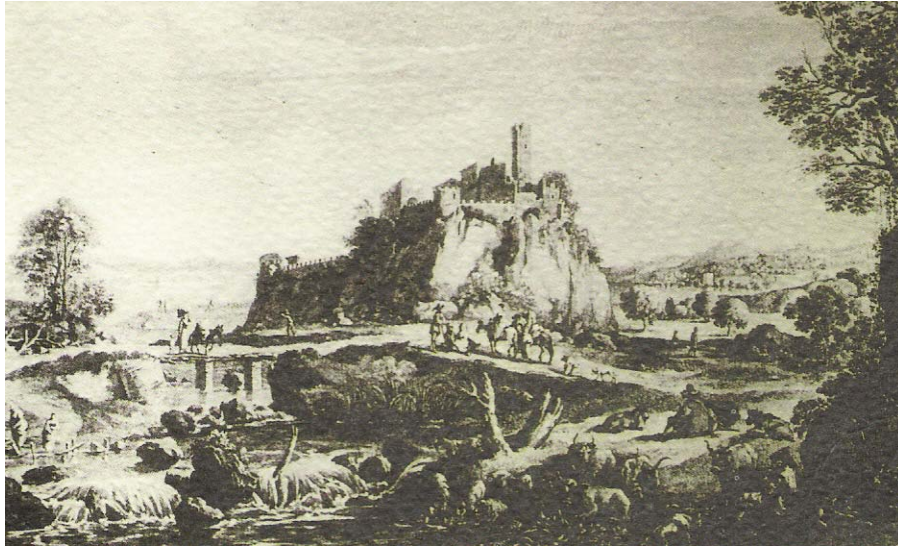


**COMUNE DI S.LORENZO NUOVO**  
**Prov.di Viterbo**



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

--- RELAZIONE TECNICA ---

**Il progettista**  
Arch.Maurizio Galli

## PIANO REGOLATORE GENERALE

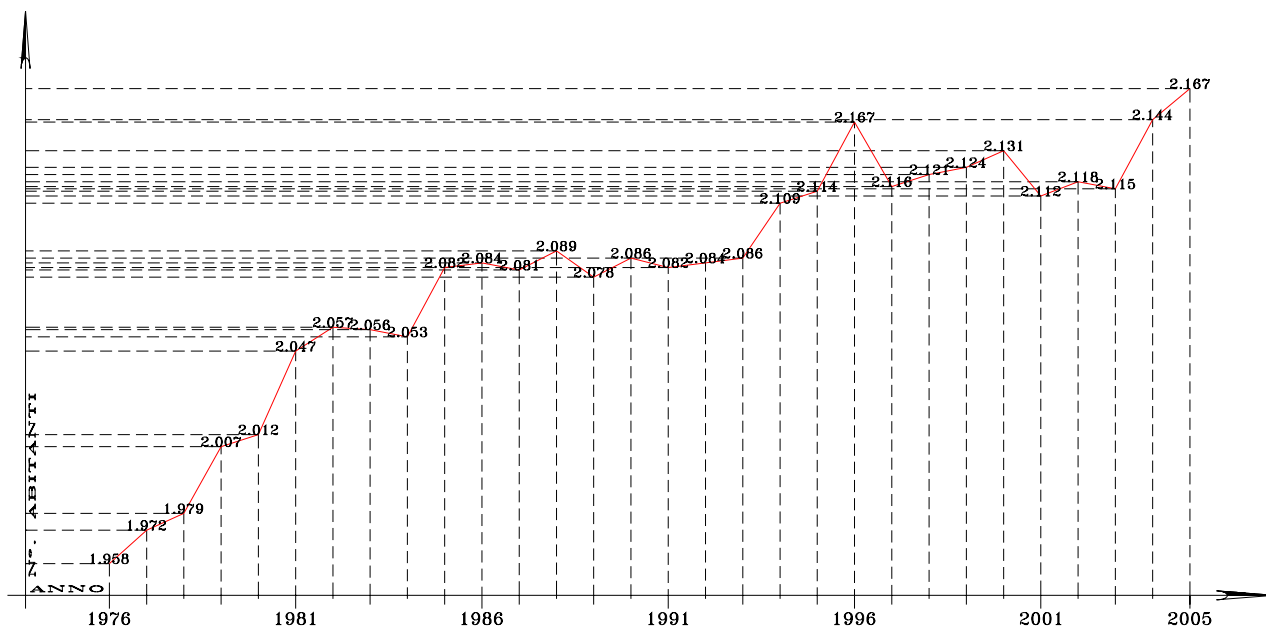
### RELAZIONE TECNICA

La pianificazione urbanistica di San Lorenzo Nuovo si propone l'organizzazione razionale del territorio finalizzata alla crescita del tessuto sociale nel rispetto del patrimonio storico, culturale ed ambientale particolarmente caratterizzanti l'area del versante nord del lago di Bolsena.

L'evoluzione storica, strettamente correlata alle precise particolarità del patrimonio ambientale, ha profondamente segnato il tessuto edificato tanto da costituire il punto di partenza su cui basare le scelte programmatiche del piano volte a valorizzare la naturale vocazione turistica della fascia lacuale, del paesaggio collinare e delle particolari emergenze culturali quali l'abitato antico di San Lorenzo e le zone d'interesse archeologico sparse in tutta l'area comunale.

A fronte di un generale calo demografico di quasi tutti i comuni dell'alto Lazio San Lorenzo Nuovo riscontra, negli ultimi decenni, un sensibile aumento della popolazione residente reso ancora più rilevante dalla crescente richiesta di seconde case e dal fenomeno apprezzabile degli "emigranti di ritorno" che vanno ad aumentare la popolazione di fatto residente per medi e lunghi periodi.

#### -ANDAMENTO DEMOGRAFICO DAL 1951 AL 2005-



In buona sintesi si registra negli anni un consolidamento della domanda di aree per la residenza stabile ed, ancor di più di abitazioni saltuarie da parte di un'utenza, italiana ed estera, attratta dalle peculiarità del lungolago e dalla tipicità del territorio collinare attraversato dall'asse di collegamento che va da Roma e il Lazio verso la Toscana.

A partire dagli anni settanta si è di conseguenza assistito ad una proiezione occupazionale verso le attività terziarie legate al turismo balneare con la crescita spontanea di un gran numero di piccole imprenditorie a carattere familiare localizzate lungo il bacino lacustre senza però mai raggiungere un apprezzabile standard qualitativo di servizi.

In tale contesto, legato per lo più alla spontanea formazione di modeste strutture recettive, appare evidente la necessità di una riorganizzazione funzionale delle risorse che possa condurre al potenziamento delle attività esistenti ed alla loro riorganizzazione in un quadro complessivo di crescita programmata.

La pianificazione del territorio è quindi volta alla razionale riorganizzazione della struttura urbana, alla formazione ed al consolidamento di centri turistici funzionali ed alla salvaguardia del patrimonio ambientale con lo scopo di preservare l'uso produttivo del territorio coordinato con la sua naturale vocazione turistico recettiva.

Gli strumenti di organizzazione edilizia che hanno regolato la formazione e la crescita recente di San Lorenzo Nuovo sono da ricercare nel P.d.F. e nel Regolamento Edilizio adottati dall'Amministrazione Comunale il 30/11/1968 e definitivamente approvati con Delibera Consigliare n. 50 del 02/12/1969, che andavano ad intervenire sulla struttura urbana dell'insediamento tardo settecentesco voluto da Papa Clemente XIV, su progetto dell'Architetto Camerale Alessandro Dori completato dall'Architetto Francesco Navone negli anni 1778/79.

A partire dalla fine degli anni settanta sono poi intervenuti tali e consistenti mutamenti che rendono drammaticamente datati gli strumenti di pianificazione in essere e ne richiedono l'urgente revisione alla luce dell'attuale composizione socio economica della popolazione e delle sopravvenute misure di tutela ambientale.

In questi ultimi anni è andato poi ancor più stabilizzandosi il livello medio del reddito familiare con conseguente miglioramento del tenore di vita che si è riflesso con una domanda di servizi e di standard qualitativi verso i insediamenti di maggior qualità.

Dalla lettura critica dei dati statistici si riscontra come la condizione delle attività produttive sia radicalmente mutata in conseguenza dell'aggravarsi della crisi agricola privilegiando il settore terziario verso il quale si è spostata gran parte dell'occupazione che ha dato luogo alla formazione di basi produttive commerciali, turistiche e di servizio.

**NUMERO DEGLI ADDETTI NEI SETTORI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI SAN LORENZO NUOVO CENSIMENTO 1991**

IMPRESSE N.	ISTITUZIONI N.	UNITA' LOCALI											
		DELLE IMPRESSE						DELLE ISTITUZIONI		TOTALE UNITA' LOCALE		ESERCIZIO DI COMMERCIO AMBULANTE	
		INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRE ATTIVITA'		N.	ADD.TI	N.	ADD.TI	N.	ADD.TI
152	2	48	138	95	190	21	26	9	20	175	374	12	14

**NUMERO DEGLI ADDETTI NEI SETTORI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI SAN LORENZO NUOVO CENSIMENTO 2001**

IMPRESSE N.		ISTITUZIONI N.		UNITA' LOCALI											
SEDE UNICA N.	SEDE CENTRALE N.	SEDE UNICA N.	SEDE CENTRALE N.	DELLE IMPRESSE						ISTITUZIONI		TOTALE UNITA' LOCALE		ESERCIZIO DI COMMERCIO AMBULANTE	
				INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI		N.	ADD.TI	N.	ADD.TI	N.	ADD.TI
158	5	7	0	10	27	78	119	88	184	13	54	--	--	--	--

La composizione dei nuclei familiari residenti, in rapporto al patrimonio edilizio a disposizione, rappresenta la concentrazione della popolazione nell'insediamento urbano coincidente con il capoluogo, mentre il resto del territorio, fatta salva la fascia lacuale, è quasi interamente a destinazione agricola.

Cosa ben diversa è invece per quanto riguarda il settore turistico recettivo, infatti, il patrimonio edificato al di fuori dell'agglomerato urbano, che era all'origine strettamente legato alle attività produttive agricole è oggi in gran parte interessato da una riconversione verso il settore turistico a fronte di una domanda sempre più forte di residenze temporanee.

La spontanea tendenza, che già allo stato caratterizza la composizione del tessuto abitativo extraurbano, è intendimento del P.R.G. pianificare in maniera programmatica con la formazione di aree organizzate dotate dei servizi e delle urbanizzazioni necessarie.

#### CONSISTENZA EDILIZIA ED INDICE DI AFFOLLAMENTO

		1971	1991	31/12/2005
A	POPOLAZIONE RESIDENTE	2007	2052	2167
B	NUMERO FAMIGLIE	595	756	---
C	ABITAZIONI OCCUPATE	570	741	---
D	VANI OCCUPATI	2052	2543	3032
E	ABITAZIONI NON OCCUPATE	---	249	---
F	VANI NON OCCUPATI	---	601	777
G	AFFOLLAMENTO = D/A	---	1,24	1,39
H	COABITAZIONI = B-C	---	15	---
I	TOTALE ABITAZIONI = C+E	---	990	---

L'altro fenomeno che segna profondamente la richiesta del prodotto edilizio è caratterizzato dai cosiddetti immigrati di ritorno che hanno terminato il loro periodo lavorativo nei centri occupazionali e vanno a costituire un'importante domanda di residenza a carattere permanente nelle zone d'espansione del centro urbano.

Ne consegue che tale contesto chiaramente definito, ha caratterizzato le scelte progettuali del piano mirate alla riorganizzazione della rete viaria in modo da alleggerire la piazza principale, attraversata dalla S.S. Cassia, al consolidamento delle aree d'espansione in gran parte esaurite, alla formazione di centri turistico recettivi nel lungo lago e nelle zone caratterizzanti del paesaggio agricolo in modo da rispondere alla forte domanda di residenze turistiche sulle quali si fonda uno dei principali riferimenti di crescita economica.

#### DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO

L'analisi della consistenza urbana e del tessuto sociale è letta in funzione del corretto dimensionamento delle aree di crescita e dell'organizzazione degli spazi e delle strutture recettive utili alla crescita occupazionale, tenendo sempre ben ferma l'attenzione al delicato contesto ambientale della zona.

-Indici socio economici:

- Superficie del territorio comunale ha.2.800
- Popolazione residente al 1961 n. 2.073
- Popolazione residente al 1971 n. 2.007
- Popolazione residente al 1981 n. 2.047
- Popolazione residente al 1991 n. 2.082
- Popolazione residente al 2001 n. 2.112

-Composizione della popolazione residente al 31 dicembre 2005:

	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	DIFFERENZA
<b>POPOLAZIONE</b>	<b>1076</b>	<b>1091</b>	<b>2167</b>	
NATI	8	5	13	
MORTI	10	12	22	-9
IMMIGRATI	28	40	68	
EMIGRATI	20	16	36	+32
<b>INCREMENTO TOTALE</b>				
STRANIERI	63	66	129	
DA 0 A 18 ANNI	166	141	307	
DA 19 A 30 ANNI	156	146	302	
DA 31 A 60 ANNI	468	441	909	
OLTRE	286	363	649	

-Popolazione e patrimonio edilizio attuale espresso in rapporto abitanti/vani occupati:

EDIFICI	
EDIFICI ABITATI 403	TOTALE EDIFICI 511
EDIFICI NON ABITATI 108	

ABITANTI	
ABITATI RESIDENTI 2.170	TOTALE ABITANTI 3.000
STRANIERI E FRUITORI SECONDE CASE 829	

VANI	
VANI OCCUPATI 3.032	TOTALE VANI 3.809
VANI NON OCCUPATI 777	

RAPPORTO TOTALE ABITANTI/VANI OCCUPATI	
TOTALE ABITANTI 3.000	RAPPORTO $3.000/3.032 = 0,99$
VANI OCCUPATI 3.032	

RAPPORTO TOTALE ABITANTI/TOTALE VANI	
TOTALE ABITANTI 3.000	RAPPORTO $3.000/3.809 = 0,787$
TOTALE VANI 3.809	

-Calcolo del fabbisogno:

**PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO ABITATIVO**

<b>REALIZZATI</b>		
ZONA	M.C.	TOTALE
ZONA A1	38.546+	
ZONA A2	55.879=	
		<b>94.425+</b>
ZONA B	274.116+	
ZONA C (LOTTIZZATE)	62.232+	
ZONE C (CASE SPARSE)	4.104=	
		<b>340.452=</b>
		<b>434.877</b>

<b>RESIDUI</b>		
ZONA	M.C.	TOTALE
EX ZONE B	18.652+	
EX ZONE C (LOTTIZZATE) – (CASE SPARSE)	35.891+	
EX ZONE D	24.664=	
		<b>79.207</b>

<b>INCREMENTO ABITATIVO DI PIANO</b>			
A MC. REALIZZATI	B MC. RESIDUI	C NUOVE ZONE D'ESPANSIONE	$((B+C)/A) \times 100$ PERCENTUALE INCREMENTO
434.877	79.207	74.126	35,30%

<b>INSEDIAMENTI TURISTICI ZONE H2 L. R. 72/75</b>			
A MC. REALIZZATI	B M.C. NUOVE ZONE TURISTICHE -H2/a-	C M.C. STRUTTURE RECETTIVE SPARSE -H2/b-	$((B+C)/A) \times 100$ PERCENTUALE ZONE TURISTICHE
434.877	47.017	4.820	11,91%

-Previsioni urbanistiche:

COMPARTO	SUPERFICIE	I.T.	VOLUME REALIZZABILE mc.	ABITANTI INSEDIATI 1ab/100mc.	SUPERFICIE A SERVIZI 12mq/ab
Kn1	51.650	c/2 -0,55-	28.408	284	3.408
Kn2	22.150	c/2 -0,55-	12.183	122	1.464
Kn3	20.290	c/2 -0,55-	11.160	112	1.344
Kn4	24.780	c/2 -0,55-	13.629	136	1.632
Kn5	5.590	c/2 -0,55-	3.075	31	372
Kn6	10.310	c/2 -0,55-	5.671	57	684
<b>TOTALE</b>			<b>74.126</b>	<b>742</b>	<b>8.904</b>

-Area per la grande distribuzione Zona G1

COMPARTO	SUPERFICIE	SUPERFICIE BOSCATA	SUPERFICIE UTILE	I. F. 1,50	VOLUME REALIZZABILE
Kn7	35.880	8.200	27.680	1,50	<b>41.520</b>

-Insediamenti turistici Zone H2 ART. 8 L. R. 72/75

COMPARTO	SUPERFICIE	SUPERFICIE BOSCATA	SUPERFICIE UTILE	I.T.	VOLUME REALIZZABILE
Kn8	123.043	3.986	119.057	0,20	23.811
Kn9	155.841	39.810	116.031	0,20	23.206
<b>TOTALE</b>					<b>47.017</b>