

B.3 STRUTTURA URBANA

Prima di passare ad una analisi dell'assetto urbano dei singoli comuni oggetto di studio, vorremmo richiamare alcune linee guida che hanno trovato ampia affermazione nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.

Come precisato nel Quaderno n°2 in un'ottica di riequilibrio delle risorse economiche e sociali presenti sull'intero territorio provinciale, vengono individuati alcuni centri ordinatori su scala sovracomunale (Provincia di Brescia, Assessorato Assetto Territoriale, Parchi e V.I.A., *Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, quaderno n°2, progetto preliminare*, Brescia, aprile 2003).

Detti centri, privi di un ruolo di natura politico - amministrativa, svolgono funzioni mirate ad uno sviluppo equilibrato del territorio provinciale in termini di accessibilità, infrastrutture, servizi.

In questo contesto il comune di Iseo viene a configurarsi come centro coordinatore del sistema urbano sovracomunale n° 3 "Franciacorta - Sebino" che comprende ventuno comuni tra cui anche Corte Franca, Provaglio, Sulzano.

Questo fatto ci porta a formulare due riflessioni preliminari:

- la prima circa il ruolo di adeguamento, appunto in termini di viabilità, servizi, ecc., che Iseo e i comuni dell'intero sistema dovranno perseguire per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.T.C.P.

- la seconda sul riconoscimento dell'effettiva validità di scelta per quanto concerne la scala territoriale del progetto E.L.I.S.E.O. per l'implementazione di Agenda 21; in detto progetto infatti il territorio viene considerato come un sistema che rappresenta un'area strategica di collegamento, una cerniera tra la Franciacorta e il Sebino, in buona sostanza il "core" dell'area individuata come Franciacorta - Sebino nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Vorremmo ricordare inoltre che una pianificazione urbanistica funzionale alla sostenibilità della città, dev'essere innanzitutto orientata verso lo studio delle risorse ambientali, dopo di che occorre procedere alla costruzione di bilanci ambientali con l'implementazione di un nuovo modello integrato urbanistico eco - biologico, che preveda:

1. l'esclusione di nuove forme di espansione urbana;
2. la compatibilità ambientale ed ecologica del sistema infrastrutturale;
3. l'applicazione di principi della rigenerazione ambientale, tutte le nuove trasformazioni urbanistiche e la definizione di specifiche regole di compatibilità (F. OLIVA, 1999).

COMUNE DI CORTE FRANCA

Il Comune di Corte Franca presenta **una valenza ambientale e storico-culturale di notevole spessore**, ponendosi come vero e proprio polmone verde tra le urbanizzazioni della direttrice Brescia-Valtrompia ad est, dell'autostrada e linea ferroviaria Milano-Venezia a sud, e la grande conurbazione milanese, che ha ormai assorbito molta parte del territorio bergamasco, ad ovest.

L'unità amministrativa del Comune è rappresentata da quattro nuclei storici ognuno dei quali conserva caratteristiche peculiari. I borghi Nigoline e Borgonato si presentano tutt'oggi isolati e ben identificabili sul territorio, mentre i centri di Colombaro e Timoline sono andati unendosi alle nuove urbanizzazioni sorte lungo l'asse est-ovest costituito da Via Seradina - S. Afra.

Il piano urbanistico comunale, come già tracciato dall'ing. Valsecchi, negli studi precedenti, deve quindi "compiere una selezione strategica per individuare i valori ambientali, storici e paesaggistici che, dal punto di vista dell'interesse generale, richiedono specifici comportamenti di tutela onde assicurare sia la fruibilità sociale sia la permanenza nel tempo".

Gli obiettivi specifici che la revisione del PRG si è posta puntano a migliorare la qualità della vita dei cittadini di Corte Franca e possono così essere sintetizzati:

- rivitalizzazione dei nuclei di antica formazione incentivando il loro recupero: prevedendo, attraverso l'applicazione di una specifica norma, la realizzazione di unità abitative di superficie utile non inferiore a 65,00 mq;
- riqualificazione delle aree di completamento e periferiche, attraverso una migliore individuazione degli spazi pubblici e sociali (strade, parcheggi pubblici, piazzette e verdi attrezzati);
- contenimento del consumo di suolo limitando l'espansione delle aree edificabili ai fabbisogni dimostrati sia residenziali che produttivi della sola comunità, finalizzando le nuove urbanizzazioni alla realizzazione e alla riorganizzazione del tessuto urbano esistente;
- individuazione della possibilità di ampliamento residenziale e delle zone di nuova espansione in modo compatibile ed equilibrato con la situazione paesistica ed ambientale attraverso la predisposizione di aree di urbanizzazione pubblica o controllate o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- ricerca di una risposta adeguata alle esigenze produttive (artigianali, industriali e commerciali-terziarie);
- riordino della viabilità carraia, pedonale e ciclabile;
- riordino ambientale (PRG, Comune di Corte Franca, 1999).

La residenza e l'analisi del fabbisogno

Analizzando i dati del comune relativi alle famiglie di nuova formazione e ai fabbisogni si giunge ad individuare la necessità di introdurre uno stock di stanze.

Il fabbisogno residenziale è calcolato in base alla crescita demografica ai censimenti 1971, 1981, 1991 e ai dati dell'anagrafe al luglio 1998.

Per soddisfare il fabbisogno provocato dalla crescita demografica si può considerare un numero medio di stanze per persona pari a 1,8 stanze per abitante (dato medio provinciale al 1991).

Oltre al dato grezzo della crescita della popolazione, vi sono altri fattori dovuti ai fenomeni demografici che creano fabbisogno abitativo.

Il più evidente è quello dell'aumento dei nuclei familiari: dovendo comunque evitare la coabitazione, il numero degli alloggi previsti dovrà essere uguale al numero atteso delle famiglie. L'andamento del numero delle famiglie e delle relative dimensioni medie con riferimento ai residenti, escluse le convivenze e comunità, può essere desunto dagli incroci famiglie-abitazioni.

Tab. B.3.1 - Dati dei censimenti

Anni	Abitanti n.	Stanze n.	Indice affollam.	Famiglie n.	Abitazioni n.
1971	4.101	4.213	1,05	1.098	1.113
1981	4.683	6.760	1,44	1.493	1.563
1991	5.282	8.214	1,55	1.806	1.923

Fonte: PRG, Comune di Corte Franca, 1999.

Tab. B.3.2 - Abitanti e famiglie.

Anni	Abitanti n.	Famiglie n.
------	-------------	-------------

1992	5.448	1.954
1993	5.544	2.020
1994	5.553	2.032
1995	5.643	2.080
1996	5.743	2.129
1997	5.840	2.174
1998	5.952	2.233
4/1999	5.990	2.240

Fonte: PRG, Comune di Corte Franca, 1999.

Dai dati relativi agli ultimi censimenti si evidenzia una crescita della popolazione dovuta all'immigrazione ed al saldo naturale (vedi capitolo popolazione). In base alla crescita si può prevedere nel decennio 1999-2008, tenuto conto della pregevole posizione ambientale e della presenza di strutture ed infrastrutture di servizi, un incremento medio annuo ancora in aumento ma più contenuto rispetto agli ultimi dieci anni e cioè di 700 abitanti.

Se si confrontano gli indici di affollamento si rileva che a Corte Franca vi è **stato un miglioramento della densità edilizia** dallo 1,05 del 1971 all'1,44 del 1981, all'1,55 st/ab. del 1991; tenuto conto che l'indice provinciale è superiore a 1,80, si può ipotizzare nel futuro decennio lo stesso indice provinciale (PRG, Comune di Corte Franca, 1999).

Per quanto riguarda le nuove famiglie (fra quelle che si sono formate con cittadini residenti e quelle con immigrati), si può vedere che esse presentano negli ultimi anni una media di 50 nuove famiglie all'anno. Considerando che la famiglia mediamente è costituita da tre componenti è necessario soddisfare il fabbisogno di 1200 componenti in dieci anni. Visto che il rapporto stanze/abitanti già oggi è intorno a 1,8 si possono far corrispondere ai 1.200 componenti delle nuove famiglie circa 2.160 nuove stanze. Di queste nuove stanze nella previsione, 1.260 si possono attribuire a famiglie che compongono l'incremento di popolazione nel decennio (700 abitanti di aumento in dieci anni) e 900 stanze sono a disposizione di famiglie nuove già di residenti.

Secondo l'ultimo censimento Istat, Corte Franca presenta un 88,9% di prime case, mentre il restante 11,1% rappresenta le seconde case.

Offerta di aree residenziali

Il Piano Regolatore generale ipotizza, per la zona "A" (nuclei e edifici storici) alcuni recuperi di edifici degradati, il recupero alla residenza di volumi rustici e sottotetti, attraverso normativa specifica; è comunque realistico pensare che nel centro storico potranno essere recuperati nel decennio 1999-2008 almeno mc. 40.000 per la residenza (400 stanze).

Le norme e gli indici prevedono per gran parte delle zone "B" e "C" (di completamento) il consolidamento e modesti aumenti rispetto ai volumi in base ai quali si sono realizzati gli insediamenti con la finalità di consentire quei movimenti edilizi di adeguamento alla dinamica dei nuclei familiari insediati.

Sono computati nell'offerta del PRG i volumi edificabili nei lotti ancora liberi posti nelle zone "B", "C1" e "C2" di completamento (numero di stanze 592). Sono computati tutti i volumi residenziali previsti nei Piani Particolareggiati (P.P.) già approvati ed in corso di realizzazione

zona “C3” (numero di stanze 123) ed i volumi realizzabili nelle zone “C4” (numero di stanze 414) di ristrutturazione e riqualificazione.

I volumi residenziali collocati nell’urbanizzato soddisfano più del 70% del fabbisogno abitativo. I volumi residenziali di recupero e riqualificazione sono globalmente pari al 40% della produzione totale. I volumi residenziali di completamento assommano al 30% della produzione totale.

Completano i volumi dell’offerta residenziale le nove espansioni previste nelle zone “C5” (numero di stanze 596), oltre ai Piani Particolareggiati.

Tab. B.3.3 - Offerta volumetrica:

Zona	mc.
“A”	40.000
“B”, “C1” e “C2” di completamento	59.200
“C3” - P.P. in atto	12.317
“C4” di ristrutturazione e riqualificazione urbana	41.400
“C5” di espansione	59.575
Totale	212.492

Fonte: PRG., Comune di Corte Franca, 1999.

Il totale di mc. 212.492 sono pari a 2.125 stanze (comprese quelle dalla zona “A” pari a 400 stanze).

La totale capacità insediativa teorica ammonta a 10.000 stanze comprese quelle nuove (1.725) e quelle esistenti (8.275 stanze) nell’edificato urbanizzato al 30/4/1999.

Densità territoriale media

L’art. 23 della legge regionale n. 51 pone limiti di densità territoriale media o di densità fondiaria massima per le nuove zone di espansione residenziale: pari a 1mc/mq. per la densità territoriale media, con eccezione dei nuovi insediamenti turistici in cui è ridotta a 8.000 mc. per ha.; 4,5 mc/mq. per la densità fondiaria massima. Il conteggio riferito a tutte le aree edificabili residenziali secondo la revisione al Piano Regolatore Generale esterne alla perimetrazione e non ancora edificate (aree di effettiva espansione) fornisce una densità media di mc/mq. 1,01 (172.492 mc/170.317 mq.). La valutazione è stata fatta misurando tutti i volumi da realizzare nei lotti liberi “B” e “C”, esterni al perimetro del centro edificato di cui all’art. 18 della legge 865/71, oltre alle volumetrie delle zone di ristrutturazione e di espansione (PRG, Comune di Corte Franca, 1999).

COMUNE DI ISEO

Le caratteristiche e le problematiche salienti di Iseo sono sintetizzabili nei punti seguenti:

- Iseo costituisce un importante centro polifunzionale con alcune particolari specializzazioni settoriali per quanto concerne le attività legate ai servizi, al turismo, al commercio. Terra di profonde tradizioni storiche, grazie alla sua posizione geografica, come a cerniera fra il monte e la pianura - tra la Valle Camonica e la Franciacorta - il territorio Iseano presenta un ambiente storico e naturalistico di alta qualità e di grande articolazione (lago, monte, collina, paesaggio agricolo, torbiera), finora sostanzialmente preservato.

- Tuttavia alcune zone urbanizzate negli ultimi decenni necessitano - vedi il piano di intervento dei servizi - di interventi mirati alla riqualificazione dei quartieri con attrezzature, servizi, ed aree verdi intelaiate da percorsi pedonali e ciclabili che diventino elemento di collegamento per l'intera città.
- E' necessario che si possa percorrere l'intero territorio, dal lungo lago ai quartieri residenziali, dal centro alle frazioni, alle colline, alle torbiere, alle aree agricole, come un "unicum", pur con le diverse caratterizzazioni per quanto riguarda le aree urbanizzate e non.
- In alcune zone di pianura e collina interessate nei passati decenni da interventi non consoni con le caratteristiche ambientali si rende necessario provvedere a specifici piani di recupero al fine di eliminare particolari e puntuali situazioni di degrado ambientale (Cip Zoo) e di riorganizzare in studi complessivi alcuni episodi industriali.
- Fra i pregi (e i problemi) di un insediamento così complesso e articolato va compreso anche il policentrismo comunale, frutto di un accorpamento amministrativo relativamente recente e non del tutto assorbito, che suggerisce non certo forzature unitaristiche, ma piuttosto sviluppo di specificità, vocazioni locali e ricerca di complementarità;
- La struttura socio - economica appare complessivamente solida, anche se la sfida dei prossimi anni sembra porre l'esigenza di un salto di qualità nella fornitura di servizi alla produzione, nello sviluppo dell'imprenditoria locale e nella riqualificazione dell'attività turistica (PRG, Comune d'Iseo, 1997).

L'obiettivo principale della Variante al PRG, è quello di rendere possibile in Iseo uno sviluppo economico e territoriale equilibrato e selettivo, che sappia tutelare e valorizzare le risorse storico - ambientali e naturalistiche. Le scelte di sviluppo dell'edificazione sono state orientate su aree idonee dal punto di vista geo - ambientale, in base a indagini realizzate nel 1996 e ad un apposito studio predisposto nel 1992 dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Brescia.

La delicatezza del contesto ambientale ha indotto a porre particolare attenzione al problema della qualità della progettazione edilizia e urbanistica. A tale scopo si è ritenuto di sottoporre a specifiche prescrizioni e a specifiche modalità attuative gli ambiti di trasformazione caratterizzati da complessità di interventi e pluralità di operatori (le zone R, di riqualificazione urbanistica), si sono inoltre individuate Unità Ambientali, estese a volte su porzioni di territorio piuttosto ampie, per le quali è richiesta, nella formazione dei Piani Attuativi necessari per l'attuazione degli interventi previsti, una particolare attenzione per quanto concerne il loro inserimento ambientale nel contesto preesistente.

Nella maggior parte dei casi le "zone R" sono state individuate allo scopo di indirizzare l'attuazione di situazioni già mature o in movimento:

R2 - Area di Interscambio, finalizzata ad interventi di ammodernamento e di riqualificazione di aree di proprietà SNFT, che consentono di ridisegnare una parte importante della città e di riorganizzare il sistema dell'accessibilità su gomma, su ferro e pedonale;

R3 - Parcheggio Multipiano, per ridurre il traffico privato nel centro storico;

R4 - Montecolino, per consentire l'iniziativa della omonima Fondazione, che intende valorizzare l'area in coerenza con propri fini statuari riguardanti l'assistenza agli anziani.

In altri casi, la loro individuazione mira a stimolare l'iniziativa privata in situazioni che possiedono rilevanti qualità potenziali ma che presentano condizioni di degrado o di sotto utilizzazione:

R1 - Le Polle, dove la dismissione dell'attività di cava ha prodotto una situazione che appare già spontaneamente avviata verso il recupero ambientale e per la quale il piano si propone soprattutto di migliorare e razionalizzare la fruizione;

La zona delle Polle rappresenta l'oggetto di uno specifico progetto di riqualificazione che fa parte di una iniziativa comunitaria Equal, "Luoghi della Qualità Sociale", con un progetto integrato per lo sviluppo locale eco-compatibile e socialmente sostenibile.

Lo studio viene condotto dalla Cooperativa Isparo, presente in zona con un'attività economico sociale che già viene svolta presso la Cascina Clarabella.

La Cooperativa rappresenta il capofila di un accordo di programma che vede la presenza, oltre che del comune di Iseo e di Corte Franca, la partecipazione della Regione Lombardia, della Provincia di Brescia, dell'Azienda Ospedaliera Mellino Mellini di Chiari, al fine di produrre uno studio ed un progetto sull'intera zona delle Polle, che punti al recupero ambientale, favorendo contemporaneamente l'inserimento nel circuito produttivo di soggetti e fasce deboli del mercato del lavoro.

R5 - Piane di San Martino (area dismessa e di bonifica), dove ci si propone di creare le condizioni per una operazione di bonifica ambientale e di recupero di una vasta area del monte, consentendo la localizzazione di funzioni turistico ricettive connesse con attività sportive all'aperto.

Un ulteriore obiettivo è quello di conciliare la necessità di sviluppo con l'ambiente completando però l'infrastrutturazione, avviata da decenni, alla mobilità che metta in comunicazione il capoluogo con la Valle Camonica.

Iseo è al centro di questo asse provinciale e interprovinciale che, una volta completato, consente di salvaguardare l'intero territorio da ulteriori reticoli viari, potenziando in futuro soprattutto l'asse ferroviario, per consentire il passaggio di merci e persone senza ulteriori frantumazioni del reticolo agricolo e delle superfici boscate.

Il piano servizi in elaborazione ai sensi L.R. 1/2001 punta a collegare le aree di servizio esistenti con maglie carraie, ciclabili e pedonali che riqualifichino l'espansione recente e permettano un loro facile raggiungimento da tutte le parti della città.

Il futuro di Iseo sta nel "ricucire" tutto l'urbanizzato attraverso i servizi e i piani di carattere ambientale in cui la residenza potrà essere un complemento ben inserito.

In seguito all'attuazione del Piano dei Servizi è quindi possibile attendersi che:

- il funzionamento dei servizi urbani, così come il loro grado di rendimento, possa migliorare grazie all'inserimento in una rete differenziata di percorsi che li colleghi tra loro;
- i servizi urbani vengano localizzati in funzione della possibilità di fruire delle attrezzature stesse (parcheggi) favorendo usi diversi nella medesima collocazione, risparmiando preziosi spazi e spostamenti inutili;
- i servizi urbani abbiano una loro riconoscibilità nel tessuto urbano e quindi vengano progettati e realizzati con dettagli unitari, sulla base di standard qualitativi che si aggiungano a quelli quantitativi disposti a termine di legge;
- i servizi urbani possano acquisire maggiore efficienza se affidati, in alcuni casi, ad un regime gestionale e di manutenzione anche privato.

L'andamento demografico e il "fabbisogno" delle abitazioni

Il comune di Iseo fa registrare una sostanziale stabilità di popolazione dal 1981 al 2001, facendo seguire ad una iniziale crescita fino al 1984 un lieve decremento e una successiva stabilizzazione, per concludere con una ripresa negli ultimi anni, che consente un saldo positivo passando da 7.800 abitanti del 1981 a 8.383 del 1 gennaio 2001. Tali andamenti sono determinati dalla combinazione fra saldi naturali ormai quasi costantemente negativi a partire dal 1978 e da saldi migratori, con forti oscillazioni annuali ma complessivamente positivi. E' aumentato soprattutto

il numero delle famiglie. Nel comune di Iseo il numero delle famiglie è passato in effetti da 2.657 nel 1981 a 3.430 nel 2001, con un incremento medio annuo di 39 unità.

Le nuove dinamiche demografiche e della struttura familiare producono un fabbisogno di abitazioni che è in larga misura indipendente dalla crescita del numero degli abitanti. Infatti, poiché le famiglie aumentano molto più rapidamente della popolazione e poiché ciascun nucleo tende a richiedere una abitazione indipendente, queste vengono occupate da un numero medio di individui sempre più piccolo.

La valutazione del fabbisogno va affrontata stimando l'entità del deficit nella situazione attuale e aggiungendo ad esso l'incremento del numero dei nuclei familiari prevedibili per il periodo di validità del piano. I dati dell'ultimo censimento (1991) hanno rilevato 459 abitazioni non occupate, pari al 13% del totale, con un forte calo rispetto al 1981, quando costituivano il 20%, in esse sono comprese le unità "utilizzate per vacanza". Il dato mostra per Iseo un **livello di utilizzazione dello stock abitativo esistente piuttosto elevato**. Infatti, poiché non è realistico ritenere che si sia avuta una diminuzione delle seconde case e si può pertanto valutare che esse siano ancora intorno alle 330 unità rilevate nel precedente censimento, le abitazioni libere disponibili come abitazioni primarie risulterebbero circa 130, meno del 4% dello stock che è da ritenersi come quota minima necessaria per i processi di mobilità. Una tale valutazione positiva sembrerebbe emergere anche dal confronto fra famiglie (3.133 del 1991) e abitazioni "disponibili" (escluse le seconde case e la quota frizionale minima), che risultano pari a $3.556 - (330 + 142) = 3.084$, denunciando un deficit di abitazioni pari a circa 50 unità.

Per quanto riguarda il degrado, negli ultimi dieci anni si è attuato un intensivo recupero sia nei centri storici che nelle periferie sorte negli anni '50 e '60 tanto che il rilievo edilizio dei "centri edificati" svolto a cura dell'Amministrazione Comunale nel 1987 non può essere attendibile.

Solo con i dati del censimento 2001 sulle abitazioni e le stanze è possibile individuare quante famiglie abitino in alloggi molto degradati. Comunque, già oggi, è possibile valutare che tale dato è ridotto e non incide con il dimensionamento di un piano.

Con la L.R. n. 1/2001, l'Amministrazione Comunale, redatto il piano servizi, provvederà a distanza di più di cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico generale a fare il punto sulle realizzazioni residenziali previste dal piano stesso e dimensionare i fabbisogni e le future realizzazioni secondo i nuovi parametri di legge che hanno completamente rivoluzionato il calcolo stesso del dimensionamento del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale tiene altresì conto delle indicazioni riguardanti i fabbisogni residenziali e turistici previsti dal P.T.C.P. in corso di studio e approvazione da parte della Provincia.

Durante gli anni Ottanta, ad una produzione media annua di circa 60 nuove abitazioni è corrisposto un incremento medio annuo di 48 nuclei familiari e un andamento demografico praticamente stazionario. **Si può affermare che tale sviluppo edilizio è risultato abbastanza equilibrato rispetto all'incremento delle famiglie residenti. Infatti, le nuove abitazioni realizzate hanno ampiamente coperto i fabbisogni derivanti dall'aumento dei nuclei familiari**, mentre la quota eccedente è andata in piccola parte ad alimentare il mercato secondario e in parte a soddisfare fabbisogni arretrati prodotti da inadeguatezza dello stock esistente o richieste di miglioramento delle condizioni abitative.

Considerando una cubatura media di 400 mc/alloggio, si ha la seguente tabella riassuntiva della capacità insediativa:

Tab. B.3.4 Capacità insediativa

Zone	Mc	alloggi
Zone C1 di espansione	80.200	200
Zone B1 e B2, di completamento	48.000	120
Piani di Recupero e zona R2, di riqualificazione	15.000	38
Totale	143.200	358

Fonte: vigente PRG, Comune di Iseo, 1997.

La capacità complessiva del piano consente la realizzazione di non più di 36 nuove abitazioni all'anno come media del periodo decennale di vigenza. La cifra potrebbe subire qualche incremento se, come è probabilmente opportuno per rispondere alle modificazioni della domanda, almeno per una quota dei nuovi alloggi prodotti, ci si orienterà verso dimensioni più contenute dell'unità abitativa. Con una cubatura media per alloggio di 350 mc. la capacità del piano consentirebbe di realizzare 400 nuove abitazioni. Nel corso dell'elaborazione del PRG sono state individuate altre aree potenzialmente idonee per l'espansione residenziale, ma per il loro inserimento nel piano sono apparse opportune ulteriori verifiche e approfondimenti, tra i quali l'accertamento della totale compatibilità idrogeologica. A causa dell'urgenza con cui è stato adottato l'ultimo PRG, non è stato possibile effettuare le opportune verifiche e data la necessità di commisurare il piano ai fabbisogni calcolati si è auspicato il successivo inserimento attraverso apposita Variante o in sede di adozione del Piano di Zona ex legge 167 (PRG, Comune di Iseo, 1997).

Le capacità insediative, suddivise per funzione sono riportate nella tabella che segue:

Tab. B.3.5 - Sintesi degli incrementi di capacità insediativa

Edilizia residenziale primaria in zone C1	mc	80.200
Edilizia residenziale primaria in piani di recupero	mc	9.000
Edilizia residenziale primaria in aree di compl.	mc	48.000
Edilizia residenziale primaria in zone R	mc	6.000
di cui edilizia pubblica o convenzionata	mc	32.080
totale generale volumi residenza primaria	mc	143.200
totale generale alloggi residenza primaria	n°	358

Edilizia residenziale turistica in zone C3	mc	9.400
Edilizia ricettiva in zone B4	mc	24.000
Residenza turistica in zone R e in piani di recupero		36.000
Edilizia ricettiva in zone R di riqualificazione		21.800

Totale alloggi di residenza turistica	n°	114
Totale posti letto edilizia ricettiva	n°	305

Fonte: vigente PRG, Comune di Iseo, 1997.

Secondo l'ultimo censimento Istat, Iseo presenta un 85% di prime case, mentre il restante 15% rappresenta le seconde case per le vacanze, site soprattutto lungo la fascia costiera.

Capacità insediativa in base alla legge 51/75

La capacità insediativa deve conformarsi alla seguente procedura:

- aree interne al centro edificato = il valore più alto tra il numero degli abitanti ed il numero di vani esistenti al censimento 1991
- altre aree edificate = abitanti residenti (censimento 1991)
- aree di prevista edificazione o in corso di edificazione = 1 abitante/100 mc.

Come evidenziato nella tabella, applicando questi criteri si ottiene una capacità insediativa di 13.133 abitanti. Questo dato, necessario per il calcolo del fabbisogno di standard, non ha una corrispondenza reale con la popolazione insediabile nelle volumetrie previste dal piano. Il censimento 1991 rileva nello stock esistente un rapporto di 160 mc/abitante. Tuttavia, facendo riferimento al rapporto tra il costruito e la nuova volumetria prevista con gli abitanti, il rapporto risulta inferiore; ma realistico (all'incirca, 140 mc/ab), così si ottiene una capacità massima che non supera i 10.000 abitanti (PRG, Comune di Iseo, 1997).

Tab. B.3.6 - Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di standard del vigente P.R.G.

	Residenza mc	abitanti/vani
Vani presenti nel centro edificato		7.155
Popolazione residente fuori dal centro edificato		4.112
Capacità di piano in zone B e di recupero	58.200	
Capacità di piano in zone C1 e R2	86.200	
Capacità di piano in zone C3	9.400	
Totale capacità di piano (100 mc/ab)	153.800	1.538
Totale abitanti teorici (100 mc/ab)		12.805
Fabbisogno standard per i residenti = 26,5 mq/ab	mq	339.333
Calcolo delle presenze turistiche		
Presenza media giornaliera nei tre mesi di massima affluenza (dati 1991) n°		2.597
Percentuale rispetto alla capacità di alberghi e campeggi esistenti (5387) %		48
Stessa percentuale sulla capacità prevista dal piano (640) n°		308
Totale per il calcolo degli standard		n° 2.905
Fabbisogno standard per presenze turistiche (23 mq/turista)	mq	66.816
Fabbisogno standard per i residenti	mq	339.333
Fabbisogno standard per le presenze turistiche	mq	66.816
Fabbisogno standard totale		mq
406.148		

Fonte: PRG, Comune di Iseo, 1997.

La delicatezza ambientale del territorio ha consigliato di non discostarsi troppo nella densità edilizia da quelle medie dell'edificato preesistenti, con la scelta di indici fondiari che variano da

0,8 ad un massimo vicino a 1,5 mc/mq. che si raggiunge soltanto in Iseo capoluogo, dove preesistenze edilizie circostanti, di media densità lo consentono. Allo scopo di evitare eccessivi consumi di suolo si è comunque introdotto per i Piani Attuativi di espansione residenziale un obbligo di utilizzazione minima dell'indice pari al 90% di quello massimo consentito.

Il centro storico di Iseo, pur presentando ancora alcune zone puntuali di degrado, appare avviato a una riqualificazione "spontanea", si tratta di confermare e aggiornare i criteri di conservazione e trasformazione già in atto nel piano vigente, con i seguenti obiettivi:

- mantenimento degli ambienti urbani rappresentativi della città storica, restauro e valorizzazione degli edifici e dei monumenti di particolare pregio architettonico e storico;
- miglioramento della qualità e fruibilità dell'ambiente e arredo urbano;
- adeguamento igienico - edilizio e riqualificazione dei residui edifici e ambienti degradati.

In generale le norme tecniche prescrivono il mantenimento delle volumetrie esistenti.

La difesa della funzione residenziale primaria nei centri storici è obiettivo esplicito della Variante. Per questo, pur essendosi ritenuto opportuno agevolare l'intervento edilizio di trasformazione e adeguamento, ferma restando la conservazione delle caratteristiche dei fronti e delle facciate, si è comunque sempre subordinato al Piano Attuativo la eventuale trasformazione da residenza ad altre funzioni, quando la stessa riguardi parti superiori ai piani terreni degli edifici. Dato che si ritiene importante la conservazione di un adeguato mix funzionale, viene consentita la utilizzazione dei piani terra, spesso sottoutilizzati, per negozi, bar, ristoranti, ma anche per laboratori di produzione artigianale, purché naturalmente non nocivi e non incompatibili con il centro storico. Oltre a ciò, si propone per il centro storico di Iseo una riorganizzazione del traffico (già citato precedentemente nel capitolo riguardante la mobilità).

Per quanto riguarda Clusane, oltre ai criteri generali di conservazione della residenza, ecc. già esposti per Iseo, appare importante ed urgente un intervento di restauro del Castello, che possa farne il perno di un rilancio - di immagine e di funzione - dell'intero centro storico.

Le stesse finalità sono state perseguite per il centro storico di Pilzone, individuando, dove è possibile, nuovi spazi di parcheggi e prescrivendo la conservazione di muri e cortine edilizie di interesse storico.

Per quanto riguarda il recupero dei cascinali agricoli, presenti soprattutto a Cremignane e nel territorio agricolo, si è prescritta una particolare attenzione al mantenimento delle tipologie e dei loggiati e porticati, anche in caso di totale o parziale cambiamento di destinazione.

L'Amministrazione Comunale ha dato alla fine del 2002 l'incarico per la redazione di studi specifici su tutti i centri storici e i nuclei di antica formazione, tali elaborati sono in fase di ultimazione e, a breve, vi sarà la presentazione e l'adozione in C.C.

Nei centri storici e nei nuclei di antica formazione ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati dai giardini, parchi, orti e broli, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

Gli studi redatti ai sensi della L. R. 1/2001 verificano le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicurano la tutela e la valorizzazione del nucleo di interesse storico, artistico ed ambientale e dei piccoli nuclei antichi sparsi nella campagna, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine:

- a) individuano e sottopongono ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e conservazione;
- b) indicano i criteri per l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio;
- c) individuano gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto, 1978, n°457 (Norme per l'edilizia residenziale).

Gli obiettivi specifici sono i seguenti:

- un'analisi più puntuale della tipologia edilizia attraverso i catasti del 1810 - 1843/44 - 1895/98, del catasto 1930, del 1958 e del catasto attuale e successivi aggiornamenti,
- l'individuazione dei piani particolareggiati o di recupero,
- un'analisi degli interventi avvenuti negli ultimi venti anni,
- l'esame dei possibili gradi di intervento per le varie categorie tipologiche (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma e delle strutture, ristrutturazione edilizia con il mantenimento dello schema planimetrico e ristrutturazione edilizia).
- il ricorso ad una lettura sistemica del tessuto del nucleo antico alle diverse scale, da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino alla più minuta dell'organizzazione dell'abitazione tipica o dell'organizzazione tipologica degli elementi emergenti, si pone come metodo di studio per il recupero del nucleo antico e del suo valore consolidato.
- lo studio di recupero costituisce una ricerca culturale perché va ad incidere direttamente nel campo più vasto delle esigenze e consuetudini abitative e delle funzioni sociali che devono trovare adeguate ed attuali risposdenze all'interno di un patrimonio architettonicamente preesistente.
- il reperimento selettivo del materiale documentaristico - storico costituisce una base di approccio conoscitivo – metodologico alla pianificazione e al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Si possono perciò considerare essenziali la ricerca iconografica e storiografica come la ricerca fotografica di archivio; lo studio che ha consentito di ricostruire la storia urbana ed edilizia di Iseo è stato condotto utilizzando materiale ricavato da pubblicazioni e documentazione fotografica.
- la disponibilità di materiale iconografico e documentaristico, oltre che essere una base di indagine estremamente interessante per la messa a punto di una metodologia di approccio conoscitivo a carattere scientifico, dove la catalogazione è già conoscenza, permette alcune osservazioni non certo marginali sulla qualità intrinseca del materiale reperito. La provenienza eterogenea, suddivisibile in precisi filoni, distinti proprio dall'interesse, dall'argomento della notazione grafica, nei tempi e nello stato di aggregazione del singolo fondo, ha consentito di compiere un lavoro di analisi della struttura urbana ed edilizia nel suo evolversi.
- l'indagine storica diretta del nucleo antico è stata poi realizzata con le tavole delle sovrapposizioni dei catasti storici da quello napoleonico a quello austriaco, al primo catasto italiano, sino a giungere a quello attuale, per evidenziare e distinguere con chiarezza il tessuto che si ritiene storico dagli interventi moderni che si sono inseriti e sono avulsi dal contesto urbanistico ed architettonico.
- la ricerca storica e fotografica e i confronti catastali hanno avuto un completamento di indagine nell'esame delle pratiche edilizie degli ultimi anni.
- con la tavola degli interventi avvenuti, infatti, posti sulle medesime particelle dei vecchi catasti è stato possibile chiarire oltre che con fotografie, quali edifici posti sulle medesime particelle dei vecchi catasti devono intendersi contemporanei ed avulsi dal vecchio nucleo in

quanto demoliti e ricostruiti con tecniche contemporanee o ristrutturati totalmente tanto da perdere qualsiasi riferimento ad elementi strutturali o di facciata storici.

In quanto alla struttura terziaria, Iseo non presenta un assetto tale da creare vere e proprie economie di agglomerazione, da generare cioè una forte domanda insediativa del tutto indipendente dalla dimensione locale del mercato. Occorre quindi una maggiore attenzione alle diverse componenti del sistema economico, avendo cura di non sottovalutare le dinamiche ancora in corso di riorganizzazione e diversificazione produttiva e di conseguente nuova distribuzione territoriale degli impianti.

Sarebbe quindi opportuno procedere ad un riordino della struttura industriale, artigianale e di servizio esistente un modo da consentirne un complessivo rafforzamento, anche attraverso nuovi, sia pur limitati insediamenti.

COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO

Il comune di Provaglio d'Iseo è composto da tre abitati principali: Provaglio, Provezze e Fantecolo.

In base al P.R.G. vigente, il territorio comunale viene suddiviso in due grandi aree: le “aree naturali” nelle quali il suolo viene utilizzato come risorsa e le “aree urbane” nelle quali il suolo viene utilizzato per le opere urbanistiche e architettoniche (P.R.G., norme tecniche di attuazione, 1997).

Aree naturali

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree naturali sono: riequilibrio ecologico, fruizione ricreativa, agricola, agroturistica, formazione di manufatti e opere per difendere i suoli e per favorire un corretto assetto idrogeologico e attrezzamento di aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti.

Le Zone Agricole E1 sono aree generalmente pianeggianti e a diretto contatto a sud con l'espansione più recente dell'abitato e delle aree produttive. Sono per lo più coltivate estensivamente a seminativi e prato; esistono alcuni allevamenti zootecnici. E' prevista la possibilità di riconvertire gli edifici esistenti ad uso agriturismo.

Le Zone E2 sono costituite dalle aree montuose, generalmente ricoperte di bosco ceduo, nella maggior parte dei casi raggiungibili con sentieri pedonali. Il P.R.G. prevede espressamente il divieto di costruire in queste zone.

Le Zone E3 sono rappresentate dai rilievi collinari, in parte coperti da boschi cedui, in parte condotti a vigneto e in altra parte minore lasciati a prato stabile. Anche in questo caso è esclusa la costruzione di nuovi edifici ed è prevista, entro limiti definiti, la riconversione degli edifici per finalità turistiche.

Sono inoltre previste due sotto zone: EA con edifici di importanza ambientale e architettonica in zona agricola e EB comprendente le altre case sparse in zona agricola.

Aree urbane

Le aree urbane sono destinate al soddisfacimento delle esigenze insediative dell'uomo. Le destinazioni d'uso degli edifici sono classificate in: residenziale, ricettiva-alberghiera, produttiva, terziaria, commerciale, di deposito e custodia di beni mobili in genere, spettacolo, attività collettive private a carattere culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo, parcheggi e autorimesse, attività collettive pubbliche o di interesse comune, altri servizi civili e servizi tecnologici.

Le zone A sono rappresentate dai centri storici e dalle aree di loro pertinenza. Ogni edificio del centro storico è stato schedato con la specificazione delle tipologie di intervento previste.

Le Zone B1 sono zone prevalentemente residenziali per le quali si conferma tale destinazione d'uso, con il divieto di incrementare le volumetrie degli edifici esistenti, poiché quasi totalmente edificate.

Le Zone B2 sono generalmente costituite da piccoli lotti urbanizzati con edifici a uno e due piani, per i quali sono previsti piccoli completamenti volumetrici collocati in volumi non staccati da quelli esistenti.

Le Zone B3 e B4 sono invece solitamente aree libere, con la differenza che nel primo caso sono inserite in aree già edificate di buona urbanizzazione generale, mentre nel secondo le aree che le circondano sono parzialmente prive di urbanizzazioni.

Le Zone C1 sono considerate aree di espansione già approvate da precedenti piani.

Le Zone C2 sono totalmente inedificate e parzialmente o totalmente non urbanizzate ai margini delle espansioni più recenti. Sono considerate aree di prevalente espansione residenziale, con quote di volumi da adibire a destinazioni commerciali e artigianali di servizio.

Le Zone C3 sono quasi totalmente edificate e su di esse sono presenti edifici che per la loro estensione o configurazione sono inadeguati all'intorno urbano e per le quali sono necessarie operazioni di riconfigurazione e ridisegno urbano.

Le Zone C4 sono aree libere sulle quali insediare attrezzature e servizi a supporto delle aree di pertinenza.

Le Zone AP sono da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria ed attrezzature pubbliche.

Le Zone D sono le zone produttive, che comprendono le attività industriali, commerciali e di servizi, mentre l'edificazione a fini residenziali è in queste aree fortemente limitata.

Sulle Zone D1 sono in vigore piani già approvati da tempo.

Nelle Zone D2, pur essendo quasi esclusivamente già edificate, esistono ancora lotti liberi.

Le Zone D3 sono aree libere e vicine a quelle già utilizzate a scopo produttivo, di cui ne costituiscono completamento urbanistico.

Le Zone F1 sono adibite ad attrezzature e edifici di impianti speciali quali i distributori di carburante.

Nelle Zone F6 sono comprese cave destinate alla coltivazione di giacimenti di argilla e alla loro escavazione.

Le Zone F7, generalmente individuate in prossimità delle zone A e B, sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici e privati totalmente o parzialmente interrati.

Sono state inoltre individuate delle zone di tutela ambientale sottoposte a particolari vincoli:

La Zona F2 è quella facente capo alla Riserva Naturale delle Torbiere Sebine, per la quale vengono disciplinate le modalità d'uso degli edifici esistenti.

Nella Zona F3 sono comprese le aree di corona esterna alla Riserva Naturale delle Torbiere Sebine, nelle quali esistono edifici residenziali e attività agricole, in particolare vitivinicole. Per tali aree sono previste norme tendenti a favorire l'utilizzo a fini scientifici, ambientali, ricreativi e turistici della Riserva.

La Zona F4 è costituita dai rilievi collinosi dei monti che sono a cerniera fra gli abitati di Provaglio e di Provezze, coperti in prevalenza da bosco ceduo. L'obiettivo è la realizzazione del Parco Agricolo dei Tre Colli, nel quale sia possibile svolgere attività riguardanti la coltivazione e il mantenimento del bosco, oltre ad attività ricreative e di osservazione.

Le aree che rientrano nelle Zone F5 sono state sottoposte in passato ad attività di escavazione e necessitano ora di operazioni di recupero e di ripristino ambientale.

Sono infine state individuate aree, siti e comparti di probabile o certo interesse archeologico, per i quali sono previsti controlli e vincoli specifici.

Tra gli obiettivi del P.R.G. vigente è ravvisabile la realizzazione, di concerto con gli altri comuni di Franciacorta e Sebino, di un articolato progetto di fruizione ambientale, turistica, culturale, eno-gastronomica che permetta al tempo stesso di conservare e di rivalorizzare i caratteri dei variegati ambienti che caratterizzano queste zone. A tal fine il P.R.G. prevede per le zone agricole e per quelle soggette a tutela ambientale e storica l'applicazione differenziata di criteri e norme per l'utilizzazione e la modificazione dell'uso dei suoli agricoli e per l'edificazione. Per quanto riguarda il settore produttivo si evincono alcuni obiettivi primari quali:

- favorire una maggiore diversificazione dei comparti del manifatturiero,
- consentire alle imprese artigiane un adeguato ampliamento,
- creare un centro di supporto che dal punto di vista della formazione, aggiornamento e fornitura di servizi favorisca l'innovazione e la competitività delle imprese presenti (Relazione Generale P.R.G. Provaglio d'Iseo, 1997, pp. 29-33).

Il fabbisogno di abitazioni

A Provaglio d'Iseo l'aumento dei nuclei famigliari nell'ultimo trentennio è stato più che doppio rispetto a quello che ha caratterizzato la popolazione residente. Il numero medio dei componenti si è di conseguenza ridotto, passando da 3,4 a 2,6, in linea con la tendenza provinciale. Al censimento del 1991 solo il 6% delle abitazioni risultava essere non occupato e solo per un quinto di queste il motivo della non occupazione era costituito dall'utilizzazione per vacanza. L'incidenza assai marginale delle seconde case viene riconfermata dai dati preliminari dell'ultimo censimento Istat, in base ai quali il 94,8% delle abitazioni risulta occupato da residenti e dunque solo il 5,2% viene definito "altre abitazioni".

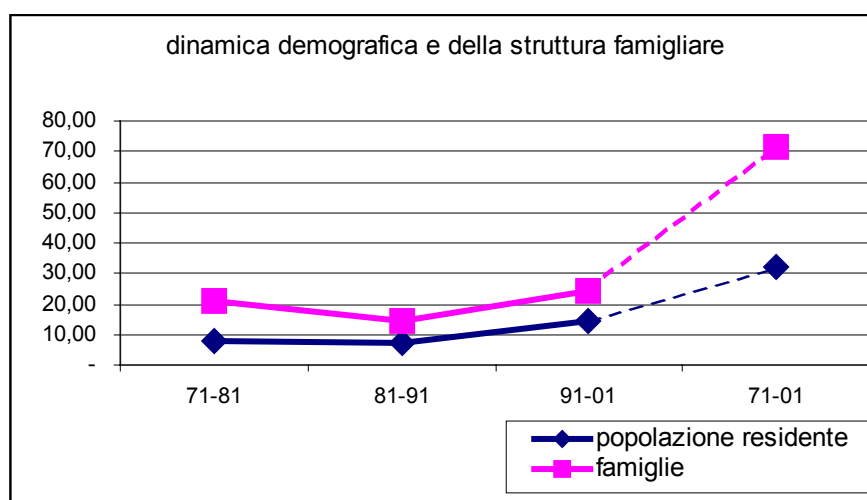


Fig. B.3.1 – Dinamica demografica e della struttura famigliare

Fonte: nostre elaborazioni dei censimenti della popolazione al 1971, '81, '91, '01.

L'indice di affollamento risulta in costante miglioramento, passando da 1,1 a 1,69 stanze nel periodo compreso fra i primi anni '70 e i primi anni '90, ma tale valore è ancora inferiore rispetto alle 1,8 stanze rilevate a livello provinciale. L'andamento positivo è riconducibile al più elevato incremento del numero di stanze disponibili, pari a circa tre quarti, rispetto a quello di circa un terzo della popolazione residente.

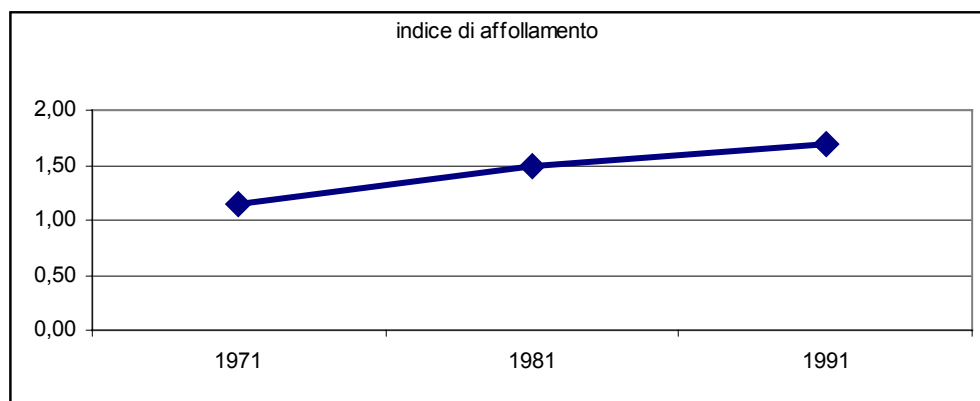


Fig. B.3.2 – Indice di affollamento

Fonte: nostre elaborazioni dei censimenti della popolazione al 1971, '81, '91, '01.

Le previsioni di nuove aree di espansione

Tab. B.3.7 - Zone residenziali entro il perimetro del centro edificato 865/71

Zona	vani esistenti	volume nuova edificazione residenziale	nuovi abitanti previsti dal PRG
A	2.088		
B1	1.318		
B2	2.874		
B3	-	23.234	232
B4	-	27.431	274
C1	145	37.643	376
C2	-	63.052	631
C3	-	55.231	552
C4	-	4.200	42
F1	-	1.950	20
Totale	6.425	212.741	2.127

Fonte: Relazione Generale P.R.G. Provaglio d'Iseo, 1997, p. 38 e).

Tab. B.3.8 - Zone residenziali esterne al perimetro del centro edificato 865/71

Zona	Vani esistenti	volume nuova edificazione	nuovi abitanti previsti dal PRG
------	----------------	---------------------------	---------------------------------

		residenziale	
A	107		
B2	1.820		
C1	15	4.825	48
C2		52.364	524
EA+EB	300		
Totale	2.242	57.189	572

Fonte: Relazione Generale P.R.G. Provaglio d'Iseo, 1997, p. 38 d).

E' possibile notare come la maggior parte delle aree individuate come "utilizzabili" a fini espansivi residenziali e per servizi, pari ai quattro quinti dei volumi di nuova edificazione previsti, si trovino all'interno del perimetro del centro edificato.

Per il periodo 1996-2005 è stato inoltre calcolato un incremento di abitanti pari al 48% rispetto alla popolazione residente al 1995 (Relazione Generale P.R.G. Provaglio d'Iseo, 1997, pp. 38 a)-f).

Gli standards urbanistici individuati

Ai sensi dell'art. 22 L.R. 51/75 sono stati individuati gli standards urbanistici. Per quanto riguarda le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali al 1995, data di redazione del P.R.G. vigente, la dotazione esistente si rivela superiore rispetto al fabbisogno con riferimento ai parcheggi e alle attrezzature di interesse comune, mentre si evidenziano valori notevolmente inferiori rispetto ai minimi indicati dal dispositivo regionale e una conseguente carenza di standards negli ambiti dell'istruzione e del verde pubblico. A tal proposito la variante al P.R.G. prevede la realizzazione di un centro sportivo comunale, la realizzazione del Viale del Sebino con attrezzature e spazi a verde pubblico, l'individuazione delle aree per l'ampliamento o la nuova costruzione degli edifici scolastici e la destinazione a centro museale del Monastero di S. Pietro in Lamosa. Anche nel caso delle aree produttive le aree a standards presentano dimensioni inferiori rispetto a quanto prescritto dalla legislazione vigente, anche se, in questo caso, la differenza rispetto al minimo previsto appare piuttosto lieve (Relazione Generale P.R.G. Provaglio d'Iseo, 1997, pp. 22-26, 35).

COMUNE DI SULZANO

L'abitato del comune di Sulzano, oltre al capoluogo è costituito dalle due frazioni di Tassano e Martignago. Come descritto nella relazione illustrativa della variante generale 2000 al P.R.G., il comune è stato suddiviso in tre zone principali: agricole e di salvaguardia ambientale, residenziali e produttive.

Le zone agricole e di salvaguardia ambientale sono suddivise in base alla maggiore o minore compresenza dei valori paesistico ambientali verificati nel corso delle indagini geologiche compiute ai sensi della L.R. 41/97.

La Zona E (agricolo produttiva) corrisponde agli ambiti terrazzati prevalentemente a prato che salgono radialmente dall'abitato del capoluogo sino alla piana di Nestesino e agli ambiti rurali con coltivazioni legnose agrarie di ambiente lacustre che si sviluppano a contorno dell'abitato nella fascia rivierasca. Vi è una sottozona chiamata "Zona soggetta a piano particolareggiato di valorizzazione ambientale". E' costituita dai piani di Nestesino, Vallevanto e Predabbio, all'interno dei quali sono favorite non solo le attività agricole, ma anche quelle agrituristiche.

La Zona S.A. costituisce la restante parte del territorio extra urbano. Essa comprende aree di particolare interesse ambientale e paesistico considerate Zona di salvaguardia ambientale.

Le scelte urbanistiche riguardanti le zone residenziali si pongono il duplice obiettivo di conservare l'aggregazione degli edifici, cercando però di accogliere le crescenti richieste di nuovo insediamento. Accanto a queste finalità si cerca di attivare processi di valorizzazione ambientale e di riqualificazione urbana, anche nell'ambito della vocazione turistico-ricettiva del comune.

La Zona A delimita gli edifici di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale e le aree limitrofe a servizio e a protezione dei nuclei; comprende aree del capoluogo e delle altre due frazioni, oltre alle località di Nestesino e S.Fermo.

La Zona B1 raggruppa gli edifici più recenti, in gran parte posti in estensione dei nuclei più antichi.

La Zona B2 comprende tre ambiti edificati attraverso precedenti piani attuativi, in due dei quali le abitazioni sono per lo più ad uso residenziale saltuario.

La Zona VP si estende su tutta la fascia a lago e comprende ville di fine ottocento e primi novecento con giardini che in molti casi hanno vegetazione ornamentale; questi edifici sono in gran parte ad uso residenziale saltuario. Questa Zona comprende anche gli spazi non edificati che danno direttamente sul lago.

La Zona C è considerata area di espansione, di carattere residenziale, CR, e turistico ricettivo, CT.

Anche per quanto riguarda le zone produttive resta fermo l'obiettivo di organizzare spazialmente in modo unitario gli insediamenti, mantenendo le funzioni produttive esistenti in quanto supporto economico ed occupazionale alla comunità.

La Zona D1 riguarda le attività artigianali già esistenti.

La Zona D3 concerne le attività commerciali ubicate in prossimità della viabilità principale. L'obiettivo è quello di consolidare tali attività.

La Zona D4 ora caratterizzata dalla presenza di attività produttive sparse è considerata area di espansione produttiva, da attuarsi in maniera ordinata tramite piano attuativo (P.I.P).

La Zona D2 sorge all'interno della zona centrale del capoluogo ed è costituita da piccoli insediamenti produttivi preesistenti all'espansione residenziale più recente. E' considerata zona di riconversione da produttiva a residenziale e turistico ricettiva.

La Zona DT si riferisce al consolidamento dell'uso turistico ricettivo già in atto.

Il fabbisogno di abitazioni

Nell'ultimo trentennio l'incremento dei nuclei famigliari è stato più che triplo rispetto a quello degli abitanti, con la conseguente riduzione da 3,4 a 2,4 componenti in media, fenomeno osservato anche negli altri comuni e in linea con la tendenza media provinciale. Al censimento del 1991 un terzo delle abitazioni risultavano essere non occupate, per oltre i quattro quinti delle quali il motivo della non occupazione era l'utilizzo per vacanza. Dai dati preliminari riferiti all'ultimo censimento generale della popolazione appare una forte riduzione delle seconde case, poiché solo il 9,3% figura come "altre abitazioni", mentre il 90,7% delle abitazioni del comune di Sulzano vengono classificate come "occupate da residenti".

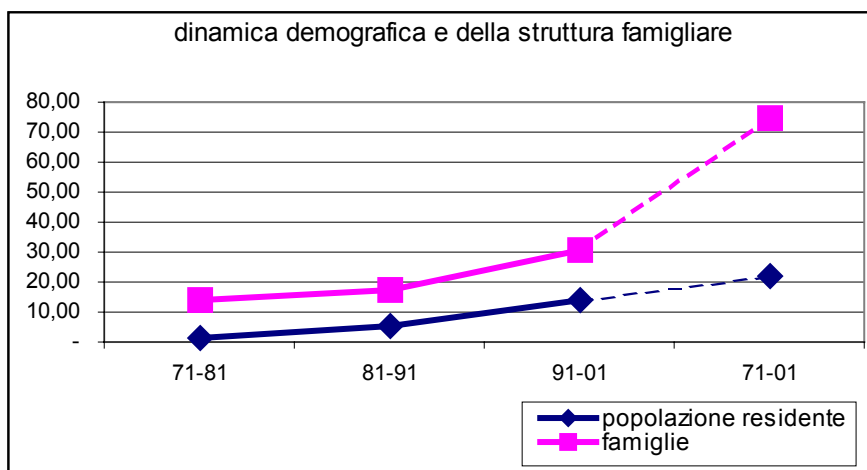


Fig. B.3.3 – Dinamica demografica e della struttura familiare

Fonte: nostre elaborazioni dei censimenti della popolazione al 1971, '81, '91, '01.

L'indice di affollamento, grazie al raddoppio delle stanze disponibili, incremento più che proporzionale rispetto a quello dei residenti, risulta notevolmente migliorato nel corso degli anni '70, passando da 1,3 a 2,5 stanze, dato notevolmente superiore rispetto alla media provinciale, che, come evidenziato in precedenza, si attesta attorno a 1,8 stanze; nel decennio successivo tale dato si mantiene stabile.

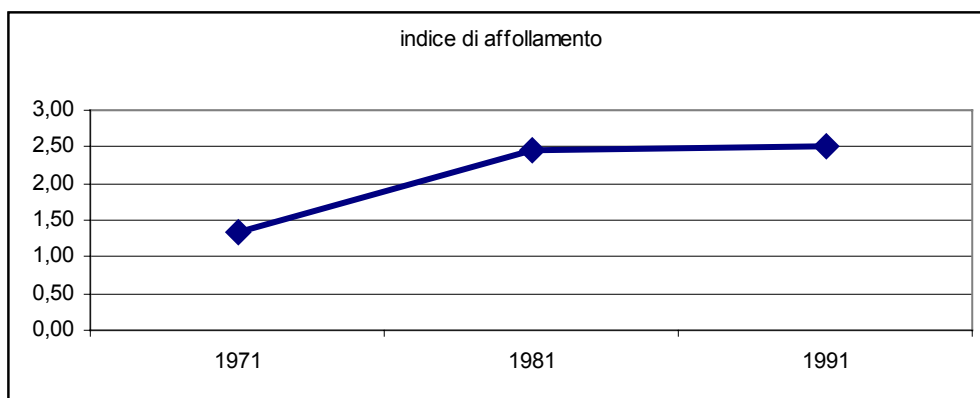


Fig. B.3.4 – Indice di affollamento

Fonte: nostre elaborazioni dei censimenti della popolazione al 1971, '81, '91, '01.

Capacità insediativa residenziale teorica

Secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 51/75 per il calcolo della capacità insediativa teorica di Piano per le zone residenziali per quanto riguarda il comma a) viene utilizzato il numero delle stanze abitabili esistenti, poiché all'ultimo censimento disponibile, ossia il 1991, risultano numericamente superiori rispetto alla popolazione residente.

Totale vani esistenti = n. 3.402

Di cui i 2/3, ossia 2.268 all'interno della perimetrazione.

Per quanto attiene al comma b) per il calcolo della capacità insediativa teorica si fa riferimento ai mc. complessivamente previsti, così distribuiti:

Tab. B.3.9 – Capacità insediativa teorica

zona	mc.
Zona A	600
Zona B1	8.000
Zona B2	-
Zona CR	46.815
Zona CT	600
Zona VP	-
Zona D1	1.500
Zona D2	-
Zona D3	500
Zona D4	-
Zona DT	500
Zona E	5.000
Zona SA	-
totale	63.515

mc. 63.915:100mc/vano = 640 nuovi vani ammessi all'esterno della perimetrazione.
 La capacità insediativa teorica è di 2.268+640=2.908 vani.

Gli standards urbanistici individuati

Ai sensi dell'art. 22 L.R. 51/75 sono stati individuati gli standards urbanistici. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi e commerciali le aree per attrezzature al loro servizio individuate dal piano corrispondono a quelle già esistenti. Per quanto riguarda le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali solo un terzo delle aree previste dal piano sono già esistenti, mentre i restanti due terzi sono in progetto. Con riferimento a questi ultimi grande rilevanza viene data al verde pubblico e agli spazi pubblici da attribuire ad attività ludiche e sportive, che riguardano oltre i tre quarti delle aree di standards urbanistici da realizzare. Il restante un quarto di tali superfici verrà adibito a parcheggi pubblici. I valori riportati nel P.R.G. risultano soddisfare quanto previsto dal dispositivo regionale.

B. 3. STRUTTURA URBANA

INDICATORE	COMUNI	DPSIR	DISPONIBILITA' DEI DATI	STATO ATTUALE	TREND
1. La residenza e l'analisi del fabbisogno	Corte Franca	S	☺	☺	↗
	Iseo	S	☺	☺	↗
	Provaglio d'Iseo	S	☺	☺	↗
	Sulzano	S	☺	☺	↗
	area	S	☺	☺	↗
2. Capacità insediativa	Corte Franca	S	☺	☺	↗
	Iseo	S	☺	☺	↗
	Provaglio d'Iseo	S	☺	☺	↗
	Sulzano	S	☺	☺	↗
	area	S	☺	☺	↗
3. Progetti del PRG per la struttura urbana	Corte Franca	R	☺	☺	↗
	Iseo	R	☺	☺	↗
	Provaglio d'Iseo	R	☺	☺	↗
	Sulzano	R	☺	☺	↗
	area	R	☺	☺	↗