

INDICE

1. LE CONDIZIONI ESTERNE: l'area vasta

1.1 L'ASSETTO TERRITORIALE E COMPENSORIALE

1.2 L'EVOLUZIONE GEOLOGICA

1.3 LA STORIA

1.4 I PAESAGGI VEGETALI

1.5 IL CLIMA

1.6 LA STRUTTURA PRODUTTIVA

1.7 LA DEMOGRAFIA

2. LE CONDIZIONI INTERNE: il territorio comunale

2.1 GENERALITA'

2.2 LA STORIA

2.3 GEOLOGIA

2.4 IL CLIMA

2.5 L'ECONOMIA

2.5.1 Premessa

2.5.2 Il settore primario: agricoltura e allevamento

2.5.3 Il settore secondario: artigianato

2.5.4 Il settore secondario: industria

2.5.5 Il settore terziario: il turismo

2.5.6 Il settore terziario: i servizi

2.6 DEMOGRAFIA

- 2.6.1 Composizione della popolazione residente**
- 2.6.2 Il saldo della popolazione dopo il 1991**
- 2.6.3 La popolazione prevista al 2008**
- 2.6.4 La popolazione residente attiva e non attiva**
- 2.6.5 Gli indicatori socio - economici**
- 2.6.6 Le unità locali, le imprese ed il rapporto attivi - addetti**
- 2.6.7 I flussi pendolari**
- 2.6.8 Il patrimonio abitativo**

3. LINEE PROGRAMMATICHE DEL P.R.G.

- 3.1 CONSUMO DI TERRITORIO – SVILUPPO SOSTENIBILE**
- 3.2 RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBIENTE**
- 3.3 LA COLLOCAZIONE DEI SERVIZI COME STRATEGIA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA**
- 3.4 IL RECUPERO EDILIZIO, URBANISTICO, AMBIENTALE**
- 3.5 VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO**
- 3.6 LA VIABILITA’ COME MEZZO DI RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA ATTUALE DI RELAZIONI TRA LE PARTI DEL TERRITORIO**
- 3.7 IL SISTEMA DEI SERVIZI**
- 3.8 IL TURISMO**
- 3.9 IL SETTORE PRODUTTIVO**
- 3.10 L’ AGRICOLTURA**
- 3.11 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
 - 3.11.1 La suddivisione del territorio in zone omogenee**
 - 3.11.2. Zona A**
 - 3.11.3 Zona B**

3.11.4 Zona C

3.11.5 Zona D

3.11.6 Zona E

3.11.7 Zona F

3.11.8 Aree per servizi

4. II DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

4.1 INCREMENTO DEMOGRAFICO- FABBISOGNO ABITATIVO

4.2 LE PREVISIONI VOLUMETRICHE DEL P.R.G.

1. LE CONDIZIONI ESTERNE: l'area vasta

1.1 L'assetto territoriale e comprensoriale

Il Comune di Montefiascone è compreso nell'area che, estendendosi lungo la propaggine Nord del Lazio, confina con le Regioni Toscana ed Umbria.

Nella programmazione dei Piani Territoriali di Coordinamento quest'area è stata definita "Ambito Territoriale n° 1". Essa comprende 20 Comuni e copre circa 131,385Ha, corrispondenti al 7,63% della superficie laziale, con l'1,35% della popolazione della Regione.

Tutti i 20 Comuni ricadenti nell'ambito appartengono alla provincia di Viterbo.

La regione che comprende nella parte settentrionale la cinta craterica del lago di Bolsena, è delle più ricche e stratificate d'Italia, sia geograficamente che storicamente.

Il territorio della Tuscia è abbastanza bene individuato da alcune emergenze geomorfologiche che, da un lato rappresentano gli elementi di identificazione di tale paesaggio geografico e che, dall'altro, hanno condizionato e condizionano l'evoluzione degli ambienti antropici e la storia delle relazioni che intercorrono tra l'uomo e l'ambiente.

I confini, che corrispondono al territorio della provincia di Viterbo, sono costituiti dalla costa del Mare Tirreno ad ovest e dal corso del Tevere ad est; a nord e a sud gli stessi confini amministrativi tagliano trasversalmente la continuità geologica e morfologica del sistema dei vulcani e dei pianori tufacei. In particolare l'ossatura dei vulcani può essere considerata come un largo canale spartiacque tra il Tevere ed il mare.

Questa impronta peculiare è derivata al territorio della Tuscia dai fenomeni del vulcanesimo Quaternario, che ha dato origine ai rilievi dei monti Vulsini, Cimini, Sabatini ed al complesso dei monti Albani, a sud della pianura romana, con

diverse e complicate cavità crateriche, alcune delle quali sono poi state riempite dalle acque.

1.2 L'evoluzione geologica

Le vicende geologiche che hanno portato al formarsi del territorio laziale sono molto complesse.

Prima del Terziario il mare copriva gran parte del territorio: emergevano solo delle isole, di forma allungata e di composizione calcarea collegatesi in seguito durante il Terziario (nel Miocene e Pliocene).

Solo in epoca “geologicamente recente”, cioè in era Quaternaria, si è verificato un grande sollevamento che ha anche determinato il formarsi, tra una catena montuosa e l'altra, di bacini lacuali.

Ma il fenomeno più importante è da mettere in rapporto con le poderose manifestazioni vulcaniche che daranno una particolare impronta alla configurazione del suolo del Lazio.

Si succedono da NO a SE quattro grandi apparati eruttivi: i monti Vulsini (lago di Bolsena), i monti Cimini (lago di Vico), i monti Sabatini (lago di Bracciano), ed il vulcano laziale (lago di Albano).

La varia costituzione geologica del Lazio è riflessa nella sua complessità orografica. La configurazione nella parte nord della regione si può così riassumere: un *piano basale* da quota 0 a quota 100 m., che abbraccia le zone di pianura a fianco della costa, lungo il Tevere e verso l'agro romano; un *piano intermedio* da quota 100 a quota 400 m., che occupa la maggior parte del territorio; un *piano montano* al di sopra dei 400 m., formato dalla dorsale del sistema dei vulcani e dai monti della Tolfa.

Per quanto riguarda in particolare il lago di Bolsena, questo non può certamente essere considerato un unico cratere: all'interno del perimetro del lago due piccole isole, Martana e Bisentina, sono probabilmente i residui di antichi crateri secondari distrutti.

Un altro cratere secondario, sotto Montefiascone, è stato colmato da depositi alluvionali.

La conca craterica del lago di Bolsena si presenta con gli orli più ripidi all'interno dell'invaso vulcanico, mentre all'esterno, verso la valle del Tevere, la pendenza è meno forte.

Ad ovest l'orlo craterico è "slabbrato" ed ha sponde quasi pianeggianti; il contorno delle colline dei coltivi e dei boschi "quasi anfiteatro", forma una delle "più suggestive prospettive d'Italia" (G. Moroni).

1.3 La storia

La zona collinare di questo luogo era in origine coperta di foreste di lecci, lentischi e più in alto di faggi e castagni dei quali oggi restano ancora alcuni splendidi esemplari.

In questo tipo di ambiente prese forma quel sistema insediativo e urbano che ancora oggi convive con gli insediamenti recenti, anche perché le aree fertili intorno ai vulcani possiedono in genere le caratteristiche per essere considerati fra i luoghi più sicuri e adatti all'insediamento di centri urbani. In realtà, nel tempo, la storia ha condizionato alternativamente sviluppi urbani e infrastrutturali dando origine a due diverse tendenze:

- a) sviluppo prevalentemente longitudinale nei periodi storici in cui era al potere un regime di tipo monocentrico;
- b) una di tipo trasversale in epoche in cui prevaleva una ideologia e un dominio "antipeninsulare" di tipo policentrico.

In entrambi i casi il carattere morfologico del territorio si prestava alla modellazione antropomorfa più adatta al periodo.

Il sistema etrusco nasce infatti, in quest'area, nel breve orizzonte dei fitti rapporti ortogonali con l'Appennino, sviluppando sistemi organizzativi, diffondendo in profondità una fitta rete di centri e di strade e creando quella organizzazione territoriale che ha fatto da supporto alla riconquista di queste aree nella seconda metà del Medioevo e che è ancora oggi riconoscibile.

La conquista romana si inserì in questo quadro dapprima polarizzando su Roma la struttura insediativa esistente, poi ricavando nel territorio grandi vie di comunicazione

(Cassia, Flaminia, Aurelia), per ampliare oltre l'Appennino, prima, e oltre le Alpi, poi, il dominio monocentrato.

In questo riconosciamo lo sviluppo longitudinale-peninsulare che motivò la fondazione e la riorganizzazione di nuovi poli territoriali i quali assieme a quelli preesistenti costituiscono ancora l'armatura urbana e infrastrutturale odierna.

Non fu del tutto indolore la sovrapposizione del sistema longitudinale alla realtà di tipo "cellulare" etrusca.

L'Aurelia e la Flaminia assunsero presto maggiore importanza della via Cassia (anche se questa continuò a funzionare come asse centrale tra mare e Tevere unificando le zone etrusche), sminuendo l'importanza del sistema urbano policentrico con conseguente spopolamento delle campagne in favore di spostamenti verso l'Urbe, cioè Roma.

Con la caduta dell'Impero Romano il modello dei grandi latifondi lascerà il posto ai Principati ed il modello policentrico riconquisterà il territorio.

Durante il Medioevo la sopravvivenza degli insediamenti fu facilitata proprio dalla esistenza dell'antico sistema multipolare etrusco.

Proprio all'Alto Medioevo risalgono le prime notizie storicamente attendibili di Montefiascone, infatti l'entroterra, meno esposto al pericolo delle incursioni barbariche e servito da una più efficace intelaiatura viaria, ebbe, a quel tempo, maggiore sviluppo e una più razionale organizzazione delle strutture già esistenti ed accolse profughi provenienti dalle zone costiere.

Le varie fasi di antropizzazione che si sono succedute sul territorio hanno dato origine, nel tempo, all'armatura insediativa e infrastrutturale ancora funzionante, pur in un continuo confronto fra la logica monocentrica peninsulare romana, generatrice delle direttrici longitudinali, e quella antipeninsulare di estrazione etrusca, basata sulla puntuale valorizzazione delle risorse locali e sull'equilibrio tra le aree interne e quelle della fascia costiera.

1.4 I paesaggi vegetali

Nell'ambiente della Tuscia coesistono diversi tipi di paesaggi: da quello del leccio a dell'ulivo, a quello della roverella, a quelli del cerro e del castagno, fino a quello del faggio, proprio dei rilievi e dei climi più freschi. Con esclusione di questi ultimi due, gli altri paesaggi vegetali sono ampiamente rappresentati sui versanti del complesso vulsinese.

Suolo - clima - vegetazione sono fattori dell'ecosistema che interessa un dato ambiente, in una complessità di relazioni tra mondo vivente e non vivente: la vicinanza di un ambiente tipicamente mediterraneo ai rilievi vulcanici, ha reso infatti possibili profonde modificazioni negli orizzonti vegetali, con infiltrazioni di specie proprie di climi più caldi.

La più notevole e diffusa quercia sempreverde è il leccio (*Quercus Ilex*), sia in forma arborea che in forma arbustiva, isolato o in gruppo o associato a specie sempreverdi della macchia mediterranea (mirto, alloro, corbezzolo, ecc.). Il leccio era anche la pianta sacra agli Etruschi ed è ampiamente rappresentato negli antichi giardini, dove alcuni esemplari raggiungono dimensioni maestose.

La quercia più diffusa nel viterbese è, però, la roverella, dalle forme più varie, facilmente soggetta ad ibridarsi con la farnia e la rovere. Anche il cerro ha grande diffusione e fama per la sua bellezza.

Il tipico paesaggio agrario, a media intensità colturale, è dato dal frastagliamento delle coltivazioni agricole, dove dominano il seminativo arborato, gli orti e le coltivazioni legnose della vite e dell'ulivo: la particolare condizione del clima e dei territori di origine vulcanica rappresenta l'ambiente ottimale per lo sviluppo delle coltivazioni arboree.

L'evoluzione del paesaggio, in particolare di quello agrario che ne costituisce la maggior parte, è strettamente connessa a quella dei centri storici dell'ambiente vulsinese,

espressione di una società profondamente e storicamente legata alla terra, dove le attività umane tendevano ad assecondare le predisposizioni naturali dei luoghi.

1.4 - Il clima

Il clima di questo comprensorio risulta influenzato da numerosi fattori, pur non essendo particolarmente estesa la superficie territoriale occupata dallo stesso.

L'azione mitigatrice della fascia costiera viene presto attenuata non appena si incontrano i monti Volsini, e la zona si presenta con un clima tipicamente temperato nella fascia più ad Ovest e relativamente più continentale, con escursioni termiche più marcate e una maggiore piovosità, sulle aree situate verso il versante montano del sub-appennino. Conseguentemente diversi aspetti caratterizzano la vocazione più o meno accentuata all'agricoltura nelle varie zone.

Analizzando la fascia costiera ed il suo immediato entroterra, notiamo che il periodo più secco supera la durata di quattro mesi l'anno, il periodo freddo non più di tre mesi; essa può, pertanto, essere definita una zona che non ha limitazioni all'orticoltura, pur richiedendo elevate disponibilità idriche.

La parte ad Est è caratterizzata da un clima più continentale nel quale la durata del periodo secco va dai tre ai quattro mesi l'anno e si riscontrano elevate esigenze idriche per lo sviluppo dell'irrigazione e conseguente limite alle coltivazioni.

1.5 La struttura produttiva

Dal punto di vista socioeconomico è facile constatare che fra gli ambiti della provincia di Viterbo quello considerato presenta una buona percentuale di abitanti impiegati nel terziario e nella piccola industria, con un elevato livello di istruzione.

In generale l'attività primaria è sviluppata meno di quanto l'area permetta. Troviamo viticoltura, floricoltura e orticoltura specialmente nella fascia circumlacuale. Non sono molti gli addetti alle attività primarie nonostante la presenza di aree fertili e la possibilità di esercitare l'attività della pesca nel lago di Bolsena.

L'industria manifatturiera fornisce una occupazione notevole ed è distribuita in modo proporzionato sull'area. Essa è caratterizzata da piccole attività artigianali locali che forniscono prodotti al settore edilizio il quale, a sua volta, occupa una buona parte dei lavoratori del territorio (operanti in genere in piccole imprese artigiane). Sembra evidente che questi due ultimi settori lavorativi dipendono dalla richiesta di case e dalla possibilità di edificare o meno in certe aree.

L'attività alberghiera è limitata per un territorio che potrebbe offrire molte più possibilità in questo senso; il settore turistico è stato frenato dallo sviluppo di un turismo in prevalenza impostato in termini di proprietà individuale, mentre poco spazio è stato lasciato al turismo di tipo collettivo.

Il commercio si è sviluppato in risposta all'andamento demografico e alle esigenze dei residenti: gli occupati nel settore operano soprattutto in piccole unità a conduzione familiare. In pratica è aumentata la capienza lavorativa ma non la struttura organizzativa di questo settore. Attualmente si risente, comunque in modo negativo, della presenza delle grandi catene commerciali con i conseguenti problemi per i piccoli operatori.

La struttura economica dell'area è stata decisamente influenzata dal suo utilizzo in senso residenziale e turistico anche se, come detto, si tratta di un turismo caratterizzato dalla presenza di piccoli proprietari. Dunque si può certamente affermare che, nel complesso, la struttura economico-produttiva dell'area è debole poiché sono mancate le giuste spinte propulsive che hanno invece consentito, in altre zone, il rafforzamento, l'ampliamento e l'organizzazione del tessuto industriale.

L'analisi a livello territoriale dell'intero quadro produttivo conferma Viterbo quale polo d'attrazione, indipendente da Roma ma in grado di esercitare un'attrazione su un hinterland limitato.

L'invecchiamento della popolazione residente è una, ma evidentemente non la sola, delle cause che hanno determinato l'abbassamento notevole del tasso di attività determinatosi, in particolare, dagli anni '70: questo crollo è in gran parte dovuto al ridimensionamento riscontrato nei settori di attività dell'industria e dell'agricoltura.

Unico settore in cui si riscontra la crescita di attività è il terziario, in particolare nei settori della Pubblica Amministrazione e nei Servizi.

Si tratta, comunque, di una terziarizzazione che si manifesta accompagnata da un indebolimento dell'industria, dell'artigianato manifatturiero e dell'agricoltura e che simboleggia un quadro socioeconomico teso verso il disequilibrio tra i settori piuttosto che verso un loro rafforzamento complessivo.

1.6 La demografia

L'Ambito Territoriale n°1 è incentrato, per motivi storici ed amministrativi, su Viterbo che assolve pienamente al suo ruolo di centro leader.

I comuni che appartengono all'ambito hanno circa 68.000 abitanti (nel 1991); Montefiascone con quasi 13.000 ab., Bolsena con circa 4.000 ab. e Acquapendente con circa 6.000 ab., sono i centri maggiori.

L'intera area ricopre un territorio di 131,385 Ha: presa nell'insieme la si può individuare come un'area di media grandezza che è chiaramente identificabile da un punto di vista geografico e amministrativo e da precisi rapporti funzionali interni ed esterni. Per ciò che concerne i rapporti esterni è chiaro che Viterbo esercita un considerevole campo di forza data la vicinanza e le caratteristiche orografiche pianeggianti della zona.

Fino agli anni '50 questa zona ha avuto un incremento demografico dovuto in gran parte a fattori interni, legati anche alla ricostruzione post bellica, ma in seguito si è avuto un decremento della popolazione a causa della terziarizzazione del Paese e dello sviluppo industriale che hanno indotto forti fenomeni di abbandono e spopolamento delle comunità a forte componente agricola.

Dalla fine degli anni '70 si è registrato un saldo migratorio attivo, che appare essenzialmente dovuto ad un rientro di popolazione di età medio-anziana; il risultato di questi movimenti migratori è, tra le altre cose, un più precoce invecchiamento della popolazione con il conseguente appesantimento del già elevato tasso di senilità.

La popolazione residente nell'area è concentrata prevalentemente nei centri maggiori ma anche nelle frazioni minori la densità abitativa è abbastanza elevata.

Le aree comprese nell'ambito mantengono, comunque, un certo equilibrio tra territorio urbanizzato e territorio agricolo, e questo perché la produzione agricola, principalmente nel settore vitivinicolo ed olivicolo, ha recuperato una certa importanza rispetto a quella industriale ed al terziario.

C'è da considerare che, in generale, nelle zone con bassa crescita demografica si è comunque avuto, in seguito a trasformazioni economiche e culturali, un aumento dei nuclei familiari e poiché si tende sempre più frequentemente ad avere una unità abitativa per ogni singolo nucleo, se ne deduce che al rallentamento dell'andamento demografico non corrisponde una uguale diminuzione del fabbisogno di case. Ciò è naturalmente più evidente nelle aree di più recente sviluppo.

1.7 La viabilità

Come sottolineato nell'analisi storica questo territorio ha caratteristiche morfologiche che hanno consentito l'utilizzo più adatto alle varie esigenze politiche che si sono succedute nel tempo e che lo hanno alternativamente modellato con infrastrutture longitudinali e trasversali.

Attualmente possiamo individuare due assi principali, tra loro quasi ortogonali, la SS Cassia e la SS Umbro-casentinese, che costituiscono il sistema viario principale, e che hanno rappresentato nel 2° dopoguerra le matrici generatrici dell'espansione urbana montefiasconese, inglobandosi nel tessuto urbano, con i conseguenti problemi legati al traffico ed alla vivibilità delle città.

La SS Cassia collega Montefiascone alla Trasversale Civitavecchia-Terni, dalla quale dista circa 14 Km.

La SS Umbro-casentinese collega Montefiascone alla A1 – Autostrada del Sole, casello di Orvieto dal quale dista circa 18 Km.

L'analisi delle problematiche legate alla viabilità, circoscritta alla porzione di territorio ricadente nell'ambito, mostra che le maggiori difficoltà di collegamento sono causate dall'andamento orografico, dalla presenza di notevoli pendenze e dalla polverizzazione sul territorio rurale di un'enorme quantità di edilizia di recente formazione.

Difficoltà con cui si è dovuto misurare anche il nuovo tracciato della SS Cassia, redatto dall'Ing. Macchi incaricato dal Monte dei Paschi di Siena e dall'Amministrazione provinciale di Viterbo, e che la Variante al PRG ripropone con alcuni necessari aggiustamenti.

Complessivamente l'area ad ovest e sud non presenta grandi difficoltà di collegamenti.

In generale i collegamenti con i comuni limitrofi non richiedono la creazione di nuove infrastrutture viarie, piuttosto necessitano di interventi di risistemazione per migliorare quelle esistenti;

mentre i collegamenti interni necessitano della creazione di un nuovo asse viario tangenziale al centro abitato che possa ridurre drasticamente il traffico sui tratti interni della SS Cassia, della SS Umbro-casentinese e della SP Verentana.

E' utile sottolineare l'importanza di una buona rete di collegamento interna all'area, ma anche di una altrettanto efficiente rete di collegamento extra areale ai fini di un adeguato sviluppo socio economico, da sottolineare la potenzialità espressa dal settore turistico, e alla luce dell'importanza che riveste il fenomeno del pendolarismo nella intera zona.

2. LE CONDIZIONI INTERNE

2.1 Generalita'

Il Comune di Montefiascone ricalca le caratteristiche di altri Comuni interni dell'Alto Lazio dal punto di vista geo-morfologico, sotto l'aspetto culturale e tradizionale, nonché nella tipologia di sviluppo urbano.

Di grande valore sono, in questo Comune, le bellezze naturali e paesaggistiche, grazie anche all'integrità degli ecosistemi della flora e della fauna, dovuti probabilmente alle caratteristiche geografiche della zona e alla presenza del lago che ne hanno dettato una utilizzazione adeguata.

Il territorio comunale di Montefiascone, che dista 16 Km dal capoluogo Viterbo e ricopre una superficie di 10.471Ha, è costituito da vari nuclei abitati di cui i più importanti sono, oltre al centro capoluogo, la frazione Zepponami, la frazione Mosse, le Coste e Le Grazie.

Definita dal Dennis (*Itinerari Etruschi*, 1840) il "centro geografico dell'Etruria" per il superbo panorama che si ammira dal suo belvedere, Montefiascone sorge a circa 600 m. di altitudine, sull'orlo di un vasto cratere vulcanico che scivola verso il lago di Bolsena.

Una posizione strategica resa fruibile dalla consolare Cassia che a sud unisce la cittadina a Viterbo e a nord la collega a Siena e Firenze.

Le radici del toponimo sono incerte, anche se la maggior parte degli storici sono propensi per un *Mons Faliscorum* con riferimento ai falisci che sarebbero approdati qui dopo la distruzione, ad opera dei romani, dei vari centri dell'*ager faliscus*.

I confini del territorio di Montefiascone sono costituiti a sud-ovest dai Monti della Tolfa e di Canino che delimitano la piatta distesa della Maremma; a sud il confine è con Viterbo e, al di là di questa, con i Monti Cimini; ad est e a nord i confini sono, rispettivamente, con la catena degli Appennini e con il Massiccio dell'Amiata.

La cittadina di Montefiascone è sempre menzionata come una meta del turismo enogastronomico dell'Italia centrale, così come testimoniano le numerose locande e trattorie caratteristiche.

2.2 La storia

Montefiascone, insieme alla fascia tiberina più meridionale, si inserisce in un territorio controllato prima da *Volsinii Veteres* (Orvieto) e, dopo il 264 a.C., dalla ricostruita *Volsinii*.

La posizione dominante sul lago, strategica roccaforte che si affaccia sulla piana di Viterbo, lascerebbe immaginare la presenza di un centro antico di notevole importanza: la storiografia antica ha tentato di identificarvi, di volta in volta senza successo, *Falerii Veteres* cioè Civita Castellana (l'Alberti e altri), l'antica *Trossulum* di cui fa menzione Plinio (l'Ughelli), il *Fanum Voultumnae* (il Dennis).

Di certo vi sono soltanto i dati provenienti dai recenti ritrovamenti fortuiti effettuati durante i lavori di restauro della Rocca dei Papi di Montefiascone: il colle presenta una frequentazione fin da epoca protovillanoviana, nella prima età del ferro è occupato da capanne e il sito in epoca etrusca appare fortificato da un muro in opera quadrata a grossi blocchi di tufo, che sembra essere datato al VI sec. a. C.

Lo stesso luogo verrà usato in epoca medioevale per le inumazioni, come testimonia un piccolo nucleo di sepolture rinvenute, risalenti a questo periodo.

La vita nell'area circostante è attestata fin da epoca remotissima, infatti nella pianura tra Viterbo e Montefiascone si sviluppò la cultura più significativa del periodo neolitico, la cultura di Rinaldone, che si attesta nell'Italia centrale dalla fine del III millennio a.C. e si caratterizza per la presenza dei primi oggetti in metallo.

Per quanto riguarda l'epoca etrusca, la documentazione è carente e, oltre ai ritrovamenti cui si è accennato sotto la Rocca, non si hanno altre notizie sul territorio, se non in località Bucine.

In epoca ellenistica, in pieno IV sec. a.C., viene edificata un'area di culto proprio sulle sponde del lago (a ridosso dell'odierno comune di Marta); alle spalle di quest'area sono state rinvenute tracce di una necropoli forse etrusco - romana.

Ma le notizie storiche su Montefiascone si fanno certamente più dettagliate a partire dal VIII sec., quando il paese dopo alterne vicende, tra cui anche l'invasione dei goti, si donò spontaneamente alla Chiesa entrando a far parte del patrimonio di S. Pietro. Da questo momento le vicende di Montefiascone sono strettamente legate alla storia della Chiesa e dei Papi.

Nel XII sec. il paese si organizzò in libero comune dotandosi di uno statuto: nel 1207 Innocenzo III vi stabilì la sede del "Rettore del Patrimonio".

Nel 1369 il Papa Urbano V istituì la diocesi con la celeberrima bolla "Cum illius" a tutt'oggi conservata nell'archivio della cattedrale di Montefiascone.

Nel 1434 la città subì l'assedio di Francesco Sforza, ma l'anno successivo il popolo insorse e venne ripristinato il potere pontificio.

Nel 1471 si dette un nuovo statuto seguito, un secolo dopo, dallo "statum novi", un nuovo statuto approvato, come il precedente, dal Papa.

Nel 1527 la cittadina subì il sacco dei lanzichenecchi che erano diretti a Roma.

Fra il XVI secolo e il XVII secolo si tornò ad un sistema monocentrico che si concretizzò in grandi tenute governate dalle famiglie aristocratiche vicine al Papato e Montefiascone nel 1504 si oppose al tentativo del cardinale Alessandro Farnese, il futuro Paolo III, di ascriverla ai domini della propria famiglia.

Nei secoli successivi la cittadina subì, in varie occasioni, eventi drammatici sia per cause naturali, quali pestilenze e terremoti, sia per cause belliche come durante l'occupazione francese del 1798.

Alla fine del XVII sec. il cardinale Barbarigo vi istituì seminario vescovile, centro di studi teologici ed umanistici di risonanza mondiale.

Nel 1870 Montefiascone si unì al Regno d'Italia.

Questi tratti sommari della storia di Montefiascone meritano di essere sottolineati nei rapporti che il paese ebbe con la Chiesa e con i pontefici, come già accennato: ci troviamo in presenza di forti legami di amicizia e fedeltà già dall'alto medioevo, quando i papi cominciarono a frequentare la cittadina laziale per motivi di villeggiatura ma anche di sicurezza.

La località stessa ha inviato al soglio papale due suoi cittadini: Martino I e Romano I.

Tra i papi che hanno rivestito un certo ruolo per la storia di Montefiascone vogliamo brevemente ricordare i più importanti: Urbano V, che nel 1367 ordinò il completo restauro della Rocca, da anni in abbandono; Leone X, che nei suoi soggiorni a Montefiascone si faceva accompagnare dall'intera sua corte composta di artisti e letterati del calibro di Michelangelo Buonarroti, Antonio da Sangallo il giovane, ed altri; Paolo III, che commissionò ulteriori abbellimenti della Rocca.

2.3 Geologia

Da un punto di vista geologico i Monti Volsini sono fra le più antiche costruzioni del vulcanesimo appenninico e, come accennato, costituiscono i bordi dell'antico enorme cratere che attualmente forma l'invaso lacuale.

E' questo il motivo per cui il territorio presenta una conformazione decisamente collinare, con disposizione circolare, i cui versanti si estendono fino ad Orvieto ad est, alle pendici dei Cimini a sud e si addentrano nella Toscana a nord, con valli anguste e profonde, dove frequentemente si incontrano piccoli corsi d'acqua a regime torrentizio,

Più in generale si può dire che i terreni all'interno di questo comune presentano notevoli differenze dovute alle peculiarità geologiche dell'area.

2.4 Il clima

La vicinanza al mare riesce a moderare l'escursione termica così da poter definire il clima del luogo di tipo mediterraneo sub-litoraneo. Le piogge, più frequenti nei periodi autunnale e primaverile, specie nella parte più alta del territorio comunale, sono scarse nelle altre due stagioni.

Piuttosto rilevante è la ventosità, anche se di frequente si tratta di venti deboli o moderati.

2.5 L'economia

2.5.1 Premessa

L'andamento dell'economia nel comune di Montefiascone nell'ultimo decennio appare aver subito in tutti i settori una notevole contrazione, risentendo del trend negativo che si è manifestato sia a livello locale che nazionale e sovranazionale.

Montefiascone non possiede attività industriali particolarmente rilevanti e trae limitati benefici dal settore terziario che non risulta adeguatamente sviluppato; il turismo, seppure presente, è fuori dagli importanti circuiti nazionali ed internazionali.

I problemi del settore, primi fra tutti quelli dei servizi e della ricettività, non potranno che essere affrontati in maniera unitaria per l'intero comprensorio lacuale.

Tuttavia il comune possiede notevoli risorse agricole e delle vocazioni turistiche che, opportunamente indirizzate, potranno in futuro garantire un benessere diffuso ed un miglioramento generalizzato della qualità della vita.

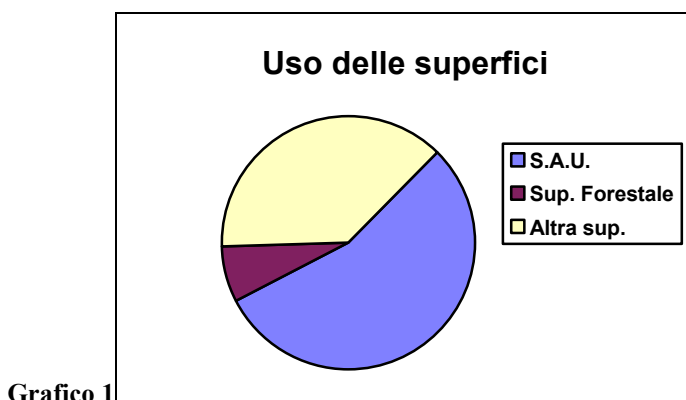
Allo stato attuale di crisi si è sommata una dinamica declinante della produttività e del valore aggiunto, soprattutto nel settore agricolo, che ha comportato notevoli riflessi negativi sull'occupazione.

Lo sviluppo del terziario ha comunque svolto un ruolo cuscinetto mitigando leggermente il quadro evolutivo dell'economia generale e limitando la crescita del tasso di disoccupazione.

2.5.2 Il settore primario: agricoltura e allevamento

Dai dati ISTAT relativi all'ultimo censimento si evince che gli occupati nel settore primario rappresentano il 17,95% della popolazione attiva ed il raffronto con i dati provinciali mostra che il settore riveste ancora una notevole importanza nell'economia comunale.

Il territorio comunale di Montefiascone si estende su di una superficie totale di 10.471Ha di cui 5.718,70Ha (54,61%) sono di superficie agricola e 763,52Ha (7,3%) di superficie boscata. (Grafico 1)



La S.A.U. è composta da seminativi per il 71,24%, da prati-pascoli permanenti per il 10,39% e da coltivazioni permanenti per il restante 18,37%. (Tabella 1)

S.A.U				superficie	altra	superficie
seminativi	prati-pascoli	coltivazioni	totale	forestale	superficie	territoriale
Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha
4.074,49	594,23	149,98	5.718,70	763,52	3.988,38	10.471,00

Tabella 1

La differenza tra la superficie territoriale e quella agricola-forestale, pari a 3.988,78Ha , è occupata dal lago e dalle cosiddette tare improduttive quali strade, centri urbani, corsi d'acqua, ecc.

La qualità colturale di prevalente rilevanza è quella a vite, la quale rappresenta in assoluto la maggiore estensione della provincia, fatta eccezione di Viterbo.

PRINCIPALI COLTIVAZIONI						
frumento	cereali	ortive	foraggere	vite	olivo	fruttiferi
Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha	Ha
1.352,08	2.033,98	44,5	1.578,26	534,32	354,66	152,66

Tabella 2

Principali coltivazioni

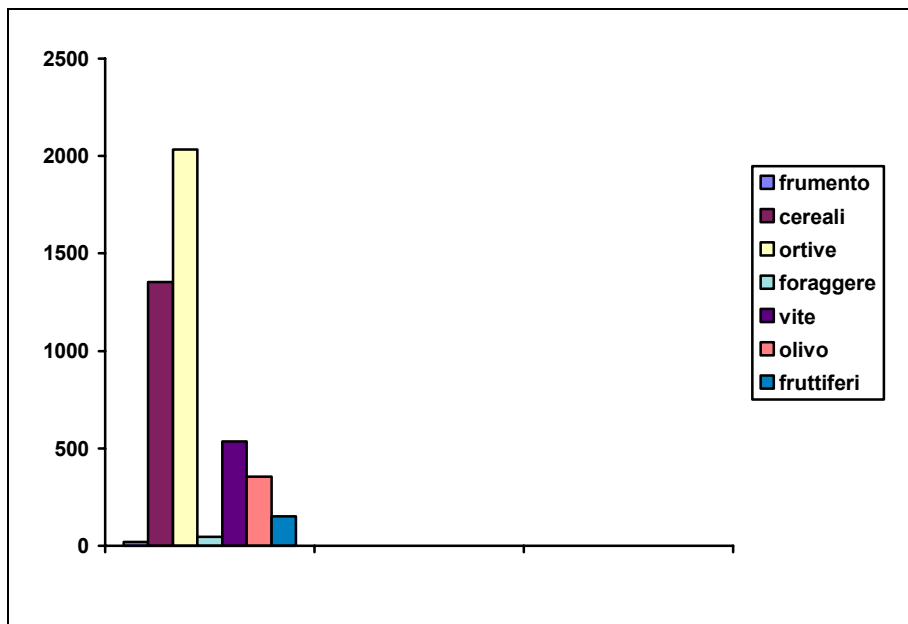


Grafico 2

Una discreta rappresentatività ha anche il settore dell'allevamento zootecnico con un totale di 988 bovini e 4850 ovini.

In totale le aziende agricole sono 1.305, di cui 1.178 solo con manodopera familiare. Il loro numero evidenzia un elevato stato di polverizzazione.

La ripartizione per classi di superficie è la seguente:

Ha	n° AZIENDE
fino a 0,99	324
da 1,00 a 1,99	314
da 2,00 a 4,99	327
da 5,00 a 9,99	190
da 10,00 a 19,99	95
da 20,00 a 49,99	40
da 50,00 a 99,99	10
oltre 100,00	5

Tabella 3

Come si può rilevare le classi fino a 5Ha rappresentano ben il 73,90% del totale delle aziende, ad ulteriore riprova del carattere familiare del tipo di impresa, quasi tutta

diretto-coltivatrice e con il 90,73% del totale delle giornate di lavoro complessivo prestate da manodopera familiare.

La manodopera a tempo indeterminato rappresenta lo 0,90% e quella a tempo determinato il 7,49%.

Le classi di età degli addetti in condizione di stabilità lavorativa sono scarsamente rappresentate dalla categoria giovanile fino a 30 anni e maggiormente da 30 a 54 anni.

Le unità lavorative salariate si riscontrano nelle classi di aziende medie e grandi.

Quelle a conduzione familiare ricorrono a manodopera extra familiare nel ristrettissimo periodo dell'anno nel quale si verifica la massima punta del calendario di lavoro, che esorbita le autonome possibilità.

L'indirizzo produttivo prevalente che scaturisce dalla ripartizione colturale del territorio è finalizzato alla viticoltura, infatti dei 534,32Ha coltivati a vite, ben 272,66 sono per vini DOC e DOCG.

Per quanto attiene le colture erbacee del territorio, in particolare le foraggere, è palese che il carico di bestiame per unità di superficie risulta squilibrato, si determina, perciò, il ricorso ad acquisto di considerevoli quantità di fieno e mangimi fuori del territorio, con conseguente decurtazione di valuta all'economia locale.

Altre cause di squilibrio riguardano le infrastrutture ed i servizi per il settore, sia per carenza, fatiscenza o precarietà di quelli esistenti che per l'assoluta mancanza di alcuni, ciò si traduce in una difficoltà oggettiva a carico esclusivo degli operatori.

In ogni caso il settore agricolo, ed in particolare quello vitivinicolo, ha un aspetto rilevante nell'economia di Montefiascone a causa della elevata capacità di valorizzazione ed anche in funzione dell'indotto, pur necessitando di un miglior coordinamento degli interventi di supporto alle scelte produttive.

Risulta evidente che, data la dimensione minima delle aziende, l'economia del settore necessita, per svilupparsi e consolidarsi, di una maggiore concentrazione dell'offerta. Questa potrebbe essere realizzata attraverso la creazione di opportuni organismi

associativi atti a fornire una vasta gamma di servizi agli imprenditori associati, dall'orientamento verso nuove esigenze di mercato alla promozione di attività di ricerca, mediante una struttura tecnica in stretto contatto con la produzione e la commercializzazione cui riferire i risultati e gli indirizzi programmatici. Necessario sarebbe, poi, attivarsi per trasformare la scarsa preparazione agli addetti in una formazione specialistica ampliata ai processi della moderna gestione aziendale. Ovviamente il processo di sviluppo non dovrà più essere finalizzato esclusivamente ad un incremento della produzione ma puntare all'accrescimento del proprio valore aggiunto attraverso un miglioramento della qualità e della distribuzione. Appare perciò irrinunciabile prevedere gli strumenti indispensabili al consolidamento dell'attività produttiva ed alla valorizzazione di quelle collaterali, anche attraverso nuove figure professionali in linea con i criteri di economia ed i programmi di investimenti. (Grafico3)

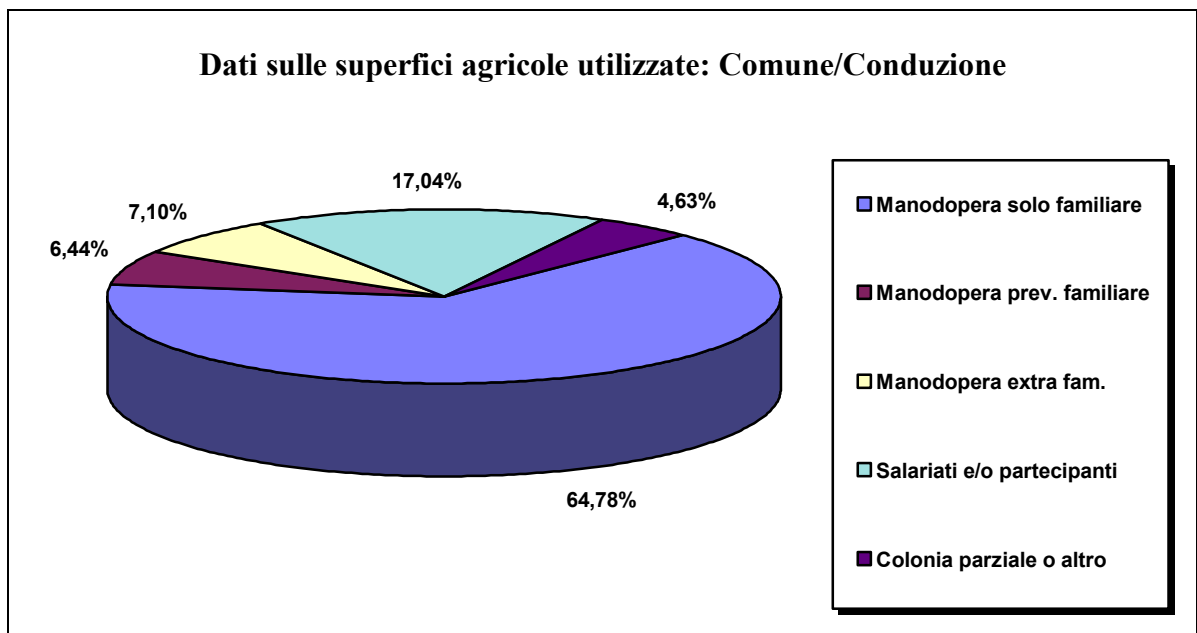


Grafico 3

2.5.3 L'artigianato

L'artigianato non assume nel territorio di Montefiascone un ruolo particolarmente rilevante essendo le produzioni limitate e poco caratterizzate.

Tuttavia appare opportuno incentivare la ripresa dell'attività artigianale sul territorio in quanto questa rappresenta una fondamentale occasione per lo sviluppo generale dell'economia, oltre a costituire un valido strumento occupazionale per i giovani.

Le attività commerciali nell'ambito del territorio comunale sono volte principalmente alle operazioni relative all'approvvigionamento dei beni di consumo, dei beni destinati a successive lavorazioni e ad operazioni sulle produzioni agricole locali.

Il commercio al minuto risulta caratterizzato da un sistema distributivo frazionato, che comunque presenta la tendenza ad un ammodernamento e all'ampliamento delle dimensioni medie delle aziende. (Grafico 4)

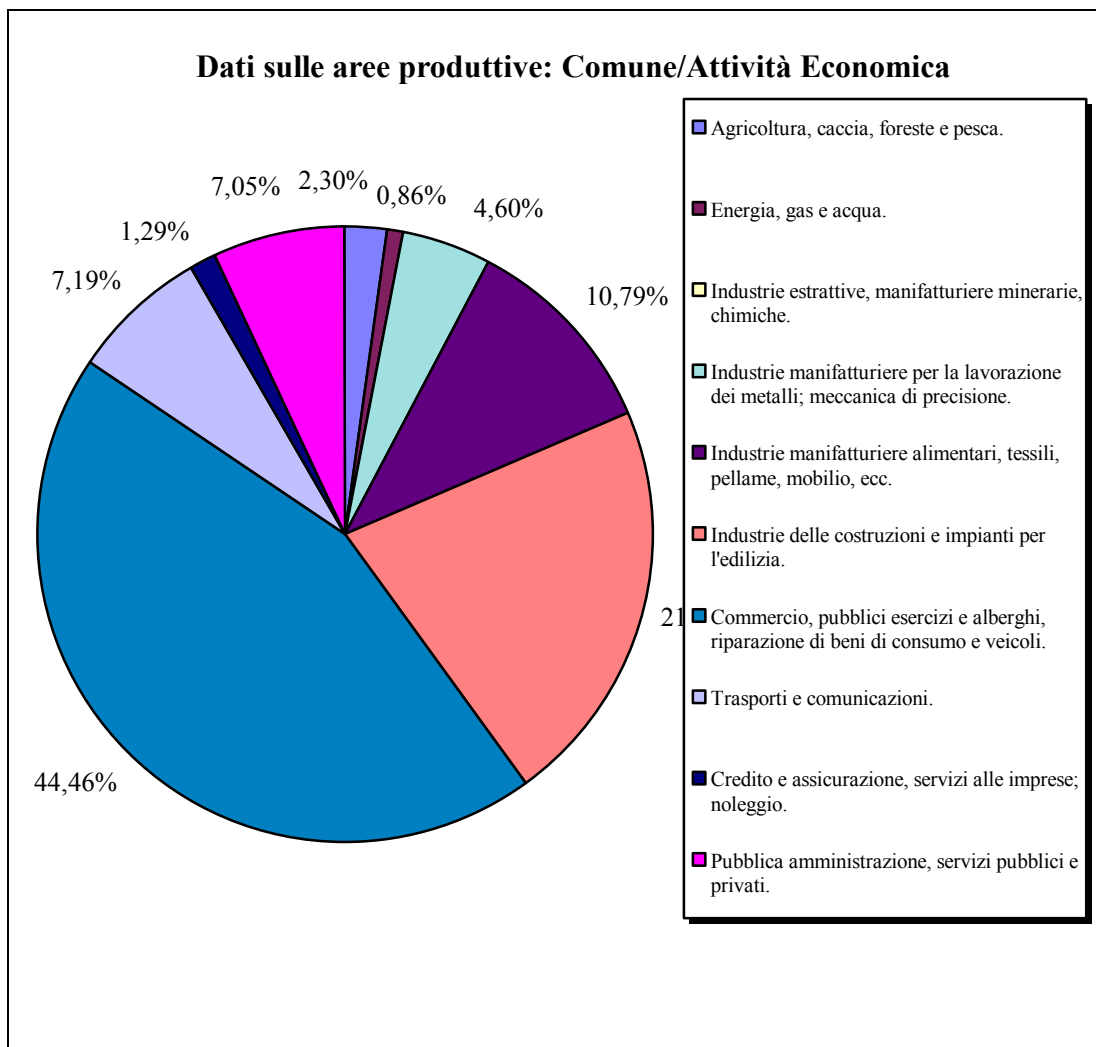


Grafico 4

2.5.4 L'industria

L'attività industriale nel territorio di Montefiascone non assume un aspetto particolarmente rilevante pur essendo presente con piccole industrie manifatturiere specializzate nel settore alimentare, tessile, del legno ed infine nel settore delle costruzioni ed impianti per l'edilizia.

Dai dati del 1991 si evince che nella struttura produttiva industriale del comune erano censite 293 Unità locali, con un numero di addetti pari a 925.

L'intero comparto industriale ha necessità di essere incentivato anche alla luce del consistente ridimensionamento subito nel corso di questi ultimi anni a causa della grave crisi che ha investito il settore. (Grafico 5)

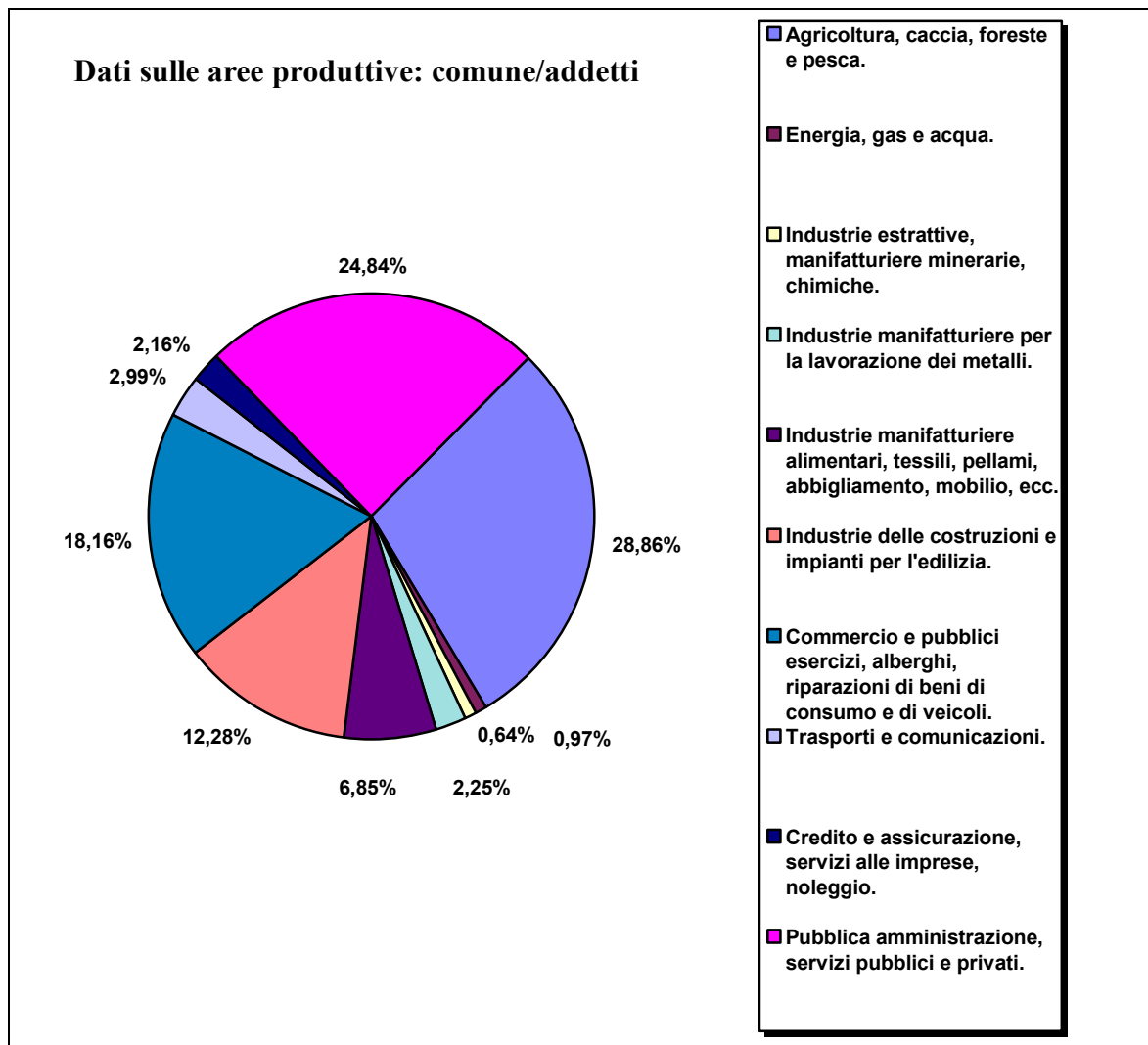


Grafico 5

2.5.5 Il turismo

L'attività turistica nel comune appare limitata a flussi di visitatori prevalentemente di transito; la disponibilità ricettiva in esercizi alberghieri è decisamente bassa e conta un totale di 204 posti letto con un numero di presenze pari a 3114 mentre appare prevalente

la disponibilità in esercizi complementari, che risulta di 724 posti letto con 23.987 presenze.

Una discreta importanza ha assunto fino a pochi anni fa l'edilizia abitativa di villeggiatura, la quale si è concentrata prevalentemente nelle zone di espansione.

I dati statistici censiscono 1474 posti letto in case per vacanze con 71.290 presenze stagionali.

Gli insediamenti, che si sono di fatto concentrati in punti particolarmente interessanti sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, hanno determinato un forte impatto con l'ambiente, deturpando l'immagine del luogo, con conseguenze negative per il sistema turistico-ricettivo.

Ulteriori elementi negativi sono costituiti da una generalizzata inadeguatezza delle infrastrutture stradali, dall'assenza di una imprenditorialità specifica, dovuta ad una impreparazione professionale in materia turistica, dalla mancata previsione di aree riservate ad iniziative di carattere turistico-ricettivo nell'ambito dello strumento urbanistico generale vigente, dalla scarsa attenzione per iniziative culturali che possano valorizzare il Centro Storico e l'ambiente naturale di indubbio fascino.

2.5.6 I servizi

La dotazione dei servizi nell'intero Comune necessita di un potenziamento e di una migliore razionalizzazione.

Riguardo l'istruzione, la lettura dei dati ISTAT mette in evidenza che la popolazione in età scolastica è costituita da un totale di 855 studenti, di cui 400 maschi e 455 femmine.

Attualmente nel Comune sono presenti i seguenti edifici scolastici compresi quelli per la scuola dell'obbligo e di istruzione superiore:

- Scuola materna via Cassia con 4 sezioni e 91 alunni
- Scuola materna Corpus Domini con 2 sezioni e 42 alunni

- Scuola materna Le Grazie con 2 sezioni e 62 alunni
- Scuola materna Mosse con 1 sezione e 29 alunni
- Scuola materna Zepponami con 1 sezione e 28 alunni
- Scuola elementare via Cassia (capoluogo) con 13 classi e 246 alunni
- Scuola elementare Corpus Domini con 5 classi e 67 alunni
- Scuola elementare Mosse con 4 classi e 50 alunni
- Scuola elementare Zepponami con 3 classi e 41 alunni
- Scuola materna ed elementare parificate al S. Lucia Filippini
- Istituti Tecnico Commerciale e per Geometri C. Alberto Dalla Chiesa
- Liceo Classico, Liceo Scientifico e Istituto professionale al Centro scolastico Cardinal Salotti.

2.6 LA DEMOGRAFIA

2.6.1 Composizione della popolazione residente

Questo capitolo riporta, sinteticamente, i risultati emersi dall'analisi delle componenti strutturali relative alla consistenza demografica e abitativa del comune di Montefiascone, relativamente al periodo 1971-1991.

Classi di età

Anno	Meno di 6 anni	6-11	11-13	14-18	19-64	65 e più	Totale
1971	863	820	473	723	7548	1482	11.819
1981	789	723	476	871	7527	2122	12.508
1991	652	585	450	990	7469	2490	12.656

Per quanto riguarda i dati relativi all'andamento delle componenti demografiche fondamentali (nati, morti, iscritti ,cancellati), si é ritenuto corretto estendere la collezione di tali indicatori sino al 1998, questo per poter individuare eventuali invarianti strutturali nell'andamento degli stessi, nonché per limitare possibili picchi o emergenze che, visti secondo prospettive di lungo periodo, riassumono il loro corretto peso. Per quanto concerne la consistenza edilizia, si é fatto riferimento ai dati censuari dello stesso periodo, facendo particolare attenzione a quelli dell'ultimo decennio data la sua importanza per comuni, come Montefiascone, caratterizzati da un notevole sviluppo nel settore. La tecnica di analisi utilizzata agisce su indicatori semplici, aggregabili secondo funzioni non complesse (somme e differenze), con l'obiettivo di individuare, nell'insieme dei dati, significatività di completamento tali da poter autorizzare l'assunzione di andamenti attuali come base per la previsione di quelli futuri.

La popolazione residente alla data dell'ultimo Censimento Generale (Tab. 1) risultava composta da 12.656 individui: di questi 9.391, pari al 74,20%, erano residenti nel centro capoluogo, 1.559 unità a Zepponami (frazione del comune di Montefiascone), 982 unità distribuiti nelle diverse frazioni più piccole ed i restanti 724 ripartiti in case sparse nel territorio.

La struttura per età e per sesso dei residenti, sempre secondo i dati ISTAT al 1991, mostra che (Tab.2) la popolazione giovanile corrisponde al 13,59% circa del totale, quella in attività lavorativa al 66,61% e quella in età senile al restante 19,80%.

Il rapporto maschi/femmine calcolato per le diverse classi d'età indica, in accordo con quanto noto da tempo sull'indice di mascolinità nella popolazione occidentale, una prevalenza dei maschi sulle femmine nell'età giovanile con un'inversione della tendenza nel periodo di attività lavorativa ed in età senile; anche nella popolazione considerata complessivamente è evidente una netta prevalenza del numero delle femmine rispetto ai maschi.

Popolazione residente per sesso, numero delle famiglie e numero delle abitazioni nel Comune e nelle singole località

	TOTALE COMUNE	CAPOLUOGO	ZEPPONAMI	CAPOBIANCO	CEVOLI	CIPOLLONE	ALTRE FRAZIONI	CASE SPARSE
TOTALE RESID.	12.656	9.391	1.559	152	173	123	634	724
MASCHI	6.198	4.609	749	77	79	9	308	367
FAMIGLIE	4.801	3.558	612	64	69	9	215	274
ABITAZIONI	5.556	4.102	714	56	68	12	219	385

Tabella 4

Struttura della popolazione residente per sesso e per età

	0 - 14 ANNI			15 - 65 ANNI			> 65 ANNI			TOTALE	
	assoluti	%	maschi/ femmine	assoluti	%	maschi/ femmine	assoluti	%	maschi/ femmine	assoluti	maschi/ femmine
MASCHI											
Montefiascone	871	14,0	1,02	4.200	67,7	0,99	1.127	18,1	0,81	6.198	0,95
Prov. Viterbo	21.882	16,0	1,04	93.007	68,2	0,99	21.380	15,6	0,77	136.269	0,95
FEMMINE											
Montefiascone	849	13,1		4.231	65,5		1.378	21,3		6.458	
Prov. Viterbo	20.945	14,7		93.706	65,8		27.601	19,4		142.252	
MASCHI + FEMMINE											
Montefiascone	1.720	13,5		8.431	66,6		2.505	19,7		12.656	
Prov. Viterbo	42.827	15,3		186.713	67,0		48.981	17,5		278.521	

Tabella 2

Il confronto tra i dati percentuali della popolazione di Montefiascone e quelli dell'intera provincia di Viterbo non mette in evidenza differenze di rilievo.

2.6.2 Saldo della popolazione dopo il 1991

I dati ISTAT sul "Movimento naturale e migratorio della popolazione" dell'ultimo anno disponibile (1996) evidenziano nella popolazione di Montefiascone una prevalenza dei morti sui nati, con un saldo naturale negativo di 90 unità. (Tab.5)

Al contrario il saldo sociale ed il saldo attivo risultano sempre positivi. In altri termini il trend positivo della popolazione che dal 1981 al 1996 è passata da 12.443 a 12.888 unità sembra essere ancora in atto.

Saldo attivo della popolazione nel 1996 e 1991

anno	numero nati (n)	numero morti (m)	saldo naturale Sn = (n-m)	immigrati (i)	emigrati (e)	saldo sociale Ss = (i-e)	saldo attivo Sa = (Sn-Ss)	popolazione risultante
1996	93	183	-90	289	145	144	54	12.888
1991	15	33	-18	68	34	34	16	12.656

Tabella 5

(*) Fonte: "ISTAT - Movimento naturale e migratorio della popolazione" anni 1991 e 1996.

2.6.3 La popolazione prevista al 2008:

La stima della popolazione prevista nei prossimi anni prevede un incremento di 562 unità tra il 1996 ed il 2008, dando un'previsione di 13.450 abitanti ¹.

¹ Stima della popolazione prevista:

$$P_t = (P_0 e^r - P_0) t + P_0$$

in cui:

P_t = popolazione prevista tra t anni

P_0 = popolazione attuale

$$e = 2,718282$$

r = tasso di incremento

t = intervallo di tempo in anni considerato nella previsione.

Il tasso di incremento va valutato sulle variazioni della popolazione degli ultimi anni con la seguente formula:

$$r = (\log_n P_0 - \log_n P_{(0-t)})/t.$$

Nel caso specifico, se consideriamo: P_t = popolazione al 2008; P_0 = popolazione al 1996; $P_{(0-t)}$ = popolazione al 1991, avremo:

$$r = (\log_n 12.888 - \log_n 12.656)/5 = (9,464051 - 9,445886)/5 = 0,003633$$

$$P_t = (12.888 \times e^{0,003633 \times 12} - 12.888) \times 12 + 12.888 = (12.888 \times 1,0036396 - 12.888) \times 12 + 12.888 = 13.450$$

Naturalmente si tratta di dati basati, come tutte le previsioni, sul principio della "permanenza delle condizioni di stima".

2.6.4 La popolazione residente attiva e non attiva:

Nel 1991 la popolazione attiva in condizione professionale era costituita da 5.130 unità pari al 40,53% della popolazione residente. (Tab. 6)

Degli attivi soltanto il 86,25% risulta effettivamente occupato, il 6,88% è costituito da disoccupati ed il 6,88% da attivi in cerca di prima occupazione. I dati di Montefiascone si discostano lievemente rispetto dai dati della provincia mostrando dei valori leggermente superiori riguardo il numero degli occupati effettivi.

La Tab. 7 riporta la popolazione attiva in condizione professionale distinta per rami di attività.

Il confronto con i dati provinciali mette in evidenza le prime nette differenze: la popolazione di Montefiascone è caratterizzata, rispetto alla provincia nel suo complesso, da valori superiori di quasi 3 punti percentuali relativamente agli attivi in agricoltura, inferiori di circa 2 punti nel ramo secondario e sostanzialmente identici nei servizi.

Popolazione residente attiva e non attiva

Popolazione attiva in condizione professionale					
	totale attivi	occupati	disoccupati	in cerca di prima occupazione	popolazione non attiva
Montefiascone valori assoluti	5.130	4.425	353	352	7.526
Montefiascone valori %	40,53%	86,25%	6,88%	6,88%	59,46
Prov. Viterbo valori %	39,10%	83,33%	6,44	10,22%	60,89%

Tabella 6

Popolazione residente attiva in condizione professionale per ramo di attività

ATTIVITA'	PRIMARIE	SECONDARIE	TERZIARIE	TOTALI
Montefiascone valori assoluti	858	1.147	2.773	4.778
Montefiascone valori %	17,96%	24,00%	58,04%	100
Prov. Viterbo valori %	15,05%	26,28%	58,67%	100,00%

Tabella 7

2.6.5 Gli indicatori socio-economici:

La popolazione di Montefiascone presenta un rapporto maschi/femmine pari a 95/100.

Il numero di anziani risulta piuttosto elevato, specie se comparato con le altre classi di età: i residenti con età ≥ 65 anni sono di 785 unità superiori al numero dei giovani di età < 15 anni, inoltre l'indice mostra un valore di 4 punti percentuali superiore ai dati provinciali.

E' noto che un elevato indice di vecchiaia è in genere in relazione con cause diverse e spesso congiunte: la bassa mortalità, che rappresenta spesso il più importante fattore responsabile dell'invecchiamento della popolazione italiana; la bassa natalità; l'emigrazione di popolazione in età attiva o giovanile; l'immigrazione di popolazione di età avanzata. Nel caso specifico è possibile che i principali fattori responsabili dell'aumento dell'indice di vecchiaia nella popolazione di Montefiascone siano legati, oltre che alla bassa mortalità, all'immigrazione di popolazione in età avanzata.

I dati annuali ISTAT sul "Movimento naturale e migratorio della popolazione" pubblicati negli ultimi anni mostrano infatti saldi naturali passivi (i morti superano i nati), ma saldi sociali attivi (gli immigrati superano gli emigrati) nella popolazione di Montefiascone.

L'andamento dei saldi sembrerebbe indicare indirettamente che, pur non essendo nota l'età anagrafica degli immigrati, si possa trattare in prevalenza di persone in età avanzata, forse originarie dello stesso comune nel quale ritornerebbero in età pensionabile.

Per tutti gli altri indicatori non si rilevano differenze con i dati provinciali. In particolare: l'indice di dipendenza evidenzia che su 100 persone in attività "gravano" circa 47 individui di età giovanile o senile, mentre i tassi di disoccupazione, generale e giovanile, raggiungono valori piuttosto elevati rispettivamente intorno al 13% e al 33%.²

Indicatori relativi a popolazione e lavoro

	Indice di mascolinità 1	Indice di vecchiaia 2	Indice di dipendenza 3	Indice di ricambio 4	Tasso di attività 5	Tasso di disoccupaz. 6	Tasso di disocc. giovanile 7
Montefiascone	96	160,5	47,3	92	40,5	13,7	33,5
Prov. di Viterbo	95,8	124,7	46,4	78,5	39,1	16,7	36,9

Tabella 8

2.6.6 Le unità locali, le imprese ed il rapporto attivi addetti:

La Tab. 9 mostra la situazione produttiva ed occupazionale al 1991 rilevata durante il "Censimento dell'Industria e del Commercio".

Nel comune di Montefiascone le unità locali in complesso sono 862; di queste 310 sono relative ad imprese artigiane. Inoltre 771 imprese hanno sede legale ed amministrativa nel comune.

Il numero totale di addetti è di 2.941 unità, quindi inferiore al numero di attivi residenti nel comune, che ammonta a 5.130 unità. Il rapporto addetti/attivi dà un valore di 0,57 pertanto la capacità occupazionale del comune risulta inferiore di circa la metà al numero dei residenti attivi.

1. numero maschi x 100/ numero femmine;

1. popolazione residente >64 anni x 100/ popolazione <14anni;

1. popolazione <14 anni + popolazione >64 anni x 100/ popolazione 14 - 64 anni

Imprese, istituzioni, unità locali e addetti per comune

IMPRESE			UNITA' LOCALI									
				DELLE IMPRESE				DELLE ISTITUZ.		TOT.		
	TOT.	DI CUI ARTIGIANE	ISTITUZ.	TOT.		DI CUI ARTIGIANE						
	n°	n°	n°	n°	addetti	n°	addetti	n°	addetti	n°	addetti	addetti % sulla pop. tot.
Montefiascone												
Prov. Viterbo												

Tabella 9

2.6.7 I flussi pendolari

La Tab. 10 riporta i flussi pendolari giornalieri medi rilevati dall'ISTAT e riferiti al 1996 da e verso Montefiascone. Nel complesso si spostano giornalmente da Montefiascone in media 1.394 unità. I principali poli di attrazione sono rappresentati da: Viterbo, Bagnoregio e Celleno.

Per contro Montefiascone raccoglie giornalmente 591 unità provenienti principalmente da Viterbo, Bolsena e Marta. Il saldo totale è in passivo di 803 unità.

Flussi pendolari da e verso Montefiascone

da Montefiascone verso		da altre località verso	
altre località		Montefiascone	
Viterbo	969	Viterbo	62
Bagnoregio	64	Bagnoregio	52
Celleno	22	Celleno	48
Bolsena	15	Bolsena	21
Acquapendente	12	Acquapendente	20
Marta	10	Marta	15
Tuscania	12	Tuscania	11
Montalto di Castro	15	Montalto di Castro	10
Altre località	333	Altre località	352
TOTALE	1394	TOTALE	591

Tabella 10

2.6.8 Il patrimonio abitativo

Le tabelle da 11 a 14 mostrano la situazione del patrimonio abitativo nel comune di Montefiascone

E' possibile anche effettuare una stima del fabbisogno aggiuntivo in abitazioni al 2008 stimando quante nuove famiglie sono previste tra il 1996 e il 2008 con un'extrapolazione sui dati dell'ultimo censimento (1991).

Infatti:

- dividendo la popolazione residente per il numero di famiglie si ottiene il numero medio di componenti la famiglia pari a 2,6

- il numero di nuove famiglie stimato tra 1996 e 2008 sarà dato dalla stima dell'incremento di popolazione tra questi due periodi, diviso il numero medio di componenti la famiglia:

$$(13.450 - 12.888) / 2,6 = \mathbf{216 \text{ nuove famiglie}}$$

aggiungendo, poi, le 101 famiglie che coabitano:

$$216 + 101 = \mathbf{317 \text{ famiglie}}$$

a cui corrisponde un fabbisogno di 317 alloggi.

Indicatori relativi ad abitazioni e famiglie

Abitazioni occupate	Numero famiglie	Indice di affollam.	Abitazioni pregresse n°	Stanze occupate n°	Numero occupanti	Indice di coabitaz.
4.700	4.801	0,97	101	16.530	12.349	1,33
Superficie abitazioni mq	Superficie media abitaz. mq	Stanze per abitazione n°	mq per abitante	mc per abitante	Abitazioni non occupate	Stanze non occupate n°
449.691	95,67	3,51	36,41	116,51	866	3.569

Tabella 11

Fonte: Elaborazioni su dati: ISTAT, Censimento generale della Popolazione, 1991.

Abitazioni occupate per epoca di costruzione

Prima del 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1971	1972-1982	1982-1986	dopo il 1986	Totale
841	676	908	1150	745	305	75	4.700

Tabella 12

Abitazioni occupate fornite di impianti igienico-sanitari, acqua potabile e riscaldamento

impianto igienico - sanitario			acqua potabile				riscaldamento
uno	più di uno	totale	nell'abitazione	fuori	totale	pozzo	
6.805	744	4.564	4.596	58	4.654	35	4.352

Tabella 13

Abitazioni occupate per titolo di godimento

proprietà, usufrutto, riscatto	affitto	altro titolo	Totale
3.711	950	39	4.700

Tabella 14

3. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRG

La filosofia seguita per la redazione del Piano non è quella di uno strumento urbanistico di tipo tradizionale, infatti negli ultimi anni il P.R.G., inteso come semplice distribuzione di funzioni e quantità su una base planimetrica, è stato giustamente oggetto di critica metodologica, risultando di fatto, una sorta di “camicia di forza” per seguire una via di sviluppo unidirezionale ben definita, ma spesso con risultati dubbi e non considerati.

Il progetto di Variante Generale al P.R.G. di Montefiascone, nasce, quindi, dalla esigenza di ridefinire il ruolo che la città deve svolgere, soprattutto in campo produttivo e culturale, sia nell'ambito provinciale che nel contesto regionale.

Questa necessità è del resto particolarmente sentita oggi a causa della crisi congiunturale che sta investendo i paesi occidentali e particolarmente quelle aree prive di un forte tessuto produttivo, come le aree interne, già di fatto relegate ad un ruolo marginale.

Sotto questo punto di vista la realtà di Montefiascone è ancora più delicata in quanto la città, come del resto l'intero Viterbese usufruisce solo in parte dei proventi del turismo nazionale ed internazionale risultando fuori dai principali circuiti turistici.

Sotto l'aspetto dei flussi, l'intensità dei movimenti di persone e merci non appare, infatti, particolarmente sviluppata, tuttavia si ritiene che in un prossimo futuro, nel caso di potenziamento del sistema delle infrastrutture di rete, la città possa sviluppare delle potenzialità ulteriori nel settore agricolo e turistico tali da farle assumere un ruolo strategico nel contesto della Provincia di Viterbo.

In tal senso sarà determinante ogni azione politica volta alla realizzazione di progetti di miglioramento ed ammodernamento della rete viaria di collegamento con i centri vicini.

La presente Variante Generale al PRG discende da una serie di analisi e verifiche relative ai diversi settori concernenti la pianificazione urbanistica. La metodologia seguita non poteva che partire dal reperimento di tutti i dati necessari per la comprensione delle problematiche della città e del suo territorio, al fine di mettere in luce le carenze e di individuare le modalità di intervento atte a favorire, attraverso uno strumento urbanistico di programmazione quale è rappresentato dal PRG, lo sviluppo della situazione economica e sociale di Montefiascone soprattutto in funzione delle vocazioni delle singole parti del territorio.

Per prima cosa sono state valutate le "Condizioni Esterne", riferite all'ambito sovracomunale, interpretando attraverso esse l'assetto territoriale, il contesto socio-economico, l'economia nei diversi settori. Ciò ha consentito la conoscenza della situazione attuale a livello di area vasta e la presa di coscienza delle problematiche cui è indispensabile fornire un'appropriata risposta.

Il passo successivo è stato lo studio del territorio comunale, cioè di quelle che vengono definite “Condizioni Interne” e che fanno riferimento ai caratteri fisici del luogo, alla sua storia ed allo sviluppo urbanistico peculiare.

Le indagini storiche ed archeologiche hanno consentito di cartografare la dotazione delle testimonianze presenti sul territorio comunale, rilevandone il duplice aspetto storico-artistico, nelle forme architettoniche che assumono rilevanza artistica, e storico testimoniale per le forme e tradizioni non propriamente artistiche, ma comunque testimonianza della cultura del luogo. Queste analisi hanno messo in risalto la notevole potenzialità di risorse culturali di Montefiascone, individuandone un possibile ruolo nell’ambito del turismo delle aree interne, soprattutto in considerazione delle tradizioni ancora vive nella popolazione. L’analisi sullo sviluppo urbanistico della città, ha consentito di verificare le carenze del tessuto urbano e permesso di individuare le linee da eseguire per ovviare ai problemi. Si è eseguita una analisi dei servizi di quartiere, sia esistenti che previsti dal P.R.G. vigente, al fine di avere un quadro completo della situazione e verificare la loro insufficienza o sovrabbondanza, in riferimento ai probabili bacini di utenza. Si è poi affrontato il problema della viabilità, sia a livello di collegamenti con il territorio circostante, che a scala urbana, al fine di una sua più razionale articolazione. La problematica del verde è stata affrontata sia a livello urbano che comprensoriale; in particolare si sono cartografate le zone verdi esistenti o previste, con l’ottica di una loro maggiore inter-connessione e della maggiore fruizione possibile. Per quanto riguarda le aree residenziali è stata eseguita una verifica della strumentazione urbanistica esistente, sia per quello che concerne il Centro Storico che le restanti parti della città, ponendo particolare attenzione alle previsioni dei Piani Particolareggiati ed allo stato di attuazione. Ci si è infine posti il problema del recupero dei nuclei dismessi e della loro riqualifica attraverso l’ampliamento e la dotazione di servizi, permettendo così la loro integrazione nel tessuto urbano.

Nell’area si riscontra una bassa densità per abitanti di infrastrutture fisiche oltre ad una minore dotazione di servizi evoluti per le imprese (formazione professionale, promozione, ricerca, ecc) e standard di vita civile meno elevati e sovente carenti. In sintesi le caratteristiche dell’ambito ricapitolano le dinamiche del contesto globale, con tutti gli elementi di pesantezza che comporta un ambiente socio-economico in partenza già carente. Il territorio, se pure ricco di valori naturali e storici, si mostra particolarmente fragile, con punti critici di sviluppo individuabili essenzialmente:

- nell'assenza di realtà industriali;
- nelle sfasature relative alla specializzazione degli indirizzi produttivi agricoli;
- nel lento declino del settore relativo all'artigianato;
- nella necessità di un potenziamento del settore commerciale;
- nella vulnerabilità del fenomeno turistico;
- nello squilibrio dello sviluppo economico;
- nella carenza delle infrastrutture;
- nell'isolamento;
- nell'inadeguatezza dei servizi sociali, culturali e di tutela dei beni ambientali e storici.

Pur nelle condizioni generali di squilibrio e scarsa integrazione, le risorse endogene dell'area costituiscono un potenziale di sviluppo qualitativamente e quantitativamente significativo.

Si è infatti in presenza di:

- una agricoltura di cui sono noti i limiti, ma fortemente caratterizzata in senso zootecnico e con potenzialità di eccellenza nel settore vitivinicolo;
- una discreta diffusione della piccola impresa con punte di artigianato di pregio;
- una potenzialità di sviluppo turistico evoluto, facilmente attivabile;
- un patrimonio culturale, artistico e archeologico notevole;
- una peculiare collocazione geografica;
- un ambiente naturale non esente da aggressioni, ma per gran parte intatto e di grande suggestione.

Ciò lascia supporre che Montefiascone possa sviluppare le proprie risorse per assumere un ruolo importante nel contesto provinciale e regionale.

Da queste considerazioni discendono sia l'obiettivo strategico di fondo da perseguire, che è individuabile nel potenziamento delle infrastrutture, servizi ed aree produttive della Provincia in generale, sia l'obiettivo più specificatamente comunale della realizzazione dei servizi e del miglioramento della loro qualità, di una migliore organizzazione del proprio territorio e della propria economia. Il modello urbanistico di riferimento che si è

prefigurato, teso a ricostruire gli antichi legami che esistevano tra la città ed il territorio con le sue preesistenze e valori storico-ambientali, è del tipo policentrico, in cui Montefiascone deve rappresentare baricentro dell'area di riferimento. Questo modello porta alla automatica negazione dei poli monofunzionali, che escludono dal processo organizzativo il resto del territorio, considerando tutto l'ambito territoriale, per l'opzioni operative future. E' chiaro che ciò presume un attivo collegamento fra i vari enti preposti alla pianificazione territoriale, in particolare con la Provincia, che deve attivarsi, in ottemperanza alla legge sulle autonomie locali, per la predisposizione di progetti integrati. Importante sotto questo aspetto è la creazione di adeguate strutture di supporto quali:

- un polo tecnologico, in cui imprese di piccole dimensioni, operanti in settori ad alta tecnologia possono trovare strutture e servizi collettivi.
- un Centro di Promozione e di commercializzazione delle produzioni locali con compiti di consulenza tecnica, studio dei mercati, organizzazione produttiva, pubblicità.
- un Centro integrato di servizi che dovrà fornire sia servizi di tipo tradizionale, amministrativi e finanziari, sia di tipo avanzato come la commercializzazione, reperimento materie prime, osservazione tecnologica ecc.
- un Centro Polivalente per congressi con annessa struttura ricettiva, che possa essere da supporto in occasione di fiere, manifestazioni, dibattiti.
- un polo tecnologico agro-alimentare che concentri le competenze nel settore della ricerca e della produzione in agricoltura promuovendo lo sviluppo e la sperimentazione tecnologica, la promozione e l'assistenza a nuove imprese.
- un sistema informativo territoriale.

Scendendo alla scala più propriamente comunale, si può affermare che la Variante Generale al P.R.G. rappresenta il momento centrale delle trasformazioni urbane e territoriali e che la pianificazione urbanistica deve affrontare, oggi, problemi diversi rispetto al passato e di conseguenza deve porsi nuovi obiettivi. Infatti si è esaurita la fase di crescita che aveva caratterizzato la dinamica territoriale negli scorsi decenni ed è quindi indispensabile individuare una diversa strategia, che privilegi ciò che è stato realizzato attraverso la conservazione dei valori esistenti, la riqualificazione

dell'ambiente, la introduzione di nuove qualità nei tessuti urbani compromessi. E' evidente come la diversità dei problemi da affrontare comporti un approccio diverso alla pianificazione e imponga alcune innovazioni sostanziali, rendendo impossibile l'utilizzo di normative nate per gestire i problemi dell'espansione, se lo scopo di fondo é quello di una razionalizzazione delle aree edificate esistenti, dei servizi connessi e la gestione dei processi di trasformazione. Nel momento in cui i problemi della città futura sono individuabili nella crisi dell'espansione urbana, nel calo demografico, nell'invecchiamento generale della popolazione, nella domanda di servizi ad alta qualità, il tessuto urbano esistente deve diventare il campo d'azione della Variante e gli interventi da attuare devono essere volti alla riqualificazione, al recupero edilizio, alla salvaguardia del territorio ed al miglioramento distributivo e funzionale dei servizi. Lo strumento urbanistico vigente, come del resto tutti i piani di quegli anni, ha dotato il territorio di servizi ed attrezzature in risposta, in primo luogo, a leggi e normative, ed in secondo luogo alla domanda sociale, non raggiungendo purtroppo, soprattutto nelle zone di nuova espansione, livelli adeguati di qualificazione ed identità del tessuto urbano. Le principali problematiche che sono scaturite dalla ricognizione degli strumenti pianificatori, che hanno contribuito al processo di conformazione del tessuto urbano di Montefiascone, sono riconoscibili:

- nella ipotesi di crescita demografica eccessiva;
- nella carenza di aree per servizi a livello sovra-comunale, di servizi di base nei quartieri di recente edificazione e spazi di aggregazione.
- nella assenza di coordinamento per la pianificazione;
- nella scarsa esaustività della normativa urbanistica ed edilizia esistente.

Le analisi svolte hanno, inoltre, permesso di individuare ulteriori problemi relativi alla accessibilità nell'area urbana, al degrado e spopolamento del Centro Storico. Tutto ciò impone la redazione di uno strumento di pianificazione urbanistica ed economico-territoriale che superi la logica del lotto edificabile, puntando ad un ambito più vasto e di visione globale ed integrata delle problematiche. Le carenze più evidenti, nell'ambito dell'assetto sociale di Montefiascone, si rilevano nel campo delle infrastrutture tecniche, quindi l'apparato produttivo e di servizio, e delle infrastrutture sociali, causando una progressiva lievitazione dei costi sociali per la collettività. La struttura produttiva del

comune é infatti priva di attività industriali importanti e il territorio stesso é marginale, al contrario risulta sviluppata l'agricoltura.

In questa ottica, il progetto di Variante Generale al P.R.G. si propone di provvedere alla predisposizione di una strumentazione urbanistica adeguata a nuove e più valide prospettive, anche al fine di valorizzare e tutelare aree con suscettività e vocazioni particolari, e di rispondere ad obiettivi di salvaguardia delle risorse territoriali nonché di uso del suolo a fini sociali. La necessità di modificare la tendenza in atto implica, naturalmente, una valutazione delle risorse e degli strumenti a disposizione, sia di intervento diretto da parte degli enti pubblici sia di indirizzo per eventuali ed auspicabili interventi di operatori privati, ed obbliga a restringere gli obiettivi ad alcune scelte prioritarie, in grado di innescare processi alternativi di sviluppo, riferite ad una programmazione decennale in modo da garantire una loro flessibilità ed attuabilità.

Da queste considerazioni discendono sia l'obiettivo strategico di fondo da perseguire, individuabile nel potenziamento delle infrastrutture e servizi della Provincia in generale, sia l'obiettivo più propriamente comunale della valorizzazione delle risorse locali, della razionalizzazione dei servizi offerti e del miglioramento della loro qualità.

Risulta evidente che ciò presuppone un attivo collegamento fra i vari enti preposti alla pianificazione territoriale, in particolare con la Provincia che deve attivarsi per la realizzazione dei progetti previsti nel proprio piano di sviluppo socio - economico: questi progetti individuano, nel potenziamento del comparto agricolo, nella valorizzazione delle risorse ambientali, nell'espansione delle aree per gli insediamenti produttivi, i criteri fondamentali per lo sviluppo dell'intera area, prevedendo nel contempo la creazione di adeguate strutture di supporto.

A scala più propriamente comunale, si può affermare che la Variante Generale al PRG rappresenta il momento centrale delle trasformazioni urbane e territoriali e che la pianificazione urbanistica deve affrontare, oggi, problemi diversi rispetto al passato e di conseguenza deve nuovi obiettivi. Esauritasi la fase di crescita che aveva caratterizzato la dinamica territoriale negli scorsi decenni, è indispensabile individuare una diversa strategia che privilegi ciò che è stato realizzato attraverso la conservazione dei valori esistenti, la riqualificazione dell'ambiente, la introduzione di nuove qualità nei tessuti urbani compromessi.

E' evidente come la diversità dei problemi da affrontare comporti un approccio diverso alla pianificazione e imponga alcune innovazioni sostanziali che rendono difficile l'utilizzo di normative nate per gestire i problemi dell'espansione se lo scopo di fondo è quello di una razionalizzazione delle aree edificate esistenti, dei servizi connessi e la gestione dei processi di trasformazione. Nel momento in cui i problemi della città futura sono individuabili nella crisi dell'espansione urbana, nell'aumento dei fenomeni abusivi, nel calo demografico, nell'invecchiamento generale della popolazione, nella domanda di servizi ad alta qualità, il tessuto urbano esistente deve diventare il campo d'azione della Variante e gli interventi da effettuare devono essere prevalentemente volti alla riqualificazione, al recupero edilizio, alla salvaguardia del territorio, al miglioramento distributivo e funzionale dei servizi, al potenziamento delle strutture produttive e turistico-ricettive. Lo strumento urbanistico vigente, come del resto tutti i piani di quella generazione, ha dotato il territorio di servizi ed attrezzature in risposta in primo luogo a leggi e normative ed in secondo luogo alla domanda sociale, non raggiungendo purtroppo livelli adeguati di qualificazione ed identità del tessuto urbano, anche a causa della monofunzionalità degli insediamenti che sono di fatto privi di quella integrazione tra funzioni attraverso cui vive l'ambiente urbano.

Sostanzialmente il piano prefigura, attraverso gli interventi previsti, un profondo mutamento della realtà urbana di Montefiascone, garantendo in ogni caso una sufficiente disponibilità di aree edificabili per non introdurre alterazioni nel normale andamento del mercato.

3.1 Consumo di territorio , sviluppo sostenibile

Il territorio rappresenta un bene che deve essere oculatamente amministrato anche in funzione dei costi che si debbono necessariamente sostenere per la sua utilizzazione. Ciò non vuole significare che sia indispensabile ridurre l'attività edilizia, ed infatti il Piano è concepito per un suo sviluppo, ma ci si deve porre l'obiettivo di recuperare aree di espansione e di nuova costruzione nell'ambito di parti del territorio già interessate da fenomeni di urbanizzazione. Di qui discende la proposta di utilizzare nel modo migliore il patrimonio edilizio esistente, non soltanto sotto il profilo della conservazione, quanto

in base al più ampio concetto di ristrutturazione urbanistica, attraverso i nuovi strumenti urbanistici che permettono il riutilizzo delle volumetrie in disuso.

L'esigenza di consentire e favorire l'uso corretto delle risorse, impone di operare uno "zoning" del territorio in funzione della vocazione insediativa che ogni area presenta in relazione alla morfologia superficiale, alle caratteristiche geofisiche e idrogeologiche, con l'intento di precisare quali vincoli all'edificazione debbano essere adottati.

Va rilevato infatti come, volendo evitare uno spreco ulteriore di suolo, occorre restringere il campo di localizzazione degli insediamenti nel territorio libero e controllarne la loro natura. Ciò é da ritenersi valido sia per gli insediamenti urbani, il cui sviluppo deve essere controllato con l'obiettivo di salvaguardare i territori più produttivi, sia per lo sviluppo agricolo che per gli aspetti naturali. Saranno, perciò, considerati inedificabili:

a) dal punto di vista dell'acclività dei suoli:

- i terreni che presentano pendenze elevate; in tali aree infatti l'edificazione comporta modifiche che sostanziali all'assetto naturale del terreno.

b) dal punto di vista della geomorfologia:

- le aree attualmente interessate da frane
- le aree ad alto rischio di dissesto
- gli alvei fluviali ed un loro conveniente intorno

c) dal punto di vista del rispetto delle emergenze di valore storico-ambientale:

- le aree di interesse archeologico
- le aree di particolare valore naturalistico

d) dal punto di vista dell'uso agricolo del suolo:

- i terreni attualmente irrigui
- le aree boscate e quelle da rimboschire

3.2 Riqualificazione dell'ambiente

L'ambiente, la sua salvaguardia e soprattutto lo sviluppo ed il miglioramento delle sua qualità, rappresenteranno uno dei temi fondamentali del Piano, specie in considerazione del fatto che da esso dipendono le sorti di settori importanti per l'economia di Montefiascone. Il piano si pone, quindi, un vero e proprio "Obiettivo Verde" sia a scala territoriale che urbana, con l'intento di valorizzare, in primo luogo, gli elementi esistenti quali la fascia lacuale e le numerose aree boscate che, dato il particolare valore ambientale, devono essere tutelate ed opportunamente normate consentendo l'uso agricolo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la eventuale ristrutturazione di edifici esistenti e, nel caso, la previsione di alcune aree attrezzate con servizi di supporto al turismo.

La fascia lacuale, semmai compromessa, sarà riqualificata attraverso il reperimento delle aree da destinare ai servizi, parcheggi, aree per il turismo, nonché di infrastrutture idonee al collegamento fra le diverse zone, il miglioramento della qualità edilizia e dell'arredo urbano.

3.3 La collocazione dei servizi come strategia di riunificazione dell'organismo urbano

La qualità della Città é direttamente legata all' efficienza ed alla dotazione di servizi , l' obiettivo del P.R.G. é quello di perseguire il loro adeguamento quantitativo, ma anche e soprattutto il loro miglioramento qualitativo-funzionale con particolare riguardo a tutto ciò che é finalizzato al servizio delle categorie sociali più deboli.

L'esame della dotazione dei servizi esistenti ha permesso di riscontrare l'estrema carenza di verde pubblico e di parcheggi della città ed in generale di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il sistema di servizi che il P.R.G. propone é teso al recupero di spazi e strutture all'interno del tessuto urbano esistente o nelle immediate vicinanze, al miglioramento ed

alla riorganizzazione dell'esistente e di quanto già programmato con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vivibilità, attraverso un sistema di elevata qualità funzionale che consenta comunque di integrare le azioni settoriali e gli aspetti della progettazione urbana.

Relativamente ai servizi scolastici, quelli esistenti pur non essendo in linea generale carenti nel numero delle aule, non rispondono, tuttavia, agli standards di superficie per alunno e per tipo di servizio previsti dal D.M. 18/12/1975. Conseguentemente il P.R.G. prevede un adeguato aumento delle superfici ad essi destinati.

Per quanto sopra, applicando i tassi di scolarizzazione, ritenuti validi per la realtà del comune, ad ogni singola classe di età, desunta dai dati dell'ultimo censimento adeguati per la previsione al 2016 con gli indici di sopravvivenza e di fecondità della popolazione femminile, si è ricavata la popolazione effettivamente scolarizzata per ogni 100 abitanti e di conseguenza le superfici di riferimento per abitante delle singole attrezzature scolastiche secondo gli standards del citato D.M. 18/12/1975 e precisamente:

Asilo nido	1,55/100 ab x 20,00 mq = 0,310 mq/ab
Materna	3,50/100 ab x 25,00 mq = 0,875 mq/ab
Elementare	4,60/100 ab x 30,00 mq = 1,380 mq/ab
Media	3,51/100 ab x 30,00 mq = 1,053 mq/ab

La verifica del dimensionamento di tutti gli standards è riportata nelle tabelle allegate al presente elaborato. In particolare è stata eseguita una puntuale classificazione dei servizi e delle attrezzature distinguendo quelli esistenti e quelli di progetto, suddivisi in base alla loro localizzazione nelle diverse zone omogenee, e considerati per il doppio se di progetto e ricadenti nelle zone A e B.

I servizi di carattere più propriamente territoriale sono stati esclusi ai fini del calcolo.

Relativamente agli abitanti, si sono seguite le prescrizioni della normativa regionale vigente, distinguendo i residenti fissi nei centri abitati, i residenti fissi nelle case sparse i quali sono stati considerati soltanto ai fini delle attrezzature scolastiche e di quelle collettive.

La concentrazione dei servizi attorno ai luoghi della vita collettiva, presuppone la previsione urbanistica di piazze, in diretto contatto con aree verdi e attrezzate con ampi

parcheggi, per consentire ai cittadini di ritrovarsi in spazi pedonali frequentati in tutte le ore del giorno. In questi spazi si collocheranno funzioni in grado di attrarre gli abitanti delle varie fasce di età; negozi, locali pubblici, uffici ed abitazioni, sedi istituzionali si troveranno così nuovamente uniti in una parte di città a partecipazione globale, secondo il modello sperimentato delle città antiche, integrato però dalle funzioni tipiche delle città moderne.

Il sistema dei servizi proposto trova importanti momenti nel recupero degli spazi e di strutture all'interno del tessuto urbano esistente.

3.4 Il recupero edilizio, urbanistico e ambientale

La problematica del recupero e riqualificazione dell'abitato di Montefiascone, può essere affrontata ricorrendo ai nuovi strumenti urbanistici individuati dalle recenti leggi nazionali n° 179 del 1992, n° 493 del 1993 e D.M.LL.PP. del 21/12/1994.

In particolare ci si riferisce ai Programmi Integrati di intervento, introdotti dall'art. 16 della 179/92, ai Programmi Integrati di Recupero Urbano, introdotti dall'art. 11 della 493 del 1993.

Questi nuovi strumenti attuativi hanno lo scopo di avviare iniziative unitarie volte a riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale attraverso una serie di opere caratterizzate dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione, con una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la funzionalità degli interventi, è previsto il concorso di più operatori e risorse pubbliche e private.

3.5 Valorizzazione del Centro Storico

Il consolidamento e la riscoperta dell'identità urbana di Montefiascone non può prescindere dalla tutela e valorizzazione dei luoghi più antichi e caratteristici della città,

appare perciò necessario promuovere il restauro delle parti edilizie più significative e una sistemazione degli spazi esterni consoni alle originarie caratteristiche del tessuto edilizio.

Nella pianificazione urbanistica vanno, infatti, assolutamente evitate iniziative che possano contribuire a modificare l'aspetto ed il ruolo dei quartieri storici, luogo di passaggio e di scambio attraverso la presenza di attrattori rappresentati dalle sedi istituzionali pubbliche, dai negozi, dagli edifici pubblici e privati più rappresentativi.

A questo scopo il presente Piano prevede una disciplina tale da consentire la tutela dell'attuale morfologia urbana attraverso:

- il rispetto dei tracciati storici principali e secondari, degli allineamenti fondamentali, dei più importanti frontistrada e della conformazione morfologica del sito;
- il recupero degli isolati attraverso opere di ristrutturazione e completamento con una sostanziale pulitura degli elementi aggiunti;
- la riconferma di un impianto urbanistico che mantenga le visuali caratteristiche unitamente all'originale compattezza dell'edificato;
- la massima riduzione della sostituzione edilizia e delle demolizioni;
- la massima incentivazione alle commistioni degli interventi (soggetti privati, pubblici e cooperative) e dei regimi di intervento (edilizia libera, convenzionata, agevolata).
- l'estrema attenzione nell'articolazione del discorso compositivo dei singoli elementi edilizi, con un uso appropriato dei materiali tradizionali, da inquadrare sotto forma di normativa;

Inoltre la normativa di Piano porrà particolare attenzione ai processi di conservazione e riuso, sostituzione e completamento delle funzioni insediative esistenti.

Per le destinazioni d'uso sarà assicurata la massima flessibilità in modo da garantire la coesistenza delle funzioni residenziale, artigianale, e commerciale, cioè di tutte quelle funzioni atte a garantire un uso corretto del Centro Storico.

Le N.T.A. conterranno prescrizioni precise per le modalità di esecuzione degli interventi ed i materiali da utilizzare, che dovranno comunque essere approfondite in sede di redazione degli interventi urbanistici preventivi.

3.6 La viabilità come mezzo di razionalizzazione del sistema attuale di relazione tra le parti del territorio

La crescita urbana del capoluogo di provincia, Viterbo (da cui Montefiascone dista soli 16 Km), è avvenuta in maniera distorta, anche per l'oggettiva difficoltà di previsione di un'adeguata rete infrastrutturale a causa della difficile situazione orografica.

Lo sforzo progettuale nell'ambito della viabilità, è teso ad individuare dei nuovi collegamenti o adeguamenti viari che consentano una migliore integrazione con il tracciato della Cassia bis, al fine di migliorare la mobilità sia tra i diversi nuclei abitati che, più in generale, quella di attraversamento.

La previsione di nuovi tracciati è comunque limitata e tiene in opportuna considerazione gli aspetti orografici del terreno e la salvaguardia dell'ambiente.

3.7 Il sistema dei servizi

Le analisi che sono state effettuate hanno permesso di riscontrare il profilo qualitativo dei servizi esistenti e programmati e la necessità di razionalizzare e potenziare gli stessi.

Nella Variante si ritiene, però, opportuno l'abbandono dell'ottica della risposta quantitativa, puntando invece ad un sistema di elevate qualità funzionali e di efficienza, che sia in grado di coordinare le diverse azioni settoriali, quali la connessione con gli elementi naturali presenti nel tessuto urbano, la necessità di coinvolgere i territori

limitrofi, le diverse esigenze delle attività lavorative, opportunamente integrate con gli aspetti della progettazione urbana.

In linea di massima possiamo dire che la situazione attuale pone in evidenza una concentrazione di servizi nel nucleo urbano di Montefiascone, inducendo una totale dipendenza delle frazioni. Conseguentemente la Variante al PRG mira ad una logica di *“diffusione e differenziazione territoriale”* tale da realizzare l’obiettivo di decongestionare la città rafforzando la struttura degli insediamenti minori.

Il sistema che si propone è teso a migliorare e organizzare i servizi esistenti e programmati per la cultura ed il tempo libero, con l’obiettivo di elevare le condizioni di vivibilità e di attirare, entro termini programmati, l’iniziativa e la progettualità privata. In particolare la Variante Generale riconferma in linea di principio i servizi esistenti e quella parte di essi, prevista dal precedente PRG, che si è ritenuto opportuno mantenere sia per posizione strategica che per il rispetto degli standards di legge.

La Variante propone la realizzazione di attrezzature sportive, turistico-ricettive, e aree di sosta, tese alla riqualificazione dell’ambiente ed all’incremento dello standard di verde.

In sintesi il sistema portante del ridisegno strategico dell’area urbana di Montefiascone, è teso a riqualificare i nuclei più antichi, senza considerarli manufatti ibernati di un passato contadino, ma reinterpretandoli alla luce delle esigenze contemporanee di un nuovo modo di abitare.

All’interno di queste scelte viene rivisitato il ruolo del Centro Storico, il quale dovrà mantenere un carattere direzionale di rappresentanza e di conseguenza a basso afflusso di pubblico; contestualmente si dovranno ricalibrare le presenze in relazione alle infrastrutture viarie esistenti ed ai servizi connessi. Sarà necessario, di conseguenza, uno studio particolareggiato dell’intero Centro Storico per valutarne nel dettaglio le esigenze, e calibrare le risposte al fine di introdurlo in nuovi possibili itinerari turistici.

Sempre in tema di servizi e di miglioramento della qualità urbana si è cercato di dare una risposta al problema della trasformazione della periferia ed in particolare gli interventi nelle nuove zone di espansione prevedono ampie zone a verde ed una ridefinizione dei margini della città.

3.8 Il turismo

L'analisi delle strutture turistico-ricettive esistenti, ha posto in luce situazioni di inadeguatezza dell'offerta e carenza di domanda, soprattutto perché il territorio è fuori dai grandi flussi turistici nazionali ed internazionali e gli investimenti degli operatori locali sono scarsi, tuttavia le potenzialità turistiche dell'intero comprensorio sono notevoli. Il problema è quindi adeguare l'offerta turistica e riuscire a promuovere iniziative di marketing che possano attirare i flussi e offrire adeguate strutture di supporto.

Un ruolo fondamentale per l'espansione del settore turistico potrà essere svolto dalla Provincia attraverso un progetto integrato per la realizzazione di una area turistica complessa ed articolata, che permetta un diverso approccio turistico nell'intero territorio provinciale, e nel comprensorio lacuale in particolare, e si inserisca in un quadro di promozione turistica che sappia valorizzare le peculiarità ambientali.

Questo progetto dovrà mirare ad organizzare il rapporto con il territorio tramite interventi finalizzati, permettendo agli enti locali, alle forze locali, politiche e imprenditoriali, di gestire il processo di sviluppo in modo articolato e certo.

Esso potrà avere la finalità di realizzare un quadro di conoscenze reali e tendenziali della Provincia, in modo da costituire un riferimento continuo e programmatico.

Il progetto attuato per parti, attraverso opportuni interventi nei singoli comuni, può permettere la creazione e la valorizzazione di singole unità produttive che vadano da una struttura di promozione a livello turistico delle offerte e delle attività culturali di base, a strutture di mantenimento dei vari percorsi turistici individuati, alla incentivazione dei Centri per lo sport e le aree attrezzate a gestione sia pubblica che privata-convenzionata.

All'interno di questo progetto integrato, nell'ambito del Comune di Montefiascone, il progetto di Variante al PRG consentirà di attuare interventi volti a:

1. individuare una serie di itinerari turistici di collegamento tra le diverse emergenze ambientali, storiche ed archeologiche esistenti nel territorio;

2. individuare aree e manufatti da adibirsi alla sosta, pernottamento e ristoro ai fini di una riqualificazione della struttura ricettiva esistente o potenziale, sia urbana che territoriale;
3. attuare interventi di ristrutturazione della fascia lacuale anche attraverso la realizzazione di strutture ricettive, impianti sportivo-ricreativi, punti di vendita;
4. predisporre programmi di recupero delle aree compromesse dall'edificazione episodica, finalizzati alla riqualificazione dell'ambiente attraverso il reperimento delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione;
5. intensificare il potere di attrazione del Centro Storico esercitando una programmazione delle iniziative culturali e sportive.

In questa ottica la presente Variante Generale al PRG propone uno sviluppo della vocazione turistica la quale presume una rigorosa tutela del patrimonio paesaggistico che dà al territorio la sua bellezza.

Relativamente alla fascia lacuale, oltre agli eventuali interventi di recupero edilizio, urbanistico ed ambientale, si prefigura un assetto in cui zone antropizzate e zone protette, essenziali per l'equilibrio, si alternano sulla base di un rigoroso programma di protezione e valorizzazione.

Si prevede la riqualificazione e l'ammodernamento delle strutture turistiche esistenti, la realizzazione di aree attrezzate e di due nuove strutture ricettive complementari secondo le modalità di legge ed in accordo alle N.T.A. finalizzate alla realizzazione di un complesso di opere nel settore turistico-ricettivo-sportivo- commerciale con l'obiettivo primario di crescita economica e di riqualificazione del territorio interessato.

Gli obiettivi da raggiungere sono:

- a) conservazione e tutela dei valori paesaggistici del territorio interessato;
- b) salvaguardia di tutti i valori socio - culturali presenti;

- c) coordinamento degli interventi da attuare;
- d) individuazione delle aree per i servizi e le attrezzature in zone già compromesse o di meno elevato interesse ambientale;
- e) individuazione delle tipologie costruttive e delle finiture esterne dei manufatti edilizi che permettono il loro migliore inserimento ambientale;
- f) recupero ambientale delle aree inserite negli interventi.

3.9 Il settore produttivo

Le analisi svolte hanno messo in evidenza che l'assetto economico del Comune di Montefiascone, è caratterizzato da una prevalenza del settore agricolo e terziario, ciononostante il tessuto produttivo non appare adeguato alle necessità odierne e di conseguenza è indispensabile porre in essere una serie di servizi che possano fungere da catalizzatori del processo di modernizzazione.

La strategia economica da perseguire, la quale deve ovviamente rispettare i principi economici che ne guidano lo sviluppo, deve tendere a preparare una classe dirigente in grado di gestire il processo di sviluppo, nonché ad incrementare le ricerche tecniche e di mercato, valutando la qualità e la quantità di materie prime compatibili e disponibili per uno sviluppo coordinato ed articolato, ristrutturando e potenziando le attività esistenti anche attraverso il coinvolgimento degli Istituti di credito nelle iniziative.

Il risultato di questo indirizzo è che negli anni di attuazione del PRG vigente l'Amministrazione pubblica, assolvendo compiti istituzionali, ha potuto trovare aree idonee per l'edificazione dei relativi alle opere di urbanizzazione, mentre l'edilizia privata, a parte la costruzione di nuovi capannoni, si è riversata soprattutto nel residenziale.

In sostanza mancano nel PRG gli elementi innovatori nello sviluppo urbano, oggi denominati "*merci immateriali*", ovvero l'informazione, i servizi, il terziario avanzato in genere: conseguentemente, se nel Comune di Montefiascone esistono le aree riservate

agli standards urbanistici, risulta viceversa difficile reperire un'area idonea per servizi privati. La città manca di terziario privato ed in particolare di quello avanzato. Non vi sono aree destinate all'edificazione di strutture tali da determinare sinergie tra il comparto della ricerca ed i comparti produttivi e trasformare le aree, caratterizzate da insediamenti prevalentemente artigianali, in aree destinate ad accogliere aziende moderne ad alta tecnologia. Ciò potrà essere ottenuto attraverso una ridefinizione degli interessi strategici e la riqualifica su tre direttive fondamentali di sviluppo, affrontando:

1. i problemi di ruolo relativi all'intorno urbano e quelli territoriali;
2. i problemi connessi allo sviluppo e valorizzazione di sinergie tra i diversi comparti produttivi e commerciali;
3. i problemi di riqualificazione e di sviluppo delle risorse insediative esistenti.

In quest'ottica sono stati affrontati i temi dell'accessibilità alle aree, della qualità insediativa, della qualità ambientale, dei servizi generali e tecnologici ed infine dell'offerta di spazi attrezzati per la collocazione di servizi.

Per ciò che concerne l'accessibilità è apparso necessario un potenziamento della rete viaria comunale.

Relativamente al miglioramento della qualità insediativa, si auspica il riordino degli insediamenti produttivi esistenti; un'ulteriore riqualificazione potrà venire dalla realizzazione di un centro in cui potranno essere ubicate attività direzionali, commerciali e terziarie. Esso potrà svolgere funzioni di indirizzo, programmazione, gestione, oltre quelle di informazione, formazione e sviluppo, e sarà integrato da uffici di rappresentanza per le industrie e dotato di attività di servizio quali sportello bancario, poste, centro per attività di servizio per le industrie e di polo telematico. Potranno essere svolte funzioni commerciali sia rivolte al dettaglio che agli scambi fra industrie e potrà essere prevista un'area a sostegno dell'industria artigianale come supporto del comparto produttivo industriale ed un'area espositiva.

Il miglioramento della qualità ambientale delle aree sarà ottenuto con la previsione di adeguati spazi verdi.

Nel contempo occorre innescare processi di diversificazione della struttura produttiva puntando alla massima valorizzazione delle risorse locali, soprattutto all'agricoltura specializzata, incentivando la formazione di imprenditorialità giovanile, valorizzando l'offerta di lavoro con una migliore formazione professionale.

3.10. L'agricoltura

L'intero comparto agro-alimentare, ad eccezione del settore vitivinicolo, negli ultimi anni ha manifestato un generale ristagno e addirittura un regresso. La degradazione dei territori prevalentemente agricoli e forestali registra ulteriori aggravamenti negli ultimi decenni. Il quadro è reso più difficile dalle caratteristiche geomorfologiche dell'area che presenta in generale una elevata acclività dei suoli, con una presenza di suoli argillosi. Ma cause del degrado possono essere individuate soprattutto:

- nell'abbandono dell'attività agricola tradizionale, nella scarsa attenzione per le superfici boscate .
- nell'abbandono dell'agricoltura tradizionale che provoca danni ambientali diretti: scomparsa dello strato fertile, scomparsa di tipi vegetazionali e paesaggistici di rilievo.

Anche le tecnologie dell'agricoltura moderna hanno un grave impatto sul territorio: la riduzione del numero e della varietà delle specie coltivate, l'erosione dei suoli, la formazione di frane, l'inquinamento del suolo dovuto all'uso di sostanze chimiche. Questi fenomeni si manifestano con particolare acutezza in quelle aree in cui i tentativi di ammodernamento dell'agricoltura locale non hanno considerato la realtà territoriale e climatica esistente, proponendo sistemi funzionali incompatibili con ambienti vulnerabili, particolarmente esposti a fenomeni erosivi.

Gli esperimenti di forestazione produttiva, con delle specie totalmente estranee al patrimonio vegetativo tradizionale, non solo hanno prodotto risultati scadenti, ma hanno, anche, alterato profondamente la struttura paesaggistica originaria.

Anche l'eccessivo sfruttamento del pascolo, accompagnato da un allevamento zootecnico intensivo, innesca fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico e concorre al degrado del suolo. L'attuale situazione definisce un quadro complessivo che merita la dovuta attenzione ed auspica l'adozione di nuove pratiche colturali o il recupero di vecchie a basso impatto, l'uso di tecniche ingegneristiche "dolci", l'avvio di una razionale riforestazione e la formazione di riserve naturali. Essenzialmente, il sistema agro-alimentare oggi non presenta i caratteri di integrazione di efficienza e di dinamicità richiesti da un moderno settore produttivo, ma piuttosto caratteri di staticità e di arretratezza che si riassumono in una condizione di marginalità rispetto ai processi strutturali, organizzativi, comportamentali rivolti alla produzione mediante l'organizzazione di un sistema moderno ed efficiente atto a salvaguardare l'ambiente e a produrre reddito ed occupazione.

Le proposte ipotizzabili sono quelle rivolte:

- al potenziamento delle infrastrutture di supporto, come l'adeguamento della rete viaria rurale e di collegamento provinciale e nazionale; della rete idrica, la cui inadeguatezza condiziona lo sviluppo delle colture; della rete elettrica, condizionante i costi di gestione;
- all'incentivazione delle attività di cooperative e di consorzi, promuovendo la formazione e qualificazione di una cultura professionale ed imprenditoriale, anche, supportata da strutture regionali indirizzate alla ricerca e sperimentazione, allo scopo di adottare innovazioni appropriate per l'ambiente;
- alla diffusione dei servizi di supporto alle imprese individuali sia nelle iniziative di promozione dei prodotti, sia nella prestazione dei servizi di assistenza tecnica.

Nel primo caso, azioni operative nell'ambito promozionale, sono proponibili attraverso impulsi editoriali, televisivi e pubblicitari confortati da iniziative locali quali mostre-mercato, fiere, esposizione dei prodotti dell'agricoltura e della zootecnica. Nel secondo caso, la qualificazione e l'aggiornamento del personale, affiancati all'ampliamento dei servizi di assistenza tecnica, potrebbero favorire nuove opportunità proponendo l'adozione di sistemi agricoli a basso impatto ambientale, valorizzando le qualità dei

prodotti, indicando le modalità opportune, nel rispetto degli obiettivi di programmazione, al fine di contenere tempi e costi a disgravio dell'economia imprenditoriale.

- alla salvaguardia e difesa del suolo, intervenendo sia con attente analisi ambientali, sia con investimenti atti a tutelare particolari settori quali la formazione ed il miglioramento dei pascoli.

In sintesi anche per il settore agro-alimentare si presenta la urgenza di un potenziamento delle strutture, di un incremento dell'imprenditorialità affiancata da una seria formazione professionale, dalla diffusione di servizi di supporto alle imprese, da un approccio ambientale attento e sensibile ai problemi ecologici e da una precisa e concentrata definizione dei rapporti fra organismi pubblici e privati.

3.11. Le norme tecniche di attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sono articolate in modo da costituire un elaborato esaustivo in grado di fornire certezza normativa allo strumento urbanistico.

Esse sono strutturate in diversi titoli, ognuno riguardante particolari argomenti. Il titolo I° descrive le norme generali ed in particolare tratta dei contenuti e validità del Piano, lo scopo delle norme, la finalità della disciplina urbanistica, la terminologia urbanistica ed edilizia. Il titolo II° descrive gli strumenti di attuazione del PRG e la regolamentazione degli interventi. Il titolo III° si occupa della tutela generale dell'ambiente individuando anche le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di particolare valenza territoriale, e tratta l'argomento della protezione delle sorgenti, pozzi, punti di presa, bacini imbriferi e aree di ricarica delle falde, la tutela dell'ambiente urbano. Il titolo IV° tratta la normativa per le diverse zone omogenee. Il titolo V° le norme finali e transitorie.

3.11.1 La suddivisione del territorio in zone omogenee

La suddivisione del territorio comunale é stata effettuata tenendo in considerazione il D.M. 1444 del 02/04/1968 e la normativa regionale vigente, con una ulteriore articolazione in sottozone in considerazione del fatto che al di là delle funzioni prevalenti di zona, esistono elementi edilizi ed aspetti urbanistici diversificati che hanno determinato il tessuto urbano in modo diverso rispetto alla suddivisione operata a livello legislativo.

Sono state inoltre previste nuove aree, con destinazione marginalmente agricola, ma con potenzialità d'uso "turistico-ricettivo" "commerciale-direzionale" e residenziale.

Il P.R.G. conferma per esse la destinazione agricola, in quanto non si intende con il cambiamento di destinazione d'uso introdurre oneri penalizzanti per i proprietari, tuttavia prevede la possibilità di realizzare, nell'ambito delle rispettive potenzialità, degli interventi edificatori finalizzati alla costruzione di determinate strutture, con funzioni e volumetrie ben definite. Ciò consente in primo luogo di evitare la localizzazione degli interventi, rispondendo ad una precisa richiesta dell'Amministrazione Comunale, ed evitando possibili critiche sulla scelta, dal momento che tutta la fascia possiede medesime caratteristiche di suscettività d'uso, in secondo luogo risultano impedita le rendite di posizione, puramente speculative, in terzo luogo si favorisce la realizzazione delle opere, in quanto i proprietari sono sollecitati a proporre interventi per evitare l'esaurimento della cubatura prevista. Sono stati inoltre individuati particolari comparti, definiti zone Cr "Comparti di ristrutturazione", caratterizzati da una edificazione spontanea e spesso di bassa qualità, con forte carenza o totale assenza di servizi.

3.11.2 Zona "A"

La Variante Generale al P.R.G. prende atto del Piano Particolareggiato del Centro Storico in fase di elaborazione e ne recepisce il nuovo perimetro e le politiche generali d'intervento.

Le norme di attuazione della presente Variante Generale al P.R.G. stabiliscono gli interventi ammissibili prima dell'approvazione del citato piano particolareggiato.

3.11.3. Zona "B"

La zona “B” comprenderà le zone B come classificate dal vigente strumento urbanistico generale, le zone C già realizzate o parzialmente realizzate che presentino i requisiti di classificazione previsti dal D.I. 1444 del 02/04/1968 per essere definite zone B. La zona B è pertanto articolata in varie sottozone distinte sulla base delle tipologie edilizie e degli indici urbanistici ed edilizi caratteristici dello strumento urbanistico attuativo che le ha normate ed in base alle verifiche dirette effettuate.

In particolare il P.R.G. individua:

- le sottozone (R) costituite da aree fortemente degradate, la cui attuazione è subordinata alla predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo, in tali zone sono ricompresi gli ambiti individuati con la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 24/04/1996.

3.11.4. Zona “C”

Le zone “C” riguardano le aree di nuova espansione e comprendono le zone già previste tali dal vigente P.R.G. non ancora edificate o parzialmente edificate e che si intende riconfermare, (salvo eventuali modifiche normative in relazione ai parametri ed alle tipologie edilizie, con lo scopo di favorire l’integrazione dei nuovi interventi nel contesto urbanistico ed ambientale), le nuove zone di espansione previste dal presente P.R.G.

Anche le zone C sono articolate in più sottozone, e la loro attuazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

La presente Variante Generale al P.R.G. individua comparti definiti zone CR, caratterizzati da un’edificazione spontanea e con forte carenza o totale assenza di servizi.

3.11.5. Zona “D”

L’articolazione delle zone produttive, comprende una serie di attività che vanno da quelle propriamente intese come tali, a quelle di carattere commerciale. La sottozona D1 è quella industriale ed artigianale esistente, la sottozona D2 riguarda, invece, le aree industriali – commerciali, entrambe esistenti per le quali si confermano le previsioni dei

piani attuativi vigenti. Nell'ambito della Variante Generale sono classificate nelle zone D anche le attività estrattive, l'autorizzazione all'esercizio di tale attività avverrà nel rispetto delle procedure previste dalle normative vigenti, con particolare attenzione all'aspetto di inserimento ambientale delle zone ripristinate.

3.11.6. Zona "E"

Il territorio agricolo é suddiviso in varie sottozone in relazione alle qualità produttive ed ai valori paesaggistico-ambientali, con l'obiettivo di salvaguardare, non in maniera puramente vincolistica, la produttività agricola e l'eventuale patrimonio storico - architettonico esistente.

Sono inoltre individuate come già precedentemente accennato le zone agricole a suscettività d'uso la cui attuazione é previsto debba avvenire attraverso Programmi Integrati di intervento e Accordo di Programma secondo le procedure previste dalle leggi vigenti e dalle N.T.A. del presente P.R.G.

3.11.7. Zona "F"

Le zone "F" della Variante Generale al P.R.G comprendono le aree per attrezzature ed impianti d'interesse pubblico (generale) come definiti dal D.M. 1444/68.

3.11.8. Aree per servizi

Il P.R.G. recepisce le aree, attrezzature ed impianti già destinati per quanto previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68 a servizi d'interesse collettivo, a verde pubblico, a parcheggi ed attrezzature scolastiche e localizza nuove aree per il miglioramento qualitativo e quantitativo degli stessi. Tali aree sono raggruppate in quattro classi principali evidenziate negli elaborati grafici del P.R.G. con le seguenti sigle: F1, F2: attrezzature ed impianti d'interesse collettivo, F As, Ac: attrezzature scolastiche, F3, F4: verde pubblico,

P: parcheggi.

4. Il dimensionamento del piano

4.1 Incremento demografico - Fabbisogno abitativo

Il dimensionamento del P.R.G. é stato basato sull'incremento demografico e sul conseguente " fabbisogno abitativo " valutato utilizzando parametri dimensionali ricavati dai dati ISTAT dei censimenti 1951-1991, riportati nel precedente paragrafo e da dati recenti forniti dall'ufficio anagrafe del Comune di Montefiascone.

Da quanto sopra si é potuto stabilire che l'incremento demografico ipotizzabile nel dal 1996-2008 può essere stimato in $(13.450 - 12.888) = 562$ abitanti.

Da cui considerando la composizione media (matematica) del nucleo familiare uguale a 2,6, si ricava il probabile numero delle famiglie al 2008 e precisamente $562 : 2,6 = 216$, a cui vanno aggiunti 101 famiglie in coabitazione, corrispondente ad un fabbisogno abitativo di 317 alloggi.

Il fabbisogno di alloggi , in relazione all'incremento del numero degli abitanti , non può non tenere nella giusta considerazione le abitazioni non utilizzate nel centro urbano di Montefiascone che secondo i dati del censimento 1991 risultano 866 di cui 385 utilizzate per vacanze.

Considerando la composizione media del nucleo familiare pari a 2,60 abitanti, il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato $(866-385 = 481)$, potrebbe soddisfare il fabbisogno di circa 1251 abitanti, superiore pertanto allo stesso incremento demografico di 10 anni stimato in 562 abitanti residenti.

Ipotizzando che circa il 10% delle abitazioni non occupate (non utilizzate per vacanze) , siano difficilmente recuperabili per l'uso abitativo e che il rimanente non sia comunque interamente disponibile per l'esigenza immediata, si é giunti ad una ipotesi che considera disponibile soltanto il 20% delle abitazioni non occupate , ed una percentuale di recupero delle stesse non superiore al 75% .

Da quanto sopra ne consegue che il numero di abitazioni non occupate recuperabili può essere stimato in 72, capaci di soddisfare il fabbisogno di circa 187 abitanti $(72 \times 2,6 = 187)$.

Considerando pertanto di poter recuperare n° 72 abitazioni fra quelle attualmente non utilizzate si avrà un fabbisogno di nuovi alloggi pari a $(317 - 72) = 245$, equivalenti alle necessità di circa 637 abitanti;

Utilizzando i dati riportati nella tab. 11 del paragrafo 2.6.8 della presente Relazione e prendendo come parametro di riferimento il mq. si ha : superficie media abitazione = mq. 95,67 da cui si ricava che la quantità di mq. di superficie utile residenziale media per abitante é di mq. 36,41, maggiorati , per poter determinare la superficie lorda abitabile per abitante, del 10% per l'incidenza delle murature ed il 30% per le superfici accessorie degli alloggi (garage, scale ecc.) oltre a mq. 5 per abitante (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni , studi professionali ecc.) come previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

Pertanto il rapporto mc./ab, relativamente alla residenza, utilizzato per il dimensionamento non é 80 , ma bensì:

$$(36,41 + 10\% + 30\%) = 50,97 \times 3,20 = \text{mc } 163,104 \text{ per abitante}$$

a cui vanno aggiunti i volumi non specificatamente residenziali ma strettamente connessi con la residenza, calcolati come previsto dal D.M. 1444/68 in mc. 20/ab.

Da tutto quanto sopra si ricava:

1) Nuovi volumi residenziali previsti:

$$\text{mc. } 163,104 \times 637 = \text{mc. } 103.897$$

2) Nuovi volumi non residenziali art. 4 D.M. 1444/68:

$$\text{mc. } 20 \times 637 = \text{mc. } 12.740$$

Volume totale mc. 116.637

4.2 Le previsioni volumetriche della Variante Generale al P.R.G.

4.2.1. Volumi residenziali

Il dimensionamento delle nuove cubature residenziali previste dalla Variante Generale al P.R.G., in linea con quanto stabilito dalla L.R. 72 del 12/06/1975, ha tenuto in

considerazione, oltre all'ipotesi di sviluppo demografico, anche le condizioni di sovraffollamento e coabitazione, le necessità di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, ed il fabbisogno edilizio pregresso non ancora soddisfatto. La potenzialità edificatoria complessiva deriva pertanto dalla somma dei volumi di nuova realizzazione consentiti dalla Variante Generale al P.R.G. nelle zone B, nelle zone CR, nelle zone RU ed E.

Va evidenziato, come già rappresentato nei precedenti capitoli, che la Variante Generale al P.R.G. non propone nuove aree di espansione residenziale, ma ridetermina i perimetri dei comparti edificatori già previsti dalla strumento urbanistico vigente, sviluppati spesso in maniera indeterminata per la scarsa efficacia della normativa prevista dallo stesso strumento.

Da quanto sopra ne consegue:

1. Potenzialità edificatoria residenziale nelle zone B:

La stima della potenzialità edificatoria residenziale nelle zone omogenee B è stata effettuata prendendo in esame i comparti esistenti ed individuando in essi le aree libere con potenzialità edificatoria residua. La previsione può contenere imprecisioni (comunque sempre per eccesso) a causa dell'elevato numero di variabili da prendere necessariamente in considerazione, quali:

- Indisponibilità soggettiva delle aree già utilizzate come “pertinenze verdi” dei fabbricati esistenti;
- Scarsa convenienza economica;
- Situazione catastale non aggiornata;

La potenzialità edificatoria delle zone B, con le variabili sopra enunciate, risulta :

Sottozona B0	mc. trascurabile
Sottozona B1	mc. trascurabile
Sottozona B2	mc. 33.000
Sottozona B3	mc. 195.000
Sottozona B4	mc. 202.000
TOTALE	mc. 430.000

2. Potenzialità edificatoria residenziale nelle zone CR ed RU :

La stima della potenzialità edificatoria residenziale nelle zone omogenee CR ed RU, come per le zone B, è stata effettuata prendendo in esame i comparti esistenti e le nuove perimetrazioni previste dalla Variante Generale al P.R.G.

Essendo la nuova edificazione sottoposta a piano attuativo, la previsione può contenere in questo caso imprecisioni di minore entità, dovute alla presenza di variabili da prendere comunque in considerazione, quali:

- Indisponibilità soggettiva delle aree già utilizzate come “pertinenze verdi” dei fabbricati esistenti;
- Scarsa convenienza economica;

La potenzialità edificatoria delle zone B, con le variabili sopra enunciate, risulta :

Sottozone CR 1-15	mc. 118.323
Sottozone RU 1-6	mc. 17.595
TOTALE	mc. 125.918

3. Potenzialità edificatoria residenziale nelle zone E:

La Variante Generale al P.R.G., in base a quanto previsto dall' art. 56 comma 5 lettera c della L.R. 38/99, prevede di sottoporre a P.U.O.C. alcuni comprensori agricoli ad elevato frazionamento fondiario.

La potenzialità edificatoria delle zone E, da sottoporre P.U.O.C. risulta :

Sottozone E	mc. 24.990
-------------	------------

4. Riepilogo potenzialità edificatoria residenziale :

Sottozona B2	mc. 33.000
--------------	------------

Sottozona B3	mc. 195.000
Sottozona B4	mc. 202.000
Sottozone CR 1-15	mc. 118.323
Sottozone RU 1-6	mc. 17.595
Sottozone E	mc. 24.990
TOTALE	mc. 590.908

4.2.1. Volumi per insediamenti turistici

Per quanto riguarda lo sviluppo degli insediamenti turistici , si é fatto riferimento a studi territoriali di settore specifici per il comprensorio del lago di Bolsena, e, rilevata la necessità di recuperare i ritardi nella creazione di adeguate strutture ricettive per consentire il decollo del settore turistico, si é stabilito in circa 390.000 mc. il tetto massimo delle strutture di tipo alberghiero che il P.R.G. prevede per il prossimo decennio, e in circa 95.000 mc il tetto massimo delle strutture di tipo turistico – residenziale.