29	559	10.025,95	258	6.674,07	1.558	39.414,51	640	5.284,39	16	138,50	77	4054,89	38115	280596,6

L'analisi delle dimensioni aziendali mostra che a Gallese l'88% delle aziende hanno una dimensione che va da meno di 1 ettaro a 5 ettari e occupano il 20% della superficie totale contro i dati dei comuni di Corchiano (42.5% della superficie), Vasanello (36.9% della superficie) e Vignanello (62% della superficie).

Ulteriore dato interessante è che il 52% della superficie agricola di Gallese è posseduto da 9 aziende (1.9%) che hanno più di 50 ettari.

SUPERFICIE TOTALE PER CLASSE DI SUPERFICIE																	
	CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE																
	meno di 1 ha	% su sup totale	1 - 2	% su sup totale	2 - 5	% su sup totale	5 - 10	% su sup totale	10 - 20	% su sup totale	20 - 50	% su sup totale	50 - 100	% su sup totale	100 e oltre	% su sup totale	totale
Gallese	107,47	4,13	193,17	7,41	226,51	8,69	197,88	7,60	276,56	10,62	233,87	8,98	722,57	27,74	647,17	24,84	2.605,20
Civita Castellana	145,31	2,71	109,71	2,05	188,80	3,53	240,32	4,49	365,07	6,82	495,88	9,26	716,48	13,38	3.091,96	57,75	5.353,61
Corchiano	85,39	5,49	146,81	9,44	429,47	27,62	337,39	21,70	275,36	17,71	123,27	7,93	50,00	3,22	107,35	6,90	1.555,04
Orte	103,06	2,33	165,30	3,73	333,08	7,52	270,56	6,11	334,58	7,55	661,27	14,92	620,49	14,00	1.943,20	43,85	4.431,54
Vasanello	170,60	6,15	314,05	11,32	540,47	19,49	271,53	9,79	213,13	7,69	248,68	8,97	323,15	11,65	691,60	24,94	2.773,21
Vignanello	166,39	7,64	300,19	13,79	885,29	40,67	490,99	22,56	230,55	10,59	52,78	2,42	50,52	2,32	0,00	0,00	2.176,71
PROVINCIA	6.643,54	2,37	11.181,04	3,98	27.658,66	9,86	25.450,64	9,07	30.948,45	11,03	44.937,95	16,02	35.579,73	12,68	98.196,59	35,00	280.596,60

AZIENDE PER CLASSE DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA										
	CLASSI DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA									
	senza superficie	meno di 1 ha	1 - 2	2 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 50	50 - 100	100 e oltre	totale
Gallese	6	238	110	67	21	17	9	7	2	477
Civita Castellana	2	391	48	47	31	25	13	15	11	583
Corchiano	4	164	113	130	46	13	5	1	0	476
Orte	3	263	95	87	35	26	15	9	5	538
Vasanello	3	353	213	170	35	14	8	2	0	798
Vignanello	1	339	190	272	65	15	2	0	0	884

3.2.2.2 Utilizzazioni dei terreni

Nella determinazione della Superficie Agricola Utilizzata, Gallese è al penultimo posto rispetto ai comuni confinanti con il 70,7% di superficie, prima solo a Vasanello (62.6%). Tale dato è determinato dalla consistente presenza di boschi, 23%, superiore alla media provinciale (19.76%).

Nella ripartizione della SAU appare subito evidente come i comuni con territori che appartengono alla fascia tiberina (Gallese, Civita Castellana e Orte) hanno una considerevole superficie a seminativi rispetto ai comuni dell'area collinare cimina. Gallese, comunque si colloca in una fascia intermedia in quanto il 56.5% della SAU è occupata da seminativi e il 35% da legnose agrarie, coltivazioni che predominano, invece, nei comuni di Corchiano (80.1%), Vasanello (68.8%) e Vignanello (99%).

SUPERIFICIE AZIENDALE SECONDO L'UTILIZZAZIONE DEI TERRENI									
	SUPERF AGRICOLA UTILIZZATA				ARBORICOLTURA DA LEGNO	BOSCHI	SUPERF AGRARIA NON UTILIZZATA	ALTRA SUPERFICIE	TOTALE
	seminativi	legnose agrarie	prati pascoli	totale					
Gallese	1.040,54	645,67	155,38	1.841,59	1,00	612,04	60,46	90,11	2.605,20
Civita Castellana	3.791,04	294,02	255,06	4.310,12	5,11	699,84	116,26	222,98	5.353,61
Corchiano	110,66	1.101,64	162,05	1.374,35	1,18	93,71	37,94	47,86	1.555,04
Orte	2.855,68	316,74	77,76	3.250,18	7,30	868,26	92,01	213,79	4.431,54
Vasanello	461,97	1.194,36	78,84	1.735,17	9,00	919,89	52,90	56,25	2.773,21
Vignanello	2,70	1.988,40	9,59	2.000,69	0,20	89,08	38,72	48,02	2.176,71
PROVINCIA	146.939,36	42.013,83	21.012,79	209.965,98	715,95	55.438,86	7.572,78	7.008,98	280.596,60

Analizzando le singole coltivazioni relative alla SAU vediamo che per quanto riguarda i seminativi la coltivazione principale è data dal frumento. Si rileva la discreta presenza di coltivazioni ortive che per Gallese risultano l'1.8% della SAU con 34 ha

Si specifica che la voce seminativi raccoglie i dati relativi alle aziende ed alle superfici interessate dalle coltivazioni di cereali per la produzione di granella, legumi secchi, patate, barbabietole da zucchero, piante sarchiate da foraggio, piante industriali, ortive, fiori e piante ornamentali, piantine, foraggere avvicendate, sementi e terreni a riposo.

AZIENDE CON SEMINATIVI										
	TOTALE AZIENDE	CEREALI				COLTIVAZIONI ORTIVE		COLTIVAZIONI FORAGGERE AVVICENDATE		SAU TOTALE
		TOTALE		FRUMENTO		aziende	superf	aziende	superf	
		aziende	superf	aziende	superf					
Gallese	162	49	415,98	35	318,52	11	34,00	44	401,10	1.841,59
Civita Castellana	479	64	1.295,77	54	1.230,37	30	8,37	138	1.848,93	4.310,12
Corchiano	92	2	29,43	2	29,43	14	1,56	4	31,52	1.374,35
Orte	471	142	1.248,33	116	897,38	41	8,78	158	984,05	3.250,18
Vasanello	107	27	222,95	23	214,44	13	1,44	18	67,47	1.735,17
Vignanello	33	0	0,00	0	0,00	4	0,93	0	0,00	2.000,69

Il dato sulle coltivazioni legnose agrarie che sono sostanzialmente vite, olivo e nocciolo conferma le analisi relative alle coltivazioni a seminativi.

Gallese dimostra di avere un territorio con più vocazioni agricole dove, insieme ai nocciolati (20,46% della SAU) vi è una consistente presenza di oliveti (circa 11% della SAU) e, seppur in minor parte, di vigneti del comprensorio dei Colli Cimini.

AZIENDE CON COLTIVAZIONI LEGNOSE AGRARIE													
	TOTALE AZIENDE	VITE			OLIVO			AGRUMI		FRUTTIFERI			SAU TOTALE
		aziende	superf	% su SAU	aziende	superf	% su SAU	aziende	superf	aziende	superf	% su SAU	
Gallese	430	145	64,58	3,51	328	202,04	10,97	0	0,00	288	376,71	20,46	1.841,59
Civita Castellana	434	247	39,73	0,92	330	117,37	2,72	3	0,09	228	131,00	3,04	4.310,12
Corchiano	462	189	158,95	11,57	329	134,70	9,80	0	0,00	402	807,99	58,79	1.374,35
Orte	429	291	87,63	2,70	346	182,70	5,62	0	0,00	56	46,41	1,43	3.250,18
Vasanello	763	354	202,93	11,70	491	126,74	7,30	1	0,10	676	864,59	49,83	1.735,17
Vignanello	880	341	311,20	15,55	565	129,33	6,46	0	0,00	842	1.547,87	77,37	2.000,69

3.2.2.3 Allevamento

Per l'allevamento si presentano le stesse condizioni viste per gli aspetti colturali. In sostanza una ripartizione territoriale tra l'area tiberina, dove è consistente l'allevamento di bovini ed ovini, e l'area cimina dove le forme di allevamento si limitano all'autoconsumo.

Tra le forme di allevamento gli ovini superano i 2000 capi nei comuni di Civita Castellana, Orte e Gallese in quest'ultimo comune con un media di 151 capi per azienda.

Con 61.112 capi l'allevamento degli avicoli è una realtà importante nel comune di Gallese molto superiore al resto del comprensorio e al 7° posto rispetto alla Provincia.

AZIENDE CON ALLEVAMENTI														
	TOTALE AZIENDE	BOVINI			SUINI		OVINI		CAPRINI		EQUINI		AVICOLI	
		aziende	capi		aziende	capi	aziende	capi	aziende	capi	aziende	capi	aziende	capi
			totale	di cui vacche										
Gallese	131	15	282	105	24	48	14	2.122	4	62	7	19	67	61.112
Civita Castellana	480	34	1.337	519	86	239	37	2.600	7	28	32	95	284	5.566
Corchiano	12	4	158	41	0	0	6	139	1	5	1	2	0	0
Orte	99	15	410	56	21	562	21	2.536	6	393	6	20	30	906
Vasanello	240	5	82	53	63	81	7	78	3	6	4	5	158	3.097
Vignanello	5	1	8	0	1	15	0	0	0	0	1	9	2	34

3.2.2.4 Addetti in agricoltura

I dati relativi all'occupazione in agricoltura dimostrano come nel decennio 1991-2001 vi è una generale contrazione di addetti in tutti i comuni confinanti che raggiunge -51% a Vasanello mentre a Gallese si attesta al -27%.

Sul totale della popolazione occupata, gli addetti in agricoltura sono, nel 2001 per Gallese, il 6.4%, dato intermedio rispetto al comprensorio che vede Orte con il 3.1% e Vignanello con il 14.2%.

OCCUPATI IN AGRICOLTURA															
	popol attiva 1991	popol attiva 2001	var %	occup agricoltura 1991	occup agricoltura 2001	var %	occup industria 1991	occup industria 1991	var %	occup commercio 1991	occup commercio 1991	var %	occup altra attività 1991	occup altra attività 2001	var %
Gallese	876	924	5,5	81	59	-27,2	383	428	11,7	107	116	8,4	305	321	5,2
<i>in % su totale addetti</i>				9,2	6,4	-30,9	43,7	46,3	5,9	12,2	12,6	2,8	34,8	34,7	-0,2
Civita Castellana	5.040	5.377	6,7	233	195	-16,3	2.552	2.597	1,8	820	1.058	29,0	1435	1527	6,4
<i>in % su totale addetti</i>				4,6	3,6	-21,6	50,6	48,3	-4,6	16,3	19,7	20,9	28,5	28,4	-0,3
Corchiano	985	1.136	15,3	217	129	-40,6	351	469	33,6	137	181	32,1	280	357	27,5
<i>in % su totale addetti</i>				22,0	11,4	-48,5	35,6	41,3	15,9	13,9	15,9	14,6	28,4	31,4	10,6
Orte	2.583	2.743	6,2	129	84	-34,9	609	627	3,0	424	520	22,6	1421	1512	6,4
<i>in % su totale addetti</i>				5,0	3,1	-38,7	23,6	22,9	-3,0	16,4	19,0	15,5	55,0	55,1	0,2
Vasanello	1.087	1.287	18,4	163	79	-51,5	279	364	30,5	192	264	37,5	453	580	28,0
<i>in % su totale addetti</i>				15,0	6,1	-59,1	25,7	28,3	10,2	17,7	20,5	16,1	41,7	45,1	8,1
Vignanello	1.420	1.434	1,0	326	204	-37,4	483	511	5,8	222	258	16,2	389	461	18,5
<i>in % su totale addetti</i>				23,0	14,2	-38,0	34,0	35,6	4,8	15,6	18,0	15,1	27,4	32,1	17,4

Dati Istat 1991 - 2001

3.2.2.5 Conclusioni

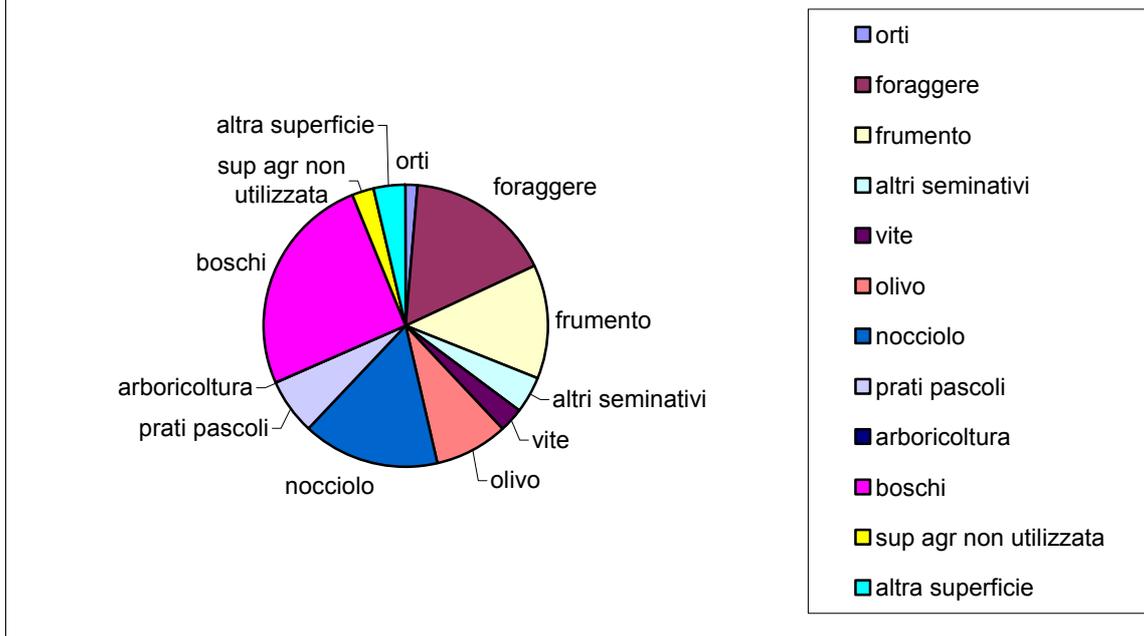
Le analisi e le tabelle sopra riportate sono, purtroppo, relative al censimento del 2001, visto che non sono disponibili analisi più recenti.

Anche se nell'ultimo decennio appare confermato il trend negativo per quanto riguarda gli addetti e le aziende impegnate in agricoltura i dati, in percentuale, non si discostano molto da quelli del 2001.

Ciò che appare evidente è che il comune di Gallese, da un punto di vista agricolo, presenta una situazione territoriale più dinamica e variegata rispetto ai comuni confinanti. Esiste un copertura ed un uso del suolo molto articolati, un *patchwork* territoriale costituito da boschi, seminativi, oliveti, nocciolati, vigneti e prati pascoli dove non predomina una monocoltura ma si assiste ad una ricchezza di coltivazioni e di aree naturali ben inserite in un importante contesto paesaggistico rurale.

Uno dei compiti della programmazione urbanistica sarà, dunque, quello di tutelare e valorizzare questa particolarità consentendo, allo stesso tempo, lo sviluppo delle dinamiche economiche tipiche di un territorio dalle notevoli potenzialità agricole.

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE AGRARIA GALLESE



3.2.3 Servizi

L'analisi dello stato dei servizi esistenti nell'area comunale, è stata realizzata assumendo come base di partenza l'attuale stato di realizzazione degli standard urbanistici obbligatori, previsti nel PRG vigente e rapportando tale stato di fatto alla consistenza edilizia attuale del Comune.

Tale rapporto è stato poi verificato in prima analisi con le indicazioni del decreto ministeriale n° 1444 del 1968 su base totale, e in seconda battuta con le reali esigenze e situazioni edificatorie dell'intero territorio comunale che, come visto presenta delle realtà urbane differenti tra loro; infatti, il decreto citato, che, come è noto, stabilisce gli spazi minimi di servizio pubblico, da assicurare ad ogni abitante, fa riferimento a servizi che necessariamente sono pensati alla scala di quartiere ma che, nel caso di realtà urbane complesse, e storicamente differenziate, come è l'edificato di Gallese, vanno puntualmente calibrate e determinate.

Se si osservano le tabelle presenti in questa analisi possiamo determinare che l'intero abitato di Gallese può essere suddiviso in cinque settori differenti dal punto di vista morfologico e storico-edificatorio che hanno diversa densità insediativa e diversa consistenza edilizia. Il centro storico all'interno delle mura, l'edificato di espansione, Gallese Scalo, la frazione di Valli e le case sparse in area agricola, le analisi nel dettaglio sono riportate nei paragrafi 5.1.1; 5.4.3.1 e 6.2

3.2.4 Le attività estrattive⁶

Con un territorio dalle caratteristiche geologiche particolari derivate dall'attività vulcanica vicina con le possenti deposizioni di ignimbriti (tufo rosso a scorie nere) su un preesistente substrato alluvionale (ghiaie, sabbie e brecce) da sempre le attività estrattive si sono sviluppate nei due settori del tufo e delle ghiaie.

Le cave attualmente in attività sono situate: per quanto riguarda l'estrazione del tufo, nell'area di confine con il comune di Corchiano, lungo la forra del Rio Fratta con; per quanto riguarda i materiali inerti di origine fluviale sono collocate presso la frazione di Gallese Scalo in loc.tà Casale Calzavara con n° 2 attività e presso loc.tà Mosselli.

Inoltre si segnalano le numerose attività dismesse poste in varie località tra le quali si trovano cave di pozzolana e travertino (vedi tav. 6).

3.2.5 Turismo

Il movimento turistico, in generale, può essere qualitativamente diviso in due principali aspetti, un turismo che porta visitatori durante tutti i periodi dell'anno a visitare il Comune o un turismo di ritorno fatto di persone che tornano durante le feste e nel periodo estivo nel Paese, presso le seconde case o nelle proprie famiglie qui ancora residenti.

Il primo aspetto turistico è palesato dalla presenza o no di attività ricettive, mentre il secondo deve essere ricavato dai dati delle presenze nel Comune rilevate in maniera indotta.

Tutti i posti letto disponibili, in attività ricettive nel territorio comunale, sono riconducibili ad attività di tipo extra-alberghiero: nello specifico, sono presenti 1 agriturismo e 5 bed & breakfast con un totale di 29 (b&b) + 30 (agrit) posti letto, quantità che non fanno del turismo, con sosta di uno o più giorni, un aspetto di rilevante spessore nel territorio Comunale, anche perché, è da dire che la vicinanza dell'autostrada e di poli importanti come Roma, Orte e Viterbo, fanno preferire visite e presenze giornaliere di passaggio che pongono la sosta a Gallese come un intermezzo nel percorso verso nord o sud. Questo è dimostrato anche, dalla nutrita presenza di diverse attività ristorative, (ristoranti e pizzerie) distribuite sul territorio comunale.

Il secondo aspetto del turismo, cioè quello di "ritorno" appare più sostanzioso anche se non ci sono dati certi rilevati; alcune ipotesi possono essere fatte attraverso lo studio dei dati relativi alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani che gli uffici comunali hanno rilevato.

⁶ Dallari D., Mancini A., *Studio sulla vulnerabilità del territorio comunale all'attività estrattiva* (1992). Commissionato dall'Amministrazione Comunale di Gallese.

Tali dati si riferiscono all'anno 2007, cioè in un periodo sufficientemente recente da poter ritenere l'analisi probante.

RACCOLTA RIFIUTI SOLIDI URBANI anno 2007

	KG	KG/AB
GENNAIO	88.750,00	29,85
FEBBRAIO	77.300,00	26,00
MARZO	89.070,00	29,96
APRILE	87.020,00	29,27
MAGGIO	96.840,00	32,57
GIUGNO	95.150,00	32,00
LUGLIO	98.610,00	33,17
AGOSTO	102.810,00	34,58
SETTEMBRE	85.810,00	28,86
OTTOBRE	92.290,00	31,04
NOVEMBRE	85.560,00	28,78
DICEMBRE	87.030,00	29,27
Totale	1.086.240,00	365,37

Risultano nell'anno 2007 (da dati di provenienza comunale) 2973 residenti, perciò se si fa una media dei rifiuti ritirati e gli abitanti residenti nei mesi non estivi, quelli in altre parole a minor presenza turistica si avrà

DATI INERENTI: AUTUNNO – PRIMAVERA - INVERNO	Media. KG ritirati	KG/2973 ab
media mesi: gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio, settembre, ottobre, novembre, dicembre	87.741,11	29,51

Una media di ritiro per abitante di 29,51 kg pro capite.

Tale dato diviso per la media di ritiro dei mesi estivi darà gli abitanti presenti nel territorio comunale in quei mesi:

DATI INERENTI: ESTATE	Media. KG ritirati	Abitanti totali: Media/29,51
media mesi: giugno luglio agosto	98.856,67	3.350 abitanti

Sottraendo la popolazione residente al dato ricavato si determina l'aumento degli abitanti nel periodo estivo e vale a dire 377 cioè circa il 13% in più della media di presenze annue. Questo dato consente di ragionare su un'ipotesi di consolidamento di un movimento turistico vista la situazione economica contingente, con il comparto produttivo ceramico investito dagli effetti della crisi economica mondiale.

Considerando inoltre: la bassa densità abitativa del comune di Gallese, che si pone ben al di sotto della media provinciale; la posizione strategica sulle vie di comunicazione regionali e nazionali; la morfologia del territorio e la valenza paesaggistica dello stesso, si può

ipotizzare e delineare una strategia mirata e controllata per permettere uno sviluppo, anche in senso residenziale non solo turistico, per cercare di catturare quei flussi d'investimenti che propongono situazioni abitative alternative alla metropoli centralizzata.

4. IL TERRITORIO E L'AMBIENTE

4.1 Caratteristiche geologiche

Come evidenziato nella Relazione Geologica dello *Studio Associato Pangea* il territorio di Gallese, morfologicamente rivela due aspetti completamente distinti derivanti da due realtà geologiche diverse.

La parte sud occidentale, con la sua morfologia tabulare rotta da ripide forre rappresenta il limite orientale degli imponenti espandimenti ignimbrici vicani. I pianori tufacei, leggermente digradanti verso Est, presentano altitudini medie che variano dai 170 ai 130 m slm.

La parte nord orientale, i cui terreni sedimentari sono legati sia all'ultima fase di un'alternarsi di ingressioni marine e regressioni marine plio-pleistoceniche, sia a più fasi deposizionali fluvio-lacustri, si presenta più rilevata, più fittamente incisa e digradante sia verso sud che verso est con altitudine media di circa 160 m. slm.

La geologia è riconducibile a quella tipica del margine occidentale preappenninico. Durante il periodo tardo pliocenico-pleistocenico si ebbe il deposito di una successione sedimentaria all'inizio di origine marina e in seguito fluvio-lacustre. I depositi di ambiente neritico sono costituiti da terreni argillosi grigio-azzurri tendenti ad arricchirsi, verso l'alto, di una componente sabbiosa giallastra sempre più abbondante fino a prevalere sulla frazione più fine. Successivamente nella parte occidentale si deposero i materiali più grossolani di tipo sabbioso-argilloso passanti in modo graduale a depositi fluvio-lacustri a granulometria prevalentemente ghiaiosa immersi in una matrice sabbiosa giallastra sino a giungere ad un vero e proprio conglomerato con prevalenti ciottoli calcarei, sul tetto del quale sedimentarono ampi depositi travertinosi.

In questa zona si sovrappose la coltre di terreni vulcanici provenienti dalle eruzioni plio-pleistoceniche che con l'alternarsi di fasi esplosive ed effusive formarono i vulcani Cimino e Vicano.

Attualmente le ignimbriti, i tufi, le cineriti fanno assumere all'area ad Ovest del Tevere il tipico aspetto a "tableau" con profonde incisioni vallive.

I prodotti vulcanici affiorano anche sul fianco orientale della valle tiberina, nell'area della frazione delle Rocchette.

Per quanto riguarda l'aspetto idrogeologico il territorio di Gallese viene a trovarsi in una piccola area del margine sud orientale di un ampio acquifero regionale che interessa i terreni vulcanici e che mostra generalmente un andamento radiale a partire dagli edifici vulcanici e in particolare da quello di Vico.

4.2 Il clima

Dall'analisi del diagramma Termo-pluviometrico, messo a punto dallo *Studio Agronomico associato Ager*, le temperature medie mensili del territorio di Gallese si mantengono per tutto l'anno al di sopra di 0°C, anche a gennaio, che risulta essere il mese più freddo. I mesi più caldi sono luglio e agosto, ma le condizioni di aridità sono determinate soprattutto dal forte calo di precipitazioni in luglio, con un periodo di siccità di circa 2 mesi (metà giugno – metà agosto).

Il regime pluviometrico è caratterizzato dal massimo principale in autunno e da quello secondario in inverno, al minimo principale estivo si associa un minimo secondario primaverile. Tale tipo di regime è definito “sub – oceanico” molto diffuso in Italia soprattutto nella fascia costiera tirrenica.

Le temperature, in sintesi, sono generalmente miti, le precipitazioni raggiungono livelli annui medi di circa 1000 mm.

Dal punto di vista fitoclimatico il territorio ricade nella zona termotipo inferiore/superiore o mesomediterraneo superiore Ombrotipo umido inferiore.

4.3 La vegetazione e l'uso del suolo

Il suo essere “territorio di collegamento” tra la Valle del Tevere e i Colli Cimini fa di Gallese un'area interessante dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Pur essendo intensamente coltivato (seminativi verso la valle tiberina e *piantata* ad olivo, nocciolo e vite verso ovest) conserva punti a forte naturalità rappresentati dai sistemi idrografici delle forre del Rio Miccino, Rio Maggiore e del Fosso di Aliano.

Qui compare la vegetazione sempreverde tipica della macchia mediterranea, con lecci (*Quercus ilex*), ornielli (*Fraxinus ornus*) e aceri minori (*Acer monspessulanum*). Fra gli arbusti compare invece l'erica (*Erica arborea*), l'alaterno (*Rhamnus alaternus*), il corbezzolo (*Arbutus unedo*), la ginestra (*Spartium junceum*), il cisto a fiori bianchi (*Cistus salvifolius*) e a fiori rosa (*Cistus incanus*). Lo strato erbaceo è scarso, con l'eccezione dell'asparago e della robbia.

Sulle pareti della forra vera e propria, complice la scarsa insolazione e l'umidità, possono trovarsi anche alberi solitamente presenti a più alte quote, come il castagno. Dello strato arboreo fanno parte altresì cerri (*Quercus cerris*), noccioli (*Corylus avellana*) e aceri (*Acer campestre*). Lo strato arbustivo è caratterizzato da corniolo, rovo (*Rubus ulmifolius*), edera (*Hedera helix*) e vitalba (*Clematis vitalba*). Molte specie di vegetali costituiscono invece lo strato erbaceo, come la mercorella (*Mercurialis perennis*), il ranuncolo (*Ranunculus lanuginosus*) e le felci (*Dryopteris filix mas*). Alla base delle pareti della forra un altro tipo di

bosco, costituito prevalentemente da carpino bianco (*Carpinus betulus*) e nocciolo (*Corylus avellana*), convive con la vegetazione riparale, formata da ontano (*Alnus glutinosa*), pioppo nero (*Populus nigra*), salice bianco (*Salix alba*) e olmo (*Ulmus minor*). A livello erbaceo predominano le felci.

Sui pianori, soprattutto nella zona nord a confine con Orte, sono poche le aree boscate. Caratterizzate dalla presenza della roverella (*Quercus pubescens*), del cerro (*Quercus cerris*), dell'acero campestre (*Acer campestre*), e dell'orniello (*Fraxinus ornus*). Nello strato arbustivo si distinguono il corniolo (*Cornus mas*), il prugnolo (*Prunus spinosa*), il ligustro (*Ligustrum vulgare*), il biancospino (*Crataegus monogyna*), la berretta da prete (*Evonymus europaeus*) e la rosa canina (*Rosa canina*). Sui terreni con presenza di rocce affioranti è presente uno strato erbaceo costituito da caprifoglio (*Lonicera etrusca*), asparago (*Asparagus acutifolius*) e robbia (*Robia peregrina*). L'erba perla azzurra (*Buglossoides purpureocaerulea*) invece copre il terreno del bosco fitto. Il fiore più diffuso è il ciclamino (*Cyclamen repandum*).

A conferma di tale situazione si rileva la presenza del Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo posto tra il comune di Gallese ed il comune di Corchiano.

La maggior parte dei terreni agricoli sono investiti dalle colture a seminativo, di cui le più attuate sono il frumento duro, il mais, le foraggere tra cui principalmente il trifoglio incarnato, ciò è da imputarsi sia alla morfologia del suolo sia alle sue caratteristiche chimico-fisiche.

L'avvicendamento più praticato è il biennale, che fa seguire un depauperante come frumento, avena, orzo, ad una miglioratrice come il mais, il girasole o il trifoglio.

Di notevole estensione sono le superfici coltivate a prato pascolo. La coltura più ricorrente fra i seminativi cerealicoli è quella del frumento. Le superfici a vite attualmente interessano un'estensione modesta (3,51% della Sau). In incremento, invece, le superfici investite ad olivo (10,97% Sau) e nocciolo (20,46% Sau).

4.3.1 Le aree di pregio ambientale

Le aree di maggior pregio ambientale del territorio di Gallese ricadono principalmente all'interno del sistema delle forre tufacee. Tra queste si evidenzia la forra del Fosso di Aliano inserita nella Proposta di integrazione dello Schema Regionale dei Parchi e Riserve e nella DCP n. 7/04 relativa al *Piano di Salvaguardia delle Forre* come Riserva Naturale Fosso di Aliano della superficie di 237 ha.

Nel territorio comunale ricade parte dell'area del Monumento Naturale di Pian Sant'Angelo istituita con DGR n.971 del 25.02.1982 e DPR n.133 del 22.02.00 ed ha un'estensione totale di 614 ha. L'area è delimitata dal Fosso della Fontana Lesana e dal Rio della Tenuta e si caratterizza per la simbiosi tra ambiente agrario dei pianori e ambiente naturale delle forre testimoniando così la complessità del paesaggio naturale dell'Agro Falisco.

Va sottolineata, infine, l'area a nord del centro abitato (tra loc.tà Calvenzana e loc.tà Pomaro) dove si susseguono boschi e radure intercalate da un fitto reticolo di corsi d'acqua.

4.4 Il paesaggio

I caratteri identitari dell'area derivano dalla sua configurazione geomorfologica che, sia per caratteristiche ambientali sia per caratteristiche storiche, ha determinato uno sviluppo territoriale con connotati specifici.

Il sistema delle forre è l'elemento primario e strutturante del territorio su di esso si è articolato un complesso sistema di relazioni che, a vari livelli, permette di leggere gli elementi d'identità dell'area.

La forra tufacea è generata dall'erosione fluviale di piroclastiti (tufo rosso a scorie nere) provenienti dall'apparato Cimino-Vicano. Essa è spesso talmente profonda da incidere anche il sottostante strato di deposito pliocenico.

Queste profonde fratture nel plateau tufaceo, anche 100 ml di dislivello, si caratterizzano per un'estrema ricchezza naturalistica conservando il patrimonio genetico delle forre ed il serbatoio di biodiversità rispetto al territorio circostante.

Il sistema si completa nel rapporto con il pianoro superiore, spesso abitato e coltivato, creando così, nella successione di pianoro-forra, un formidabile complesso paesaggistico dove l'uomo ha adattato, nei secoli, il suo modello di vita e di sviluppo.

L'insediamento umano ha dovuto ricercare, nel rapporto con il territorio delle forre, un suo sviluppo, spesso difficile, ma ricco di stimoli.

Operando una sintesi possiamo definire due macroclassificazioni del paesaggio di Gallese:

- Il *paesaggio delle forre*, costituito dal susseguirsi di pianoro coltivato e forra a prevalenza di vegetazione naturale;
- Il *paesaggio del Tevere*, delimitato dal bordo del plateau tufaceo, generalmente boscato, e dall'ampia valle tiberina dove corrono le principali vie di comunicazione e si sviluppano le attività produttive del territorio.

4.5 Linee di sviluppo storico delle trasformazioni territoriali

4.5.1 Il territorio

Dai periodi preistorici, dove l'insediamento si collocava lungo direttrici viarie, legate ai fondovalle, il popolamento nel territorio ha sfruttato le eccezionali particolarità difensive dei pianori. I villaggi, collocati sugli speroni tufacei, delimitati dai corsi d'acqua su tre lati e fortificati sul quarto, quello collegato al pianoro, sono l'immagine tipica dell'abitato preromano. Il popolo dei Falisci ha saputo sfruttare appieno tali difficili condizioni di vita, creando, nel VII – VI secolo a.C., una cultura di straordinaria ricchezza come testimoniano la coroplastica, l'oreficeria e l'architettura funeraria.

La struttura territoriale, messa in luce dagli scavi archeologici, dimostra un intenso popolamento dei pianori tufacei con un sistema "falisco" che non vede una gerarchia nei nuclei abitati, come nel sistema etrusco, ma un'autonomia territoriale dei singoli *pagi* facenti riferimento, comunque, ad una capitale politica ed economica costituita da *Falerii Veteres*. Il sistema si completa con un'intensa rete viaria di collegamento tra i nuclei abitati con strade di fondovalle e di pianoro.

La conquista romana dell'Agro Falisco, completata nel III sec. a.C., porta ad un sistema territoriale radicalmente diverso. Sia per motivi strategico-militari, sia per motivi economici, il modello dei villaggi difesi viene a scomparire per trasformarsi in un sistema di ville e fattorie poste sui pianori più fertili e con i maggiori nuclei abitati costituiti da Nepi e Falerii Novi (edificata nel III secolo a.C.). Il quadro della viabilità s'impone su due grandi assi di comunicazione: la Via Flaminia ad est e la via Amerina ad ovest.

Il piano territoriale romano determina così la scomparsa del mondo falisco e delle sue peculiarità economiche, stravolge i principi insediativi, legati alla morfologia del territorio, restando invariato sino alla caduta dell'impero.

Già dal II sec. a.C., però, il sistema inizia una lenta inversione di tendenza si rileva una riduzione d'insediamenti rurali.

Il legame con il territorio delle forre e con la sua matrice orografica si riafferma nel modello insediativo del periodo altomedievale.

L'abbandono delle ville e delle fattorie avviene lungo le maggiori direttrici viarie (Amerina e Flaminia) e sono prescelti i luoghi più remoti e meno accessibili rioccupando, spesso, i primitivi nuclei d'epoca falisca. La logica della "desertificazione" dei villaggi lungo le strade romane risiede nel fatto che la Flaminia è l'asse principale della guerra gotica del 535 –

552 e la Via Amerina è il perno del “corridoio bizantino” sul quale si svolge la lotta tra bizantini e longobardi dal 592 al 772.

E’ comunque dall’VIII secolo che il sistema insediativo dell’Agro Falisco inizia la sua trasformazione: le fattorie e i siti rurali sparsi sono definitivamente abbandonati per gli insediamenti fortificati, tipici del medioevo, che già nel X secolo costituiranno una potente frontiera di piccole e grandi fortezze a difesa di Roma.

Con il pieno raggiungimento del sistema polinucleare medievale anche la viabilità si caratterizza per un sistema costituito dagli assi della Via Amerina e della via Flaminia e con collegamenti materializzati dai percorsi di crinale verso i castelli.

Il modello insediativo non sarà più modificato. Numerosi castelli saranno abbandonati tra il XIV e il XVII secolo, per privilegiare i borghi maggiori ma la rete stradale, l’insediamento rinserrato sulla rupe, lo sfruttamento agricolo del pianoro e delle risorse idriche di fondovalle (mulini) resisterà, immutato, sino al forte sviluppo industriale ceramico del ‘900.

4.5.2 Gallese

Il nucleo originario della città di Gallese occupa un promontorio tufaceo definito dalla confluenza di due fossi: il Rio Maggiore ed il Fosso della Fontana Nova, nella tipica posizione arroccata dei centri di origine etrusco/falisco. Nell’antichità questa posizione venne rafforzata attraverso lo scavo di un *vallum* e la costruzione di mura in opera quadrata dove solitamente era localizzata la porta di accesso principale. In prossimità, all’interno del nucleo abitato, c’era l’arce, la cittadella fortificata, il luogo più elevato della città. Oltre l’arce si svolgeva, al sicuro, la vita quotidiana fatta di incontri e scambi.

Successivamente nel medioevo la roccaforte si apprestò a divenire un “castrum” fortificato destinato principalmente a scopi militari. E’ possibile che ciò sia avvenuto per mano bizantina tra la fine del VI secolo e l’inizio del VII durante la guerra con i Longobardi per il dominio del “corridoio bizantino” rappresentato dalla via Amerina.

L’arce si trasformò nel castello merlato munito di torri e difeso dal *vallum*, dove alloggiava la milizia o il feudatario locale a difesa della porta principale di accesso alla città. La parte più protetta del pianoro, quella più interna, era destinata alla residenzialità, e lo spazio compreso tra il centro e le mura perimetrali era riservato a coltivazioni orticole pregiate. Il tessuto urbano si infittiva verso la piazza della Cattedrale (Duomo modificato radicalmente nel XVIII secolo dall’arch. Pietro Camporese) dove si svolgeva il mercato e si affacciava il palazzo Comunale.⁷

⁷ Felini G., Una città di frontiera fra bizantini e longobardi, in “Faul”, anno II, n°10, novembre 1990.

In un periodo di relativa stabilità politica, che corrisponde al '600, persa la funzione di difesa, il castello viene demolito e al suo posto viene costruito un elegante palazzo fortificato come sfarzosa dimora di campagna nobiliare.

Il vuoto urbano che si apre davanti al castello risulterà un luogo d'incontro importante collegato direttamente con il duomo e il mercato attraverso un asse stradale che diventa il corso: questi elementi, nel tempo, si configureranno come la struttura portante di tutto l'abitato. Il castello perde la sua funzione di controllo dell'accessibilità al borgo ed assume quello di chiusura dello spazio urbano e di limite allo sviluppo. La porta principale di accesso viene spostata a ridosso della rupe su una strada secondaria di fondovalle accentuando così l'isolamento del borgo con il suo entroterra.

Gallese occupa una posizione di rilievo rispetto ai comuni dell'area dei Cimini ed è protesa verso la Sabina e l'Umbria con un sua appendice territoriale.

La sua posizione strategica in prossimità della valle del Tevere ha determinato la sua fortuna come punto di incontro di due importanti correnti di traffico. L'origine e lo sviluppo storico del primitivo abitato di Gallese è strettamente correlato a questa sua felice posizione geografica e con il tempo si venne affermando la sua funzione di controllo del guado sul Tevere da dove si potevano stabilire con facilità scambi commerciali tra Umbri e Sabini con gli Etruschi.

Con l'avvento della dominazione romana, Gallese acquistò un nuovo ruolo di controllo dei flussi di scambio tra le direttrici determinate dalla Via Amerina e dalla Via Flaminia con il ponte sul Tevere in prossimità di *Ocricolum*. Questo ruolo di crocevia venne confermato, attraverso fasi alterne, anche durante il medioevo, finché, la sua importanza decadde, dal punto di vista sia commerciale che strategico, dal momento in cui venne deviato il corso della via Flaminia con la costruzione di Ponte Felice (1859).

Con la costruzione della linea ferroviaria Roma-Firenze acquista importanza la stazione ferroviaria e si sviluppa di conseguenza il nuovo centro urbano di Gallese Scalo. In seguito anche le prime attività industriali furono localizzate in prossimità delle aree ferroviarie. L'espansione urbana è avvenuta essenzialmente nel secondo dopoguerra lungo la provinciale in direzione di Vignanello.

4.5.3 Cenni storici⁸

Il primo documento nel quale Gallese viene menzionata risale all'anno 733, allorché venne venduta dal longobardo Trasimondo, duca di Spoleto, al papa Gregorio III, incrementando così i possedimenti dello Stato della Chiesa; negli anni successivi venne con molta

⁸ Fochetti F., Gli archivi storici di Gallese fino al 1870 in "Rivista Storica del Lazio", anno XI, n°19, 2003

probabilità elevata al rango di sede vescovile, poiché nel concilio di Costanza del 772 compare un personaggio definito *Stephanus Galesinae ecclesiae episcopus*.

Nell'817, il privilegio con il quale Ludovico il Pio confermava i possedimenti spettanti alla Chiesa di Roma cita nuovamente la città di Gallese, che dovette in questo secolo avere un ruolo rilevante all'interno del nascente Stato della Chiesa, avendo dato i natali a due pontefici: Marino I eletto nell'882 e Romano I eletto nell'897.

L'8 agosto 1150 muore a Gallese il monaco pellegrino cistercense Quardo di Colonia, giunto nella città poco prima; seppellito in una grotta sotto la rupe all'esterno del paese, venne canonizzato nel 1154 da Adriano IV con il nome di Famiano, divenendo da allora santo protettore di Gallese.

Nel XIII secolo la cittadina era ancora una terra *immediate subiecta*, potendosi attestare l'esistenza di un podestà a partire dal 1243.

Nel 1254 Viterbo, in un ambito di espansione politico-militare della città, dopo aver occupato alcuni castelli del territorio gallese, chiese alla città un atto di vassallaggio, ottenendolo nel 1258.

Sempre nel 1254 risale l'unificazione della Diocesi di Gallese a Civita Castellana, anche se nel 1285 sotto Onorio IV è menzionato un *Monaldus episcopus Galesinus*.

Nel 1298 Gallese tornò di nuovo sotto l'immediata sovranità del Patrimonio di San Pietro con la conseguente conferma degli statuti e delle magistrature precedenti.

Tale stabilità durò pochi anni, poiché a periodi di diretto dominio della Santa Sede si alterneranno periodi di tormentata dipendenza feudale: nel 1316 Gallese venne occupata da Manfredi di Vico, ma un anno dopo venne sottratta al figlio di quest'ultimo Bonifacio, dal Rettore del Patrimonio Costa che provvide a rifortificarla.

Conquistata nel 1330 da Napoleone Orsini, fu in seguito restituita al papa Giovanni XXII.

Nel 1371 la città venne concessa da Gregorio XI come vicariato a vita a Nicola Spinelli, uomo d'arme a servizio del papa, in nome del quale aveva sottomesso delle città ribelli.

Con il pontificato di Bonifacio IX, terminata la signoria degli Spinelli, Gallese finì sotto il controllo dei Colonna e nel 1401 concessa a quest'ultimi in vicariato.

Eretta a Contea nel 1410 venne data in feudo a Francesco Orsini e successori.

In seguito ad una rivolta dei gallese contro Paolo Orsini, nel 1465 Paolo II riportò la cittadina alle dirette dipendenze della Santa Sede.

Papa Sisto V nel 1478 nominò suo vicario per Gallese il cardinale Guglielmo di Estouteville; alla morte di costui, nel 1483, la cittadina venne di nuovo incamerata.

Ceduta nel 1502 da Alessandro VI al duca di Nepi Giovanni Borgia, con la morte del papa ritornò l'anno successivo alla Camera Apostolica.

Nel 1511 fu assegnata in feudo da papa Giulio II ai Della Rovere, che la tennero fino al 1558 quando Giulio Della Rovere la vendette a Giovanni Carafa che nel 1560 la cedette al cardinale Cristoforo Madruzzo che la acquistò a favore del nipote Fortunato marito di Margherita Altemps.

Sempre nel 1560 fu eletta da Pio IV a Marchesato insieme a Soriano nel Cimino e Bassano in Teverina.

Il Madruzzo nel 1579 vendette Gallese al cardinale Marco Sittico Altemps (nipote di Pio IV) che l'acquistò per il figlio naturale Roberto.

Nel 1584 Roberto Altemps acquista Le Rocchette, posto oltre il fiume Tevere.

Nel 1585 Sisto V divise Gallese da Soriano erigendola a Ducato, con Roberto primo duca di Gallese, a cui successe nel 1587 il figlio Giovan Angelo.

La città, ormai *mediate subiecta*, nei tre secoli successivi rimase sotto il controllo degli Altemps. Nel 1620, alla morte di Giovan Angelo, divenne duca di Gallese il figlio Pietro, che sposò Angelica Medici e in seconde nozze Isabella Lante: questi, modificando la vecchia fortezza, costruì nella forma attuale il palazzo ducale, trasformandolo in una lussuosa residenza e fornendo la città di un acquedotto (1635).

La genealogia dei duchi Altemps proseguì con Giuseppe Maria nel 1691, Roberto Aniceto nel 1713, Giuseppe Maria II nel 1742, Marco Sittico nel 1790, Giuseppe Maria III nel 1817, Marco Aniceto nel 1837.

Quest'ultimo aveva sposato la cugina Lucrezia Altemps che, rimasta vedova nel 1849, si unì in seconde nozze con Giulio Hardouin, al quale nel 1861 Pio IX concesse il titolo di Duca di Gallese. Dalle nozze nacquero Luigi nel 1862 e nel 1883 Maria.

Con l'unità d'Italia del 1870 le vicende della città di Gallese s'intrecciano con gli avvenimenti della comune storia nazionale.

4.5.4 I beni e i percorsi di interesse storico

Appartenente storicamente all'*Agro Falisco*, Gallese ha un territorio che conserva le testimonianze della presenza umana nel corso dei secoli.

Numerosi sono i beni e le aree archeologiche e di interesse storico, tra queste si possono sottolineare:

- periodo preromano:
 - insediamento di Ponte del Ponte;
 - Pontaccio sul fosso di Moccione;

- Vie Cave di Costa Nera e Costa Bianca;
- Via Cava della Madonna del Riposo
- Necropoli di Pian de Calvi
- Necropoli sul Rio Fratta
- Periodo romano:
 - Resti di ville e sepolture
 - Ponte Picchiato sull'antica via Flaminia
 - Ponte sul Rio Fratta
- Periodo medievale:
 - Villaggio fortificato di Torricella
 - Chiesa di San Famiano a Lungo

L'elenco completo è riportato nella tav 5 realizzata sulla base della "Carta archeologica" redatta dal Comune di Gallese e della carta archeologica della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale.

Per quanto riguarda i percorsi di interesse storico si deve menzionare l'antica via Flaminia, al cui tracciato si sovrappone oggi quello della SP 150 Magliano Sabina.

Un altro percorso di interesse storico è il tracciato dell'antica via Amerina che corre sul margine ovest del territorio comunale. L'asse della via Amerina è attualmente oggetto di un intervento di recupero a fini turistici all'interno della L.R.40/99.

4.5.5 Le aree archeologiche vincolate e segnalate

Le aree archeologiche vincolate ai sensi art.142 co1 lett.m) del DLgs 42/04 sono riportate nella tavola B15 del PTPR:

- codice m056_0012 località Calvenzana
- codice m056_0011 località Pomaro
- codice m056_0008 Fosso Miccino, SS 315, km 2.9
- codice m056_0124 Ponte del Ponte, Pian Sant'Angelo

Inoltre le aree vincolate con:

DM 03.05.97 loc.tà Corteccoli F°34 part.21 parte

DM 23.07.97 loc.tà Corteccoli F°34 part.30 parte "Porto da Legna"

A queste si aggiungono i beni ai sensi dell'art. 134 co1 lett.c DLgs 42/04 costituiti da:

- codice tl_0189 relativo al tracciato dell'antica Via Amerina
- codice tl_0316 relativo al tracciato dell'antica Via Flaminia

Le aree segnalate sono riportate nella tavola 5 realizzata sulla base della “Carta archeologica” redatta dal Comune di Gallese e della carta archeologica della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale.

4.5.6 Le aree e i beni sottoposti alle leggi 1089/39 e 1497/39

La parte est del territorio comunale, quella ricadente nella valle tiberina, è soggetta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 *Dichiarazione di notevole interesse pubblico nel territorio delle province di Roma, Viterbo, Rieti interessato dalla località “Valle del Tevere”* DGR n°10591 del 05.12.89 (codice cd056_043a).

Il Palazzo Ducale è sottoposto a vincolo ai sensi dell'ex L.1089/39 (codice pv_004).

Ulteriori beni sono individuati con DMPI del 16.12.1955 e DMPI del 16.03.1965 a protezione delle aree limitrofe al Palazzo Ducale.

La chiesa di San Filippo e San Giacomo sottoposta a vincolo con DM 20.07.92 F°16 part.207

4.5.7 Il Programma di Fabbricazione

Il primo strumento urbanistico che “fotografa” la situazione edilizia di Gallese è il Programma di Fabbricazione redatto nel 1969 ed approvato nel 1970.

Pur essendo uno strumento di adeguamento alle recenti normative edilizie ed urbanistiche, fra tutte la L.765/67, il DM n°1404/68 e il DM n°1444/68, il PdF aveva stabilito comunque le linee generali di espansione territoriale.

In particolare lo strumento di programmazione aveva operato la suddivisione in zone territoriali omogenee con l'aggregazione dell'edificato intorno al nucleo principale (centro storico); alla zona dello Scalo, dove erano già presenti delle attività produttive; e una conferma dell'area residenziale, con indicazione di una nuova zona produttiva, in località Valli.

Formatosi in un momento storico che vide un primo “inurbamento”, con l'abbandono delle campagne, in seguito alla forte espansione industriale ceramica, soprattutto di Civita Castellana, il PdF prevedeva l'insediamento di 7.420 abitanti ripartiti in 4.435 nell'area del centro principale e 2.985 a Gallese Scalo.

Anche se non attuato per evidenti motivi di sovradimensionamento il programma ha avuto il ruolo di definire le linee di insediamento fino ai nostri giorni.

5. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

5.1 Quantificazione del patrimonio edilizio esistente

5.1.1 Edilizia residenziale

Per l'individuazione del patrimonio edilizio residenziale esistente sono stati aggiornati i dati relativi alle analisi effettuate per la Variante Generale adottata nel 2005.

L'aggiornamento è stato effettuato tramite la verifica dei Permessi di Costruire rilasciati dal comune fino al 31.12.2008.

I dati di sintesi, suddivisi nelle tre aree geografiche del Centro, Valli e lo Scalo sono stati accorpati in base alle zone omogenee di PRG

Nell'elaborato 9 "Consistenza Edilizia" sono riportate le perimetrazioni e gli edifici oggetto dell'analisi.

VOLUMI E SUPERFICI RESIDENZIALI ESISTENTI NELLE AREE URBANIZZATE												
ZONA OMOGENEA	CENTRO			LOC.TA' VALLI			SCALO			TOTALI		
	vol res	vol non res	sup res	vol res	vol non res	sup res	vol res	vol non res	sup res	vol res	vol non res	sup res
B	86 344	21 481	16 163	17 076	6 372	3 559	58 263	23 217	12 853	161 683	51 069	32 575
C	101 613	5 017	13 244				5 789	1 645	1 187	107 402	6 662	14 431
E	13 827	6 767	3 161	1 098	0	183	6 941	2 187	1 573	21 866	8 954	4 917
I				12 021	1 806	1 826				12 021	1 806	1 826
VP	4 305	2 412	1 293							4 305	2 412	1 293
A	152 496	71 712	30 724							152 496	71 712	30 724
	358 584	107 388	64 585	30 195	8 178	5 568	70 993	27 048	15 613	459 772	142 614	85 766

La verifica dei dati relativi ai volumi ed alle superfici, in rapporto agli abitanti, dimostra che ad ogni abitante insediato corrisponde un volume residenziale di 183,32 mc e una superficie di 34,20 mq. indici superiori a quelli indicati dal DM 1444/68 che prevedono 80 mc/ab e 25 mq/ab di superficie lorda abitabile.

Bisogna comunque osservare che tali parametri medi sono influenzati anche dall'elevato rapporto esistente nel centro storico (210 mc/ab e 308,83 mq/ab) che testimoniano il sottoutilizzo dello stock abitativo in questa porzione di territorio.

RAPPORTI VOLUMI E SUPERFICI PER ABITANTE NELLE AREE URBANIZZATE								
	vol res	vol non res	vol tot	sup res	abitanti	vol res/ab	vol tot/ab	sup/ab
CENTRO STORICO	152 496	71 712	224 208	30 724	726	210,05	308,83	42,32
CENTRO	206 088	35 676	241 764	33 861	862	239,08	280,47	39,28
VALLI	30 195	8 178	38 373	5 568	226	133,61	169,79	24,64
SCALO	70 993	27 048	98 041	15 613	694	102,3	141,27	22,50
TOTALE	459 772	142 614	602 386	85 766	2508	183,32	240,19	34,20

5.1.2 L'abusivismo edilizio

Dall'analisi delle domande di condono edilizio presentate si è verificato che nel territorio del Comune di Gallese non sono presenti nuclei abusivi.

Le richieste di condono presentate si riferiscono ad interventi relativi a modeste addizioni volumetriche e cambi di destinazione d'uso soprattutto realizzate in zona agricola.

Appare pertanto complesso e sicuramente non rilevante il calcolo della cubatura totale realizzata in seguito ad interventi di carattere abusivo.

5.2 Il Centro Storico e gli insediamenti puntuali (art.60 L.R. 38/99)

Secondo la definizione dell'art.60 della L.R.38/99 *sono centri storici gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee.....La loro perimetrazione, in assenza di documentazione cartografica antecedente, si basa sulle configurazioni planimetriche illustrate nelle planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello stato unitario.* Considerato quanto sopra si conferma il perimetro del Centro Storico di Gallese così come individuato nel precedente PRG.

L'area è delimitata dal promontorio tufaceo tra il fosso della Fontana Nova (fosso della Madonna) a nord e la SP 35 Gallesana a sud. Verso ovest il perimetro è delimitato dal Palazzo Ducale. L'intero centro è ricompreso nel foglio 15 del Catasto Urbano.

Gli insediamenti storici puntuali, sempre secondo la definizione dell'art.60, *sono costituiti da strutture edilizie comprensive di edifici e spazi inedificati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio.*

Considerando quanto sopra si sono individuati gli insediamenti di:

- complesso della Basilica di San Famiano (F°15 Catasto Urbano)
- chiesa di Sant'Antonio (F°25 Catasto Urbano)
- ex convento Francescano nei pressi del cimitero comunale (F°8 Catasto Urbano)
- castello delle Rocchette (F°35 Catasto Urbano)

5.3 Le aree e gli immobili di proprietà comunale

Si riporta in allegato l'elenco delle aree e degli immobili di proprietà comunale.

In base alla certificazione della Regione Lazio Assessorato Agricoltura Sez. Diritti Collettivi e Usi Civici del 16.11.1988 prot.10942 e successiva DGR n°6096 del 13.07.1989 nel territorio comunale di Gallese **non esistono usi civici.**

5.4 Lo stato di fatto in relazione al sistema insediativo

5.4.1 La rete infrastrutturale

Posto in un'area di cerniera tra i comuni del sistema cimino e la valle del Tevere il territorio di Gallese è attraversato da una serie di infrastrutture relative sia ai trasporti che di tipo energetico con vari livelli di importanza.

Per quanto riguarda il sistema dei trasporti:

- la rete ferroviaria statale con la linea “Direttissima” (DD) Roma – Firenze; la linea lenta (LL) Roma – Firenze adibita a collegamenti regionali e intercity; la linea FR1 Orte – Fiumicino Aeroporto che corrono lungo la valle del Tevere appartiene a tale infrastruttura la Stazione FFSS di “Gallese Teverina” situata nella frazione dello Scalo.
- Per quanto riguarda la viabilità un tratto comunale, quello dell'enclave delle Rocchette, è attraversato dalla SR 148 Flaminia.
- La viabilità provinciale è costituita dalla SP 34 Gallesana che attraversa trasversalmente tutto il territorio comunale collegando la Valle del Tevere con i comuni della catena dei Monti Cimini. Lungo la valle tiberina corre la SP 150 Magliano Sabina che collega Civita Castellana con Orte. Di secondaria importanza la SP 73 San Luca II° tronco che, dal centro storico, conduce a Corchiano.
- Bisogna citare, anche se in disuso, la linea FFSS Orte - Capranica che corre sul margine occidentale del territorio comunale.

Si riportano le analisi effettuate dal Centro Ceramica di Civita Castellana riguardo alla dotazione infrastrutturale del Distretto Ceramico⁹ ed in particolare rispetto alle distanze e tempi di percorrenza verso l'Autostrada A1.

Le distanze dal centro cittadino al casello più vicino sono tutte comprese tra gli 8 Km di Sant'Oreste ai 24 di Nepi, con tempi di percorrenza medi inferiori ai 30 minuti in condizioni di traffico normali.

⁹ Centro Ceramica di Civita Castellana, *Il Distretto Industriale della Ceramica*, documento di analisi, maggio 2005

COMUNE	casello autostradale più vicino	distanza (km)	tempo (min)
Castel Sant'Elia	Magliano Sabina	21	20
Civita Castellana	Magliano Sabina	15	15
Corchiano	Magliano Sabina	18	17
Fabrica di Roma	Magliano Sabina	21	21
Faleria	Ponzano Romano - Soratte	19	23
Gallese	Magliano Sabina	14	14
Nepi	Magliano Sabina	24	22
Sant'Oreste	Ponzano Romano - Soratte	8	9

Per quanto riguarda invece le stazioni ferroviarie per il traffico merci più facilmente raggiungibili dalle imprese del distretto, queste risultano essere gli scali merci di:

- Civita Castellana (Stazione FS Borghetto) dotato di piano caricatore fianco e verifica profilo limite carico;
- Orte Scalo, il cui gestore impianto è quello della Stazione FF.SS. Borghetto, dotato di piano caricatore fianco, piano caricatore testa, verifica profilo limite carico e bilancia della portata di 40 tonnellate.

Tra le due stazioni merci quella più avanzata al livello delle infrastrutture è la stazione di Orte. Il comune di Gallese è il più vicino degli altri a questa stazione dalla quale dista 14 Km percorribili in meno di 10 minuti, mentre i comuni più distanti risultano essere quelli di Nepi, di Sant'Oreste e di Faleria che si trovano a circa 35 Km dalla stazione Orte con il tempo di percorrenza di circa 20 minuti.

Per quanto riguarda la stazione merci di Civita Castellana, invece, tutti i comuni si trovano in un raggio di circa 20 Km, con tempi di percorrenza, in condizioni di traffico normale, inferiori ai 15 minuti.

COMUNE	STAZIONE ORTE		STAZIONE CIVITA CASTELLANA	
	distanza (km)	tempo (min)	distanza (km)	tempo (min)
Castel Sant'Elia	31	20	9	7
Civita Castellana	27	16	0	0
Corchiano	27	18	10	7
Fabrica di Roma	24	19	12	9
Faleria	33	21	13	9
Gallese	14	9	18	15
Nepi	35	21	12	8
Sant'Oreste	33	20	13	8

La struttura portuale più prossima è naturalmente quella di Civitavecchia che consente il trasporto di merci verso la Sardegna, la Sicilia, la Corsica, la Libia e la Spagna.

I comuni più prossimi al porto di Civitavecchia sono quello di Nepi e Castel Sant'Elia, che distano circa 75 Km percorribili in circa 70 minuti, mentre quello più lontano è il Comune di Sant'Oreste, che dista circa 100 Km percorribili in 96 minuti.

COMUNE	distanza dal porto commerciale di Civitavecchia	Tempo medio di raggiungimento in condizioni normali
Castel Sant'Elia	76	71
Civita Castellana	85	80
Corchiano	81	78
Fabrica di Roma	77	73
Faleria	83	80
Gallese	89	84
Nepi	74	68
Sant'Oreste	99	96

I collegamenti aerei sono garantiti dagli aeroporti di Roma-Fiumicino e di Roma-Ciampino. Dal comune di Gallese, lo scalo internazionale "Leonardo da Vinci" dista circa 108 Km ed è raggiungibile con un tempo medio di percorrenza di 1 ora 8 minuti, mentre l'aeroporto di "Ciampino", che dista 92 Km, è raggiungibile in circa 90 minuti.

Per quanto riguarda le opere a rete energetiche:

- La Centrale di Compressione Snam in loc.tà Corteccoli, una delle sette presenti in Italia, è parte strategica della struttura dei metanodotti denominata Transmed (o Ga.Me. – Gasdotto Mediterraneo). Dalla centrale si diparte il gasdotto principale che verso nord raggiunge Minerbio (BO) e proviene da Mazara del Vallo (TP). E' in fase di realizzazione un ulteriore tratto di gasdotto denominato "Gallese-Orvieto" che corre parallelo alle due linee già esistenti.
- La Centrale Idroelettrica Enel di Ponte Felice posta lungo il fiume Tevere, costruita negli anni '50 (diga realizzata dalla Soc. Idroelettrica Tevere nel 1959), con la realizzazione di un canale che collega due anse fluviali di potenza nominale pari 9 MW;
- Una centrale idroelettrica riattivata da pochi anni in loc.tà Ponte di Pietra della potenza nominale di 800 kW;
- La Centrale Idroelettrica di Gallese Scalo di potenza nominale pari a 50 kW
- Il territorio comunale è, inoltre, attraversato dall'elettrodotto che corre lungo la valle del Tevere.

Inoltre a livello locale si deve considerare:

- la rete delle fognature copre quasi tutto il centro abitato con un collettore principale che parte dalla loc.tà Montilapi fino a raggiungere loc.tà Grossara ed un secondo tratto che da loc.tà Valli arriva fino a Gallese Scalo. Non sono presenti impianti di depurazione, stato realizzato soltanto un impianto di fitodepurazione nei pressi del campo sportivo che copre parzialmente le necessità. Gran parte della rete fognante è di tipo misto. La rete è rappresentata nella tav 11.
- la rete del metano di carattere residenziale corre con la linea MBT lungo la SP Gallese dal km 8 (loc.tà Madonnella) fino a loc.tà Valli collegando capillarmente tutte le abitazioni poste sul percorso (compreso il Centro Storico con una tratta BP). Nei pressi del Torrione è posta una cabina. Da loc.tà Valli la rete raggiunge, transitando per la loc.tà Vignarola, sia l'abitato dello Scalo che l'area industriale verso nord lungo la SP 150. La rete è rappresentata nella tav 11.

5.4.2 Le aree urbanizzate e i centri abitati

Come già detto l'edificato di Gallese si sviluppa lungo due assi principali, quello che corre da ovest ad est, rappresentato dalla SP Gallese, e quello che va da nord a sud, rappresentato dalla SP Orte – Magliano Sabina.

All'incrocio dei due percorsi sorge l'abitato di Gallese Scalo nato intorno alla stazione ferroviaria e dove si sviluppa gran parte della zona produttiva che si estende sia verso nord che verso sud.

In questa zona, che oggi conta 694 abitanti, è presente la Scuola Materna comunale, la chiesa parrocchiale con annessi servizi sportivi, un centro sociale comunale per anziani e l'ufficio postale. Inoltre, per quanto riguarda le attività private, è presente uno sportello bancomat, due ristoranti, negozi di vicinato, quattro bar, un distributore carburanti, un autolavaggio.

Risalendo verso ovest si trova l'area di Valli, anche qui è presente una zona residenziale, con 226 abitanti, ed una produttiva. Non vi sono servizi pubblici né negozi di vicinato.

A 3 km da Gallese Scalo sorge il centro storico, arroccato su uno sperone tufaceo. Nel centro che conta 726 abitanti, è presente una scuola privata materna, la sede del comune, il museo Marco Scacchi, l'Ufficio Postale. Per quanto riguarda le attività private è presente una banca, negozi di vicinato, quattro bar, due ristoranti, una farmacia e locali di proprietà comunale sede di ambulatori medici.

Negli ultimi anni sono stati, comunque effettuati i seguenti interventi pubblici;

- realizzazione del Museo e centro culturale Marco Scacchi e sede comunale nell'ex monastero di Santa Chiara (già sede scolastica);
- recupero dell'immobile di largo Tronsarelli per sede dell'Ufficio Postale, della Farmacia e ambulatori medici;
- ristrutturazione del Palazzo Comunale e di un altro edificio limitrofo per la realizzazione degli uffici comunali in piazza Duomo;
- sistemazione del percorso pedonale che da via Santa Chiara giunge fino alla SP Gallesana;
- recupero del Torrione e Porta di Mezzo con sede della pro-loco;
- parcheggio in loc.tà La Noce

Sono in corso di realizzazione:

- parcheggio in via Santa Chiara;
- parcheggio in loc.tà Carbonare e strada di collegamento tra la Porta di Mezzo e la SP Gallesana;
- recupero dei prospetti di via Cesare Battisti.

Subito fuori il centro antico sorgono la scuola elementare e la scuola media e lungo la provinciale per Corchiano il campo sportivo. Verso ovest, in direzione Vasanello, addossata alla SP Gallesana con un'espansione di tipo lineare sorge l'area residenziale successiva al 1970. Questa zona, con 862 abitanti, vede la presenza di due aree verdi attrezzate, del cimitero e della caserma dei carabinieri e dell'area utilizzata dal mercato settimanale. Le attività private sono sostanzialmente rappresentate da negozi di vicinato, un bar e un ristorante.

Più a monte, verso ovest, s'incontra l'area di Montilapi, sostanzialmente a carattere produttivo e con 146 abitanti in aree agricole di PRG. Non sono presenti servizi pubblici né attività commerciali di tipo privato.

5.4.3 Il regime urbanistico vigente

5.4.3.1 Il Piano Regolatore Generale

L'attuale Piano Regolatore Generale è stato approvato con DGR n°3049 del 18.05.1982.

L'impostazione generale del piano è stata quella di ridurre e razionalizzare lo sviluppo previsto dal Programma di Fabbricazione del 1970 che prevedeva un numero di abitanti insediabili pari a 7.420.

Le linee generali insediative, dettate pochi anni prima dal P di F, vengono sostanzialmente confermate nella duplice polarità: Gallese centro – Gallese Scalo alle quali si era aggiunto,

sull'asse est-ovest, il nucleo di Valli. Tale divisione persiste anche nello *zoning* dettato già nel '70: il centro, destinato alla residenza, e lo scalo quale luogo della produzione e delle infrastrutture (ferrovia).

Il Piano Regolatore opera una forte riduzione degli abitanti insediabili portandoli a 4.843 cioè a -34,73% rispetto alle previsioni del P. di F. ed introduce una serie di zone vincolate (Agricola Vincolata panoramica e boscata) a tutela del Centro Storico e di "filtro" tra i nuclei residenziali di Gallese Scalo e le zone produttive. Nell'elaborazione del P.R.G. si intese inoltre, evitare di compromettere le scelte della pianificazione territoriale regionale che prevedevano di concentrare preferibilmente lungo l'asse Viterbo, Orte, Rieti le future localizzazioni industriali rafforzando le strutture insediative urbane in competenza dei centri ivi esistenti tra i quali Gallese che poteva assumere in tale quadro una nuova importanza come centro intermedio di servizi. Per questo il dimensionamento residenziale fu calcolato esclusivamente sulla base dei residenti di allora, con il prevedibile naturale incremento, per cercare, nelle intenzioni dei progettisti, di salvaguardare un più elevato standard di servizi urbani, stabilire una disciplina urbanistica che potesse consentire interventi per nuclei organici sia per le aree già compromesse da ristrutturare e sia alle nuove espansioni.

Le previsioni di piano sono riassunte, per ciò che riguarda la cubatura residenziale nelle seguenti tabelle:

DIMENSIONAMENTO ZONE RESIDENZIALI										
		GALLESE CENTRO				GALLESE SCALO				TOTALE
DESTINAZIONE	ZONA	SUPERFICIE	IT	IF	Vani ed -ab	SUPERFICIE	IT	IF	Vani ed -ab	
		mq			n°	mq			n°	mc
Restauro e risanamento conservativo	A				700,00					70.000
Residenziale esistente o di Completamento	B1	40.710,00		2,00	814,00	34.646,00		2,00	692,00	150.600
Ristrutturazione urbanistica con obbligo di P.Att	B2					6.653,00	1,50		100,00	10.000

DESTINAZIONE	ZONA	GALLESE CENTRO				GALLESE SCALO				TOTALE
		SUPERFICIE	IT	IF	Vani ed -ab	SUPERFICIE	IT	IF	Vani ed -ab	
		mq			n°	mq			n°	
Ristrutturazione urbanistica con obbligo di P.Att	B3	10.200,00	2,50		256,00	6.267,00	2,50		156,00	41.200
Zona inerente i P.d.L unitari redatti in attu. Del P.di.F.del 25/11/70	B4	5.750,00		2,00	115,00					11.500
Zona inerente i P.d.L unitari redatti in attu. Del P.di.F.del 25/11/70	B5	2.565,00		4,30	113,00					11.300
Zona inerente i P.d.L unitari redatti in attu. Del P.di.F.del 25/11/70	B6	5.480,00		3,00	164,00					16.400
Espansione residenziale con licenza singola	C1	32.810,00		1,50	492,00					49.200
Espansione residenziale con obbligo di P. Att.	C2	20.110,00	2,00		402,00	21.500,00	2,00		430,00	83.200
Espansione residenziale con obbligo di P. Att.	C3	15.940,00	1,50		240,00	10.540,00	1,50		158,00	39.800
Espansione residenziale con obbligo di P. Att.	C4	7.720,00	1,00		77,20					7.720
TOTALI		141.285			3.372	79.606			1.536	490.920

Per quanto riguarda le aree produttive

GALLESE SCALO		
zona		superficie (ha)
I1	Industriale esistente o completamento	23,20
I2	Industriale di nuovo impianto	7,87
AR1	Artigianale	0,93
Totale		32,00

VALLI		
zona		superficie (ha)
I1+AR2	Industriale e artigianale	5,45

MONTILAPI		
zona		superficie (ha)
I1	Industriale esistente o completamento	7,09

Totale		44,54
---------------	--	--------------

5.4.3.2. I piani particolareggiati e le lottizzazioni

Il vigente Piano Regolatore ha individuato una serie d'aree ove l'edificazione è soggetta a pianificazione di dettaglio e alcune zone dove, pur essendo classificate come C (espansione), l'edificazione può essere effettuata direttamente con singola concessione.

Tra le aree soggette a piano attuativo sono state individuate le zone B2 e B3 (ristrutturazione) e le zone C2, C3 e C4.

La zona C1 è invece classificata come d'espansione con licenza singola.

Negli anni sono stati approvati i seguenti piani attuativi:

5.4.3.2.a Piano di Recupero del Centro Storico

Il Piano di Recupero del Centro Storico è stato adottato con DCC n°61 del 12.05.1986, approvato con DCC n°11 del 08.03.1989 e successiva DCC n°72 del 27.09.1989.

La perimetrazione di tale piano non coincide con l'intero perimetro del centro storico ma prende in considerazione soltanto alcuni comparti anche se con l'articolo 7 della NTA le norme generali d'intervento sono estese a tutta la zona "A" di PRG.

Gli obiettivi del Piano sono stati finalizzati a:

- miglioramento delle qualità abitative e il recupero residenziale del patrimonio edilizio inutilizzato e sottoutilizzato;
- svolgere un ruolo di "starter" del recupero urbano, anche se parziale, per aumentare l'interesse ed incentivare ulteriori operazioni di recupero e risanamento;
- favorire l'intervento pubblico su parti del tessuto storico da recuperare a residenza e servizi.

Per quanto riguarda le attrezzature di uso pubblico il piano prevede: la trasformazione in centro polivalente e alloggi per anziani degli immobili ex IPAB e la creazione di un parcheggio in via Tronsarelli. Queste previsioni sono state attuate soltanto parzialmente con la ristrutturazione di un'immobile di proprietà comunale in largo Tronsarelli (sede dell'Ufficio Postale, della Farmacia e ambulatori medici).

5.4.3.2.b Piano di lottizzazione in loc.tà "Botte"

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°70 del 18.07.1986 si estende nelle zone C2 e C4 di PRG. Attuato tramite convenzione stipulata in data 25.10.1986.

La superficie territoriale è di 14.700 mq con un indice pari ad 2 mc/mq per la zona C2 e 1 mc/mq per la zona C4.

Attualmente il PdL è pressoché completato, è stato rilasciato l'ultimo Permesso di Costruire.

5.4.3.2.c Piano di lottizzazione in loc.tà "Coro dei Preti"

La zona "La Botte – Coro dei Preti", destinata dal piano regolatore a "C3", è stata parzialmente edificata mediante Piano di Lottizzazione convenzionato adottato ed approvato mediante delibera del C.C. n. 75 del 10/05/1983 e successiva deliberazione n. 99 del 25/10/1985.

Agli interventi è stata data attuazione con convenzione n. 8607 stipulata il 03.11.1986.

A seguito di errato posizionamento di alcuni lotti, i quali hanno comportato la variazione delle aree interessate a servizi, l'Amministrazione Comunale ha predisposto un nuovo piano di lottizzazione adottato preliminarmente con delibera C.C. n. 41 del 06.08.2008 e una successiva variante adottata con delibera C.C. n°17 del 29.05.2009.

La superficie territoriale è di 17.367 mq con un indice territoriale pari ad 1.5 mc/mq, il volume previsto dal PdL è di 26.050 mc.

5.4.3.2.d Piano PEEP in loc.tà Scaricarella

Approvato con DGR n.1665 del 01.04.83 e realizzato direttamente dal IACP di Viterbo in seguito a convenzione.

L'area, posta ad ovest del centro storico, è individuata come C2 del PRG.

5.4.3.2.e Piano PEEP in loc.tà Vignarola

Piano attualmente completato.

5.4.3.2.f Piano PIP in loc.tà Valli

Il piano per gli insediamenti produttivi è stato approvato nel 1995. Situato in loc.tà Valli in zona I2 di PRG occupa un'area di 76.290 mq ed una volumetria di 339.000 mc.

Il PIP è stato portato a termine per quel che riguarda tutto l'iter edificatorio.

5.4.3.2.g Piano Quadro di Coordinamento zone C2 – C3 di loc.tà Vignarola.

Con delibera di Consiglio Comunale è stato adottato il Piano Quadro delle zone C2 e C3 di loc.tà Vignarola. Nei comparti, come determinati dal PRG, le proprietà risultano molto frazionate e caratterizzate da intendimenti diversificati che i proprietari hanno soprattutto in merito ai tempi di intervento per la redazione dei piani urbanistici attuativi. Pertanto l'amministrazione comunale ha inteso suddividere i due comparti previsti dal PRG in quattro sub comparti con la possibilità dei proprietari di agire in tempi differenziati e comunque garantendo che la realizzazione di singoli sub comparti, non precluda la funzionalità complessiva.

La superficie complessiva è di 30.000 mq con un volume edificabile di mc 54.501.

6. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE ATTUALE

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato approvato in data 18.05.1982 con DGR n°3049 lo stato di attuazione, considerato che sono passati 26 anni, registra un sostanziale esaurimento delle potenzialità edificatorie, sia per quanto riguarda le funzioni residenziali sia per quanto riguarda le attività di tipo produttivo.

Attualmente pochi sono i lotti dove è possibile edificare nelle zone di completamento, mentre è necessario mettere in atto una consistente politica edilizia volta al recupero e alla ristrutturazione di aree che hanno perso la loro vocazione originaria.

Per quanto riguarda le zone destinate all'edilizia economica e popolare – zone 167 – i programmi si sono limitati ad interventi all'interno delle zone di espansione: in misura maggiore nel centro urbano di Gallese e solo con un intervento dello IACP a Gallese Scalo.

Allo stato attuale delle cose si può affermare che molte delle previsioni programmate nel PRG sono state attuate con particolare riferimento a:

Edificazione di iniziativa pubblica.

E' stato adottato il piano di recupero per il Centro Storico

E' stato portato a completamento il piano di zona per l'edilizia economica e popolare nella zona C2 del centro urbano mentre nell'area di Gallese Scalo è stato realizzato un solo intervento dello IACP e le relative opere di urbanizzazione.

Il piano per gli insediamenti produttivi è stato portato a termine per quel che riguarda tutto l'iter edificatorio.

Non è stato definito il piano particolareggiato per le aree a servizi pubblici, verde attrezzato e parcheggi nelle aree di nuova espansione del centro urbano.

Edificazione di iniziativa privata.

Sono state presentate e approvate diverse lottizzazioni, nelle zone di espansione e nelle zone di completamento da privati, sia singoli che riuniti in consorzi.

E' in corso di definizione la lottizzazione nella zona C sottozone C2 e C3 della Vignarola.

All'interno delle aree di completamento di Gallese, Gallese Scalo e Valli sono pochi i lotti rimasti ancora ineditati.

Le aree per edilizia di tipo produttivo (industriale ed artigianale) sono in fase di completamento.

6.2 Definizione e quantificazione della struttura dei servizi pubblici esistenti

Nella verifica della struttura dei servizi pubblici esistenti si deve prendere atto di quanto previsto dall'attuale PRG vigente.

La tabella che segue è stata desunta dagli elaborati del PRG:

(Riquadro1)

DOTAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI NEL PIANO REGOLATORE VIGENTE									
SERVIZI PUBBLICI	STANDARD	GALLESE CENTRO			GALLESE SCALO			TOTALE aree fabbisogno PRG	TOTALE aree di PRG
		AREE FABBISOGNO ab 3.902	AREE INDICATE NEL PRG	AREE REPERIBILI piani att.	AREE FABBISOGNO ab 1.847	AREE INDICATE NEL PRG	AREE REPERIBILI piani att.		
	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q
SCOLASTICO	4,5	17.559,0	13.520,0	4.774,0	8.311,5	9.975,0	2.646,0	25.870,5	30.915
SERVIZI E ATTREZZATURE	2,0	7.804,0	6.100,0	2.122,0	3.694,0	11.670,0	1.176,0	11.498,0	21.068
PARCHEGGI	2,5	9.755,0	9.270,0	3.765,0	4.617,5	11.330,0	2.110,0	14.372,5	26.475
VERDE PUBBLICO	9,0	35.118,0	61.300,0	11.551,0	16.623,0	24.750,0	7.596,0	51.741,0	105.197
TOTALI	18	70.236	90.190	22.212	33.246	57.725	13.528	103.482	183.655

A queste si aggiungono mq 11.550 + 9.520 = 21.070 mq destinati a servizi tecnologici.

La prima osservazione da fare riguarda la riduzione delle previsioni realizzata dalla Regione Lazio in sede di approvazione del PRG (Sez. Com. Tec. Consultivo Reg.le Voto 21/2 del 28.05.1981). In quella sede le previsioni di piano, 5.749 vani, vengono ridotte a 4.843 vani (pari a 4.843 abitanti).

Lo stralcio delle zone fu operato come segue:

Gallese Centro

Zona B3 da 445 a 256 vani = - 189 vani

Zona C3 da 458 a 240 vani = - 218 vani

Zona C4 da 200 a 77 vani = - 123 vani

Gallese Scalo

Zona B1 da 1003 a 692 vani = - 311 vani

Zona N (parte) = - 8300 mq

Pertanto le aree previste a servizi previsti nel vigente PRG sono:

(Riquadro2)

DOTAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI NEL PIANO REGOLATORE VIGENTE (dopo l'approvazione)									
SERVIZI PUBBLICI	STANDARD	GALLESE CENTRO			GALLESE SCALO			TOTALE aree fabbisogno PRG	TOTALE aree di PRG
		AREE FABBISOGNO ab 3.372	AREE INDICATE NEL PRG	AREE REPERIBILI piani att.	AREE FABBISOGNO ab 1536	AREE INDICATE NEL PRG	AREE REPERIBILI piani att.		
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
SCOLASTICO	4,5	15.174,9	13.520,0	3.302,5	6.912,0	9.975,0	2.646,0	22.086,9	29.444
SERVIZI E ATTREZZATURE	2,0	6.744,4	6.100,0	1.440,0	3.072,0	3.370,0	1.176,0	9.816,4	12.086
PARCHEGGI	2,5	8.430,5	9.270,0	2.440,0	3.840,0	11.330,0	2.110,0	12.270,5	25.150
VERDE PUBBLICO	9,0	30.349,8	61.300,0	7.631,5	13.824,0	24.750,0	7.596,0	44.173,8	101.278
TOTALI	18	60.700	90.190	14.814	27.648	49.425	13.528	88.348	167.957

A queste si aggiungono mq 11.550 + 9.520 = 21.070 mq destinati a servizi tecnologici.

Detto quanto sopra e dando per realizzate le aree a servizi all'interno dei singoli piani attuativi attualmente sono stati realizzati i seguenti servizi:

(Riquadro3)

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI								
SERVIZI PUBBLICI	STANDARD	GALLESE CENTRO		GALLESE SCALO		TOTALE aree fabbisogno	TOTALE aree realizzate	DIFFERENZE
		AREE FABBISOGNO ab 1.588	AREE REALIZZATE (escluso piani attuativi)	AREE FABBISOGNO ab 694	AREE REALIZZATE (escluso piani attuativi)			
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
SCOLASTICO	4,5	7.146,0	3.654,0	3.123,0	3.548,0	10.269,0	7.202	-3.067
SERVIZI E ATTREZZATURE	2,0	3.176,0	25.100,0	1.388,0	12.004,0	4.564,0	37.104	32.540
PARCHEGGI	2,5	3.970,0	11.588,0	1.735,0	1.670,0	5.705,0	13.258	7.553
VERDE PUBBLICO	9,0	14.292,0	10.430,0	6.246,0	709,0	20.538,0	11.139	-9.399
TOTALI	18	28.584	50.772	12.492	17.931	41.076	68.703	27.627

Nel dettaglio le superfici sono così composte:

(Riquadro 4)

SERVIZI PUBBLICI	GALLESE CENTRO	mq	GALLESE SCALO	mq
SCOLASTICO	scuole elementari	2.452	scuola infanzia	3.548
	scuole medie	1.202		
SERVIZI E ATTREZZATURE	campo sportivo	24.700	campo sportivo	9.916
	palestra	400	centro sociale	2.088
PARCHEGGI	p.zza Liberazione	2.000	p.zza Tevere	1.670
	via delle Colonnelle	1.338		
	p.zza don Milani	3.050		
	ex pesa pubblica	400		
	SP Gallesana	4.100		
	via Santa Chiara	700		
VERDE PUBBLICO	via A. Zaffarame	2.330	p.zza Agricoltura	709
	p.zza Liberazione	8.100		

Per quanto riguarda di servizi tecnologici sono stati realizzati mq 9.856 per l'impianto di fitodepurazione a Gallese Centro

Pertanto si è determinata una carenza di standard per quanto riguarda lo scolastico di 3.067 mq e di verde pubblico di 9.399 mq.

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La situazione delle opere pubbliche che rivestono un carattere di generalità e previste dal PRG si presenta nel modo seguente:

- la rete fognaria è stata realizzata nella quasi totalità manca da definire l'area per l'impianto di depurazione;
- la rete viaria di competenza dell'Amministrazione comunale, a servizio delle zone di espansione è stata completata. Restano da completare alcune strade, previste dal PRG, di notevole importanza per la fluidificazione del traffico lungo la SP Gallesana che attraversa il centro urbano come: il prolungamento di via Zaffarame, il collegamento con le zone di espansione ad ovest.
- Nella zona del centro urbano, che il piano destinava ad attrezzature sportive, è stato realizzato il campo di calcio ed è in via di realizzazione una palestra polivalente. Un altro campo di calcio è stato realizzato nella zona di Gallese Scalo.
- Per quanto riguarda il verde pubblico un'area è stata realizzata al limite del Centro Storico (piazza della Liberazione) ed in via A.Zaffarame (all'interno della zona N). A

Gallese Scalo il verde pubblico si limita ad un piccolo giardino situato all'incrocio tra le due strade provinciali.

Nelle altre aree destinate dal PRG a servizi ed attrezzature pubbliche sono stati portati a compimento solo una serie di edifici scolastici: la scuola media e la scuola elementare nel centro urbano di Gallese e la scuola materna nella frazione di Gallese Scalo.

7 SINTESI DELLA PROPOSTA DI PIANO

7.1 Gli obiettivi da perseguire

Gli obiettivi prioritari per il PUCG si possono sintetizzare nelle successive enunciazioni, tenendo però presente che la volontà dell'Amministrazione Comunale nell'indicare tali obiettivi è stata quella di ascoltare le esigenze della popolazione cogliendo e riproponendo le volontà dei cittadini e dei singoli che, in uno sforzo comune, si sono fatti carico di proporre iniziative tendenti a rivitalizzare la vita e l'economia del paese.

Si può affermare, quindi, che il PUCG in primo luogo mira a ricercare il riequilibrio territoriale e l'adeguamento dello sviluppo all'interno della rete infrastrutturale comprensoriale, con particolare riferimento alle aree industriali e artigianali e all'individuazione di meccanismi, anche nuovi, di incentivazione e valorizzazione turistica dell'area.

Va individuato un rapporto che leghi uno sviluppo urbanistico controllato ed indirizzato nel rispetto dell'esistente e che serva sia da ricucitura funzionale che ambientale del territorio comunale. Un territorio che, per sua natura, risulta particolarmente frammentato in vari ambiti non in stretto rapporto tra loro. Uno sviluppo urbano finalizzato anche ad incentivare nuove proposte abitative anche al di fuori degli schemi usuali ma indirizzati a muovere volani produttivi per sostituire e rimpiazzare quelli attualmente in crisi, sempre nel rispetto del territorio e delle sue caratteristiche peculiari.

Per questo motivo il PUCG non dovrà rappresentare un pretesto per un eccessivo impulso a nuovi processi edificatori incontrollati, siano essi residenziali o produttivi, ma deve essere strumento di riqualificazione e di riconnessione tra il centro urbano consolidato e le aree marginali e periurbane, favorendo, quindi, la valorizzazione e lo sviluppo di tutto il territorio comunale nel rispetto di questo e dell'ambiente in generale.

Le previsioni di sviluppo residenziale sono comunque da contenere nella prevista capacità edificatoria consentita dalle vigenti normative che regolano attualmente la formazione dei piani urbanistici generali ed alle cui normative questa variante si attiene.

Per ciò che riguarda l'espansione artigianale/industriale del Comune, il parere dell'Amministrazione è che debba essere localizzata nella valle del Tevere, nell'area vocata per queste attività, proprio perché le principali linee di comunicazione (Orte, Roma, Firenze, Napoli) sono più facilmente raggiungibili. L'intenzione dell'Amministrazione è,

quindi, quella di localizzare le nuove zone produttive sulla provinciale Gallese-Orte, completando l'impianto delle zone già esistenti, e sfruttando una residua area agricola.

Tale scelta, sia per facilitare l'accesso e lo scambio commerciale su di una viabilità esistente e vicina alla grande viabilità statale, sia perché nella zona già esistono attività produttive che hanno scelto di rimanere a Gallese in funzione di una promessa di possibile espansione della propria area di sedime.

Tale scelta non solo faciliterebbe l'integrazione delle eventuali nuove attività con quelle esistenti, e la ricucitura del tessuto urbano di Gallese Scalo, ma permetterebbe una mirata rivisitazione delle destinazioni di zona e un riordino delle stesse in rapporto con altre destinazioni limitrofe.

Prevedere un limitato ampliamento dell'attività produttiva esistente in località Montilapi secondo le indicazioni del progetto presentato ed approvato con DC.C. n°55 del 29.09.2001 sulla zona nell'ambito del PRUST e comunque nel rispetto dei vincoli ambientali presenti.

Infine, anche considerando che il Comune di Magliano Sabina sta approntando un piano urbanistico di rivalutazione per la zona della via Flaminia a ridosso dell'autostrada, zona ove esiste un'enclave amministrativa del Comune di Gallese, è intenzione dell'Amministrazione Comunale di studiare la possibilità di legare la propria Variante a quel piano, per cercare di rivalutare la stessa enclave creando in essa una zona turistico residenziale e inoltre migliorare le possibilità di comunicazione tra la zona produttiva comunale, la strada Flaminia e l'innesto dell'autostrada.

Da quanto enunciato sopra si possono sintetizzare le linee guida del PUCG nel seguente modo:

- Riqualificazione dell'area a sud del centro storico con l'individuazione di un sistema legato allo sport, ai servizi turistici, ricettivi e commerciali;
- Ricognizione delle aree residenziali esistenti al fine di individuare strumenti per la riqualificazione urbanistica delle aree sature;
- Analisi delle zone di espansione derivanti dal vecchio PRG, e mai realizzate e loro trasformazione con riduzione della cubatura possibile.
- Individuazione di una nuova zona di espansione che raccolga parte della cubatura di previsione e che non gravi direttamente sull'area del centro storico

- Riqualificazione del centro storico con l'individuazione di spazi e edifici pubblici a varie destinazioni;
- Individuazione di nuove aree a destinazione industriale-artigianale-commerciale sull'asse della SP Gallese-Orte;
- Miglioramento del sistema di comunicazione con la via Flaminia e l'Autostrada A1;
- Individuazione di aree a vocazione turistica
- Raccordo stradale tra piazza della Liberazione e le aree di espansione residenziale al fine di alleggerire la viabilità lungo la SP Gallesana e prevedere, su questo nuovo asse, un sistema di servizi;
- Individuare nelle nuove NTA strumenti di recupero delle aree agricole edificate negli anni passati in conformità con le normative regionali. Si dovrà individuare, nelle norme tecniche, lo strumento per consentire il recupero ai fini residenziali ed igienico-sanitari, di alcuni edifici siti in zona agricola non vincolata;
- Operare una ricucitura delle aree urbane che attualmente hanno destinazioni obsolete (agricole);
- Adeguare il piano alla nuova pianificazione paesistica regionale;
- Adeguare il piano all'art. 52 della L.R.38/99 con la definizione dell'unità aziendale ottimale per quanto riguarda le aree agricole.

7.2 La valutazione dei fabbisogni

7.2.1 Fabbisogno abitativo

Le analisi dei dati sulla consistenza edilizia dell'ultimo censimento 2001, sovrapposte al rilievo diretto e all'attuale situazione demografica consentono di esprimere alcune considerazioni generali.

Il rapporto tra le abitazioni non occupate ed il totale delle abitazioni censite nel 2001, nel Comune di Gallese, si attesta a circa il 13%, contro la media nazionale del 20%; inoltre tale percentuale, nel decennio che va dal '91 al '01, è diminuita di circa cinque punti percentuali.

L'aumento dei nuclei familiari nello stesso decennio è stato di +130 nuclei, contro una variazione demografica negativa assoluta di 50 residenti (censimento 1991 residenti 2807; censimento 2001 residenti 2757), tale dato fa percepire il cambiamento della struttura della popolazione in nuclei familiari sempre più piccoli e spesso composti da singoli individui.

In assoluto dal censimento 2001, risulta che, nel comune di Gallese, i nuclei familiari monocomposti erano 322 pari al 28,52% del totale delle famiglie, mentre le famiglie con due componenti, nel 2001 assommavano a 306 cioè il 27,1 % del totale; sempre secondo i dati ISTAT, gli stranieri residenti nel Comune sono aumentati nel corso del decennio (91/01) dell'83% diventando nel 2001 il 3% della popolazione residente, contro il dato nazionale del 2,34%.

Le analisi dei dati rilevati dall'anagrafe comunale, aggiornati alla fine del 2008, mostrano che negli ultimi anni la tendenza demografica nel Comune si è invertita, dal segno negativo si è passati al segno positivo, generando una sensibile crescita demografica, (residenti 3057 unità alla fine del 2008) pari ad un aumento percentuale, in otto anni di 11 punti, che corrisponde ad un incremento, medio annuo di circa 1,37%.

La distribuzione sul territorio di tali residenti risulta uniforme; la ripartizione riportata nella successiva tabella, elaborata tenendo conto delle le aree d'aggregazione residenziale rilevate, (centro storico e frazioni), mostra percentuali di presenze abbastanza omogenee:

- Centro Storico (zona omogenea A) 726 abitanti pari al 24%;
 - Centro (zona di espansione) 862 abitanti pari al 28%;
 - Frazione di Gallese Scalo 694 abitanti pari al 23%;
 - Frazione Montilapi 146 abitanti ↴
 - Loc.tà Valli 226 abitanti = ↵ 775 ab. pari al 25% del totale
 - Case sparse 403 abitanti ↴
- 3.057abitanti

L'analisi delle superfici residenziali presenti ha, invece, evidenziato una suddivisione meno uniforme:

- Centro Storico (zona omog. A)152.496 mc residenziali pari al 33% del totale;
- Centro (zona di espansione) 206.088 mc residenziali pari al 45% del totale
- Frazione di Gallese Scalo 70.993 mc residenziali pari allo 15.5% del totale
- Loc.tà Valli 30.195 mc residenziali pari al 5.5% del totale

Dai dati sopra riportati, risulta, quindi, che il 52% della popolazione residente è concentrata nel 78% della cubatura residenziale (centro urbano), questi dati osservati nel loro complesso, dimostrano che, ad ogni abitante insediato corrisponde un volume residenziale di 225,38 mc pari ad una superficie di 70.43 mq., indici di molto superiori a quelli indicati dal DM 1444/68 che prevedono 80 mc./ab. e 25 mq./ab di superficie lorda abitabile, e di gran lunga superiori alla media regionale e alla media (140 mc/ab) della vicina provincia di Roma esclusa Roma stessa. Se tale confronto avviene anche

considerando il totale della popolazione ed il totale della volumetria rilevata (escluso le case sparse) il valore che si raggiunge è pari a 150,39 mc/ab sempre abbondantemente superiore alla media regionale.

E' vero che tali parametri medi sono influenzati dall'elevato rapporto cubatura res./ab. e superficie res./ab. esistente nel centro storico (210 mc./ab. e 308,83 mq./ab.), ma è anche vero che l'aumento delle famiglie composte solo da una o due unità ha portato ad una sostanziale modifica nel modo di abitare.

Infatti, in prima analisi appare evidente che la famiglia composta da 4 persone, nell'eccezione media della composizione residenziale ha bisogno di 2 stanze da letto, un soggiorno una cucina ed un bagno, ma anche una persona singola ha necessità di una stanza da letto, di una cucina, un bagno ed un soggiorno, quindi la superficie totale dell'alloggio medio diminuisce di poco, ma contemporaneamente aumenta considerevolmente il rapporto abitante /mc costruito.

Analizzando più in particolare i dati sul rapporto volume/abitanti e superficie/abitanti per aree scisse, si potrà osservare:

- per il rapporto volume/ab, nella zona omogenea A, si ha un rapporto di 210 mc/ab; nel Centro (zona di espansione) 239 mc./ab., mentre nelle altre zone: Frazioni e Scalo si scende rispettivamente a c.a 39 mc./ab. e 102 mc./ab.;
- per la superficie nella zona A si ha un rapporto di 42 mq/ab, nella zona di espansione di 40 mq/ab, mentre nelle altre zone Frazioni e Scalo si arriva rispettivamente a 15.50 e 22 mq./ab.

Non risulterebbe, quindi, a prima vista, secondo tali dati mediati, una carenza di alloggi perché questi rapporti dimostrerebbero che nell'insieme consegue più di una stanza per abitante, esattamente 0,6 occupanti per stanza; però riferendosi a ciò che è stato precedentemente affermato, si evincono alcune considerazioni:

- la distribuzione della cubatura e la superficie residenziale, per un fatto fisico strutturale (cubatura mal sfruttata o esuberante in confronto alla reale superficie abitabile), è sbilanciata nei riguardi del Centro Storico, (zona A) e per le zone di Espansione del PRG vigente, le quali tra l'altro sono pressoché sature;
- gli alloggi che risultano liberi, in maggior misura sono localizzati in aree marginali del Comune e sono difficilmente abitabili, sia per le loro condizioni di degrado sia perché posti in siti isolati ed usati per funzioni diverse da quelle residenziali.

Quindi, per quanto detto sopra, in particolar modo sulla saturazione delle aree di espansione, risulta che il PRG vigente di Gallese, pur non avendo raggiunto l'incremento

demografico previsto, ha completamente soddisfatto le previsioni edificatorie e quindi ha variato, in pratica il rapporto volume/abitante che non potrà più essere considerato 80 mc/ab come nelle precedenti previsioni di PRG ma bisognerà trovare altri parametri per determinare il fabbisogno edificatorio di previsione.

Inoltre c'è anche da considerare che:

- il Centro Storico (zona A) che coincide con il perimetro antico del Comune, per sua struttura è sotto utilizzato come funzione residenziale, (anche per la presenza di case patrizie e monumentali). Nonostante ciò, per conformazione e qualità di costruzione ed opportunità di servizi, questa zona non potrà svolgere un ruolo di grande futura espansione abitativa o di sostanziale recupero residenziale, sia perché sono poche le unità abitative non occupate nell'area, e sia perché un aumento eccessivo del peso dei residenti su tale zona, peggiorerebbe la qualità della vita stessa entro il perimetro dell'area omogenea. Infatti, all'interno della zona A la struttura dell'abitato (classico borgo medievale) con strade strette quasi impercorribili con mezzi meccanici, risulta impossibile la creazione di nuovi parcheggi e di ulteriori nuovi servizi quali scuole e presidi sanitari che per loro natura necessitano di aree con disponibilità di sosta e di viabilità scorrevole. Considerando che, non esistono aree libere per nuove costruzioni, gli eventuali nuovi servizi, dovrebbero essere realizzati all'interno dei palazzi storici esistenti, con chiare difficoltà funzionali e di adeguamento alle norme di sicurezza.

I dati di distribuzione della superficie abitabile rispetto agli abitanti insediati, nelle due aree centrali, raggiunge il rapporto 40 e 42 mq/ab, mentre, nel resto del territorio si attestano a percentuali più basse tali da determinare una media generale di 34.20 mq/ab sicuramente inferiore della media nazionale di 36,79 mq/ab riscontrata nel censimento Istat 2001 che era molto vicina alla media comunale, 36,73 mq/ab, ricavata nello stesso censimento.

Detto tutto ciò, nel calcolo del fabbisogno abitativo pur tenendo presente il D.M. 1444/68, non si può disconoscere che:

- la popolazione Comunale è aumentata negli ultimi 8 anni in misura maggiore del 30%,
- che la popolazione residente risultava strutturata nel 2001, in unità familiari il cui 28,5% composte da un solo individuo e il 27,1% da due individui;
- che le aspettative abitative nel Comune, come d'altronde nel resto dell'Italia, dovute al miglioramento delle condizioni residenziali, del tenore di vita e della struttura delle famiglie, sono superiori ai 25 mq/ab sanciti dal decreto legge risalente a 42 anni fa, (in Italia 36,79 mq/ab, nel Comune 34.20 mq/ab). E di tutta evidenza, per quanto detto, che il

calcolo del fabbisogno, pur analizzando i dati demografici attuali, dovrà necessariamente riferirsi oltre che all'aumento demografico, anche alla qualità dell'abitare.

Pertanto il criterio da adottare nell'attuazione dello strumento urbanistico, per una corretta valutazione del fabbisogno residenziale, non dovrà essere solo quello di esprimere un semplice calcolo della cubatura realizzabile ma sarà anche necessario legare tale calcolo ad un indicativo numero di alloggi occorrenti per portare la totalità delle famiglie ad una condizione ottimale di vita.

Per quanto detto sopra si adotterà, quindi, per ogni abitante, non il parametro esemplificativo del D.M. 1444 del 2/04/1968 e del D.M.S. del 05/07/1975, (riportati esplicitamente in seguito), ma una cubatura, pro capite, più vicina alla realtà nazionale e regionale attuale cioè, superiore agli 80 mc/ab, ma inferiore a quella media della provincia, e inoltre, distinguere tra famiglie monocomponenti e famiglie più numerose.

Quindi:

Calcolo del Fabbisogno abitativo

Popolazione residente censimento 2001 = n.° 2.757

(tab.A)

	┌ un componente n.° 322 = 28,5%
Censimento 2001: n° famiglie	├ due componenti n.° 306 = 27,1%
	└ più componenti n.° 501 = 44,4%

Popolazione residente dicembre 2008 = n.° 3057 + 300 = +11% /8anni = 1,37%

Considerando che l'iter di approvazione dello strumento urbanistico è mediamente valutato in tre anni potremo considerare che la popolazione residente nel dicembre 2011 sarà: $1,37 \times 3 = 4,11\%$ per cui $2757 \times 4,11/100 = 113 + 300 = 413$ abitanti che danno un totale presunto di $2.757 + 413 = 3.170$.

Secondo i dettami dell'art. 4 della L.R. 72/75 che indica l'incremento di popolazione ipotizzabile in sede di PRG del 30% della popolazione residente si avrà: $3.170 \times 0,30 = 951$ abitanti.

Questi nuovi abitanti potremo ipotizzare che saranno strutturati come composizione familiare elaborando le indicazioni della (tab.A) cioè:

(tab.A)

Incremento res. 2011 ab. 951: n.° famiglie formate da un componente 28,5% = 271

Considerando i disposti di cui all'art. 3, comma 3 del D.M. 1444 del 2/04/1968 e dell'art. 3 del D.M.S. del 05/07/1975, dei quali rispettivamente il primo indica: "salva diversa dimostrazione ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq

di superficie lorda abitabile (80 mc Vuoto per pieno).....” Ed il secondo ordina: *“...l'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a 28 mq....”* Che distingue la cubatura personale da quella dell'alloggio singolo si potrà ipotizzare, per tutto quello affermato in precedenza, di adottare: 32 mq/ab e 35 mq per, l'alloggio minimo da destinare alle famiglie con un solo componente il che corrisponderà rispettivamente a 102 mc/ab e 112 mc/ab per l'alloggio della famiglia monocomponente:

(tab.B)

271 abitanti x 35 mq = mq 9.485

680 abitanti x 32 mq = mq 21.760

Totale nuova cubatura residenziale, ricavata con i parametri della L.R. 72/75 e del D.M. 1444 del 2/04/1968 sarà: mq 9.485 + 21.760 = mq 31.245 x 3,20 = mc 100.000; a questa cubatura, però, per i motivi esposti anche nel capitolo 3.2.5, sull'analisi del turismo e sull'opportunità e la possibilità di attirare, in periodo di crisi dell'attività industriale, i probabili ed auspicabili flussi in uscita dalla capitale, alla ricerca di nuove situazioni abitative, va aggiunto, anche con il recupero delle cubature residue delle vecchie zone B, 20.000 mc di cubatura residenziale, pari ad ulteriori 200 abitanti per arrivare ad un'espansione residenziale totale di 120.000 mc.

7.2.2 Fabbisogno di servizi

Come è indicato nel capitolo 6.2, il PRG vigente, fu pensato ed approvato, dopo gli stralci regionali, per circa 4.900 abitanti totali da cui è derivata una cubatura residenziale pari a mc. 490.000.

A questi dati corrispondeva un fabbisogno minimo di servizi di: (ab 4.900 x 18mq) = 88.200 mq (riquadro 2). Il piano approvato conteneva una previsione di standard di 167.957 mq di cui mq 28.342 reperibili nei piani attuativi e mq 139.615 di progetto.

Dando per scontato la realizzazione delle aree a servizi all'interno dei piani attuativi di iniziativa privata e analizzando il (riquadro 3), la verifica della situazione attuale nella dotazione dei servizi nel Comune di Gallese, pur riscontrando un saldo attivo di circa 28.000 mq di servizi realizzati, si evidenzia una deficienza di circa 3000 mq di servizi destinati all'uso scolastico e circa 9.500 mq di servizi per il verde pubblico.

Il nuovo Piano dovrà ovviare a queste carenze focalizzando l'impegno, specialmente nel reperire aree che possano assorbire, oltre le nuove esigenze, anche ciò che nella vecchia disciplina non è stato attuato.

Il fabbisogno teorico (da verificare poi in sede di approfondimento della proposta) tenuto conto dell'effettiva dimensione demografica del comune e della presunta prevista espansione sarà, considerati 91.000 mc di nuova residenza:

$mc\ 91.000/80 = 1.138$ nuovi abitanti + 3.170 di attuali abitanti = 4.308 abitanti (che tra l'altro risultano inferiori alla previsione del vecchio piano).

Quindi: $ab\ 4.308 \times 18\ mq = mq\ 77.544$ di standard minimi del nuovo piano.

Il soddisfacimento di tali carenze è operato sia nella riconferma e potenziamento di alcune aree previste nell'attuale PRG (i Colli e Gallese Scalo per il verde pubblico) sia nella previsione di aree "tampone" tra la provinciale e la linea ferroviaria di Gallese Scalo.

Per quanto concerne lo scolastico si è individuata un'area a monte del centro abitato dove sarà trasferita la scuola media su un'ampia superficie dotata di spazi verdi ed integrata con altri servizi pubblici.

Si riporta una tabella semplificativa del fabbisogno di standard in rapporto alla previsione di sviluppo demografico:

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI*							
SERVIZI PUBBLICI	STANDARD	AREE FABBISOGNO ab 4308	AREE REALIZZATE (escluso piani attuativi)	AREE PREVISIONE	TOTALE (C+D)	STANDARD DI PROGETTO	DIFFERENZE (E-B)
	A	B	C	D	E	F	G
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq
SCOLASTICO	4,5	19.386	7.202	14.750	21.952	5	2.566
SERVIZI E ATTREZZATURE	2,0	8.616	37.104	48.100	85.204	20	76.588
PARCHEGGI	2,5	10.770	13.258	30.000	43.258	10	32.488
VERDE PUBBLICO	9,0	38.772	11.139	84.900	96.039	22	57.267
TOTALI	18	77.544	68.703	177.750	246.453	57	168.909

**in questa fase non si è proceduto alla suddivisione in zone del territorio comunale*

E' intenzione di consentire, all'interno delle aree individuate come a servizio pubblico, anche la possibilità di realizzare servizi privati. La scelta deriva dalla necessità di non sovraccaricare i costi a carico del Comune per la realizzazione dei servizi pubblici, che come detto sono stati comunque dimensionati in numero superiore al fabbisogno di legge.

7.2.3 Fabbisogno infrastrutturale

Come enunciato nelle parti precedenti della relazione le carenze infrastrutturali del comune di Gallese risiedono in primo luogo nelle caratteristiche della viabilità. Le strade provinciali che "sostengono" tutte le aree insediative determinano situazioni di pericolo

soprattutto per quanto riguarda la movimentazione merci che deve attraversare tutto il centro urbano nel collegamento con Viterbo e con centri dei Cimini.

Si è cercato di far fronte a tale problematica, pur con i limiti delle condizioni orografiche, con una viabilità di tipo alternativo che s'innesta su quell'attuale confermando alcune previsioni di PRG, individuando nuovi tracciati e collocando le nuove aree insediative in posizione defilata rispetto alla viabilità principale.

Nello specifico:

- creazione di un anello viario nella zona ovest del centro abitato con la conferma del prolungamento di via Zaffarame e nuovo tracciato lungo il fosso delle Pietrare. L'anello si chiude, ad ovest, con la rotatoria nei pressi della Madonnella che permette da una parte un agevole collegamento con le esistenti aree di espansione e dall'altra attenua il flusso lungo la provinciale;
- realizzazione di un *bypass* intorno alla basilica di San Famiano che permette anche di raggiungere la nuova area di espansione in loc.tà Poggio Capre;
- potenziamento della viabilità che dalle pendici del Centro Storico conduce alla SP Magliano – Orte tramite la zona di Poggio Capre – San Famiano a Lungo;
- modifica della viabilità in zona Valli per l'accesso ad una nuova zona a servizi;
- conferma della viabilità di PRG che dalla località Valli conduce a Gallese Scalo attraversando la Vignarola.

7.2.4 Fabbisogno in altri settori

L'appartenenza del territorio di Gallese al Distretto Ceramico è confermata dal fatto che la disponibilità di aree di tipo industriale – artigianale è pressoché esaurita. Le previsioni di piano tendono a dotare il comprensorio di una zona di tipo produttivo sita oltre la ferrovia e collegata alla viabilità principale con due nuovi tracciati viari. L'inserimento paesaggistico ed ambientale di tale zona produttiva all'interno della valle del Tevere dovrà essere soggetto a studi specifici e di dettaglio.

Limitrofa a questa precedente area si colloca una zona con destinazione commerciale anch'essa defilata rispetto alla strada provinciale.

7.3 Lineamenti normativi

7.3.1 Disposizioni immediatamente operative

L'immediata operatività del piano si esplicherà nell'attuazione delle previsioni edificatorie nelle zone di completamento (ove non diversamente disciplinate da piani attuativi) e nella diretta realizzazione dei servizi, tra cui principalmente verde e scolastico.

Le aree a destinazione produttiva e quelle d'espansione saranno soggette a piani attuativi.

7.3.2 Indirizzi per le parti di nuova edificazione o assoggettate a riqualificazione

Le indicazioni di piano tendono prioritariamente alla riqualificazione delle aree edificate ed al completamento delle zone già dotate di urbanizzazioni.

Nelle tipologie di intervento saranno previste norme in armonia con le recenti normative regionali sull'architettura sostenibile e la bioedilizia (L.R. 06/08) tendenti ad utilizzare materiali biocompatibili, tecnologie "verdi" (fotovoltaico, solare termico, risparmio idrico) e tutela del sistema idrogeologico (permeabilità degli spazi non edificati).

In armonia con l'art. 3 della L.R. 06/08 il piano dovrà garantire:

- a) l'ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con l'identità storico-culturale del territorio stesso;
- c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
- d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo e/o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione;
- f) il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici nonché la prevenzione dei rischi ambientali.
- g) Individuare nelle nuove NTA strumenti di recupero delle aree agricole edificate negli anni passati in conformità con le normative regionali. Si dovrà individuare, nelle norme tecniche, lo strumento per consentire il recupero ai fini residenziali ed igienico-sanitari, di alcuni edifici siti in zona agricola non vincolata;
- h) operare una ricucitura delle aree urbane che attualmente hanno destinazioni obsolete (agricole);
- i) adeguare il piano alla nuova pianificazione paesistica regionale;
- l) definizione dell'unità aziendale ottimale per quanto riguarda le aree agricole.

7.3.3 Indirizzi per le aree extraurbane

Per quanto concerne le aree extraurbane il Piano, nella fase definitiva, dovrà adeguarsi alle previsioni degli strumenti sovraordinati in particolare:

- per quanto riguarda le aree agricole, con la definizione dell'unità aziendale ottimale, come disciplinata dalla L.R. 38/99;
- nella fase definitiva del piano si effettuerà la revisione, già in corso con la tavola di boschi allegata alla relazione agronomica, del vincolo ai sensi dell'art.142 lett.g) del DLgs 42/04
- la perimetrazione dell'area naturalistica del Fosso di Aliano con l'individuazione di un "corridoio" naturalistico tra l'area nord del centro storico e la via Amerina. L'asse di quest'ultima dovrà essere, in futuro, l'anello di collegamento culturale/ambientale/archeologico con il territorio di Corchiano a sud e con il territorio di Vasanello a nord.
- Il miglioramento della strada comunale di collegamento tra la SP Gallesana e il centro storico lungo il tracciato che passa per la centrale di compressione Snam/San Famiano a Lungo/Poggio Capre.
- L'individuazione di forme di tutela e valorizzazione del "Sistema delle Forre e Colline del Tevere" come individuato nella Tav.6 del presente piano;
- L'individuazione di forme di tutela e valorizzazione delle emergenze storico-archeologiche, dei casali e delle testimonianze dell'architettura rurale.

7.4 Valutazioni generali delle proposte di piano

7.4.1 Sostenibilità ambientale

Lo schema generale di piano non appare in contrasto con il sistema vincolistico nel territorio di Gallesse. Tutte le aree di espansione e/o di nuova costruzione sono collocate all'esterno di zone a rischio idrogeologico o di vulnerabilità degli acquiferi.

Nelle norme di attuazione del piano saranno previste discipline tendenti ad evitare l'impermeabilizzazione dei suoli, l'inquinamento delle falde, e a favorire l'utilizzo di materiali biocompatibili e tipologie edilizie legate alla tradizione locale.

7.4.2 Fattibilità urbanistica

Le scelte di piano appaiono conformi alle previsioni degli strumenti sovraordinati (PTPR, PTP, PTPG), non si prevedono opere infrastrutturali che comportino eccessivi investimenti finanziari da parte del Comune di Gallesse.

7.4.2 Fattibilità economica

Considerate le capacità d'investimento del comune di Gallesse e l'attuale contingenza economica, le previsioni di piano hanno tenuto conto della fattibilità economica delle

proposte. L'idea generale è quella di coinvolgere, per le maggiori trasformazioni urbane, sia per la parte residenziale sia per la parte industriale ed artigianale, collaborazioni e sinergie con strutture capaci di investire nel territorio sia con sistemi di project financing sia con comparti attuativi a carattere privato e sia con eventuali sistemi di compensazione/perequazione.