

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE STRATEGICO DECENNALE

322

Premessa

“Il Documento di Piano ha una caratteristica fondamentale, cioè di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attuare per le diverse destinazioni funzionali e dall’individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Il Documento di Piano pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla legge) che risponde ad una esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l’essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro”.

Tratto da “Criteri attuativi L.r. 12/2005 per il Governo del territorio” – “Modalità per la pianificazione comunale”
Burl n. 20 – Edizione speciale del 19/05/2006

Il Documento di Piano di Iseo definisce strategicamente le esigenze in termini abitativi della popolazione residente e definisce le modalità con le quali è possibile dare una risposta adeguata. Mediante la successiva pianificazione attuativa degli interventi.

La valutazione dell’incremento demografico viene stimato con una previsione decennale, sulla base di dati relativi all’incremento della popolazione e delle famiglie e alle dinamiche demografiche in atto riferite all’ultimo decennio, cioè ad un periodo di evoluzione generalmente ritenuto significativo.

Lo stesso Documento di Piano individua le priorità abitative insediabili nel limite temporale del prossimo quinquennio per aderire anche alle richieste del P.T.C.P. sulla minimizzazione del consumo di suolo libero, che prevede di fatto una valutazione quinquennale delle previsioni al fine di una utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

Obiettivo dell’Amministrazione Comunale è il mantenimento ed il contenimento dei processi di crescita rispetto ad una proiezione lineare del recente passato.

Valutazione dell’andamento demografico

Gli abitanti del comune di Iseo, nell’ultimo decennio 2000-2009, hanno registrato una crescita di 823 unità (da 8.383 a 9.206 pari al 9,82%), mentre le famiglie sono aumentate di 580 unità (da 3.430 a 4.010) pari al 16,91%.

La stima dell’incremento della popolazione viene effettuata considerando sia la variazione determinata dal saldo naturale (crescita endogena) che la variazione determinata dal saldo fra emigrati ed immigrati (crescita esogena) e la media dei prossimi dieci anni contiene naturalmente la proiezione avutasi negli ultimi dieci anni, in cui si è avuta una notevole immigrazione.

Il saldo naturale nel decennio 2000-2009 a Iseo è risultato negativo di 139 abitanti, si deve tener conto che Iseo è sede di due Case di Riposo di cui una di servizio sovracomunale e di una sede di pensionato delle suore.

Si considera che il saldo naturale nei prossimi dieci anni pareggi, con un saldo pari o uguale a 0.

Il saldo fra immigrati ed emigrati nel decennio 2000-2009 a Iseo è risultato di +942 pari al 11,24% della popolazione residente, considerando che questo dato rimanga costante nei prossimi dieci anni si avrà un saldo di +1.035 abitanti.

La proiezione lineare della crescita nei prossimi dieci anni (2010-2019) viene così stimata: abitanti al 31/12/2009 n. 9.206 + crescita decennale **1.035** di cui per crescita endogena abitanti 0 + crescita esogena abitanti 1.035 = abitanti n. **10.241**.

Considerando che nel 2001 a fronte di 14.558 stanze per residenti vi erano 8.410 abitanti pari a 1,73 stanze per abitante è possibile attualmente ipotizzare nel decennio futuro mediamente 1,75 stanze per abitante, pertanto a fronte di un aumento di **1.035** abitanti residenti si può ipotizzare la necessità di 1.811 stanze.

Il P.T.C.P. prevede all'art. 136 delle NTA per nuovi insediamenti residenziali turistici una possibilità di aumento nell'ambito del 10% di quelli esistenti, tenendo conto che al censimento 2001 si avevano 1.993 stanze per 486 abitazioni. (si stimano al 2009 2.400 stanze per ~ 600 abitazioni).

Il P.T.C.P. prevede inoltre per nuove attività alberghiere una possibilità di aumento nell'ambito del 30% dei posti letto riferiti alla situazione esistente.

N.B.

Risultano ancora da insediare quale residuo del P.R.G. previgente ~ 500 abitanti effettivi.

RESIDUO P.R.G. VIGENTE

Residenze

Potenzialità edificatorie nei lotti liberi residenziali zona "B1" – mc/mq. 2

Lotto n.	Superficie mq.	Volume mc.	Stanze (ab. teorici) 1 st=100 mc	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
1Is.Iseo	396			
2Is.Iseo	295			
3Is.Iseo	403			
4s.seo	790			
5s.seo	470			
1Pl. Pilzone	970			
Totale	3.324	6.648	66	38

Potenzialità edificatorie nei lotti liberi residenziali zona "B2" – mc/mq. 1,30

Lotto n.	Superficie mq.		Lotto n.	Superficie mq.
1Cl. Clusane	948,00		5Is. Iseo	965,00
2Cl. Clusane	1.457,00		6Is. Iseo	455,00
3Cl. Clusane	1.490,00		7Is. Iseo	1.441,00
4Cl. Clusane	1.394,00		8Is. Iseo	1.069,00
5Cl. Clusane	744,00		9Is. Iseo	1.027,00
	0		10Is. Iseo	537,00
1Cr. Cremignane	653,00		11Is. Iseo	1.320,00
2Cr. Cremignane	714,00		12Is. Iseo	1.627,00
3Cr. Cremignane	603,00		13Is. Iseo	482,00
	0		14Is.Iseo	1.200,00
1Is. Iseo	886,00		1Pl. Pilzone	1.233,00
2Is. Iseo	928,00		2Pl. Pilzone	1.424,00
3Is. Iseo	647,00		3Pl. Pilzone	3.265,00
4Is. Iseo	1.837,00		4Pl. Pilzone	420,00
	12.301,00			16.465,00

Zona "B2" = mq. 28.766 = mc. 37.395 = st. (ab. teorici) 374 = ab. effettivi 214

Potenzialità edificatorie nelle zone residenziali "C1"

Zona	Superficie mq.	Volume mc.	Stanze (ab. teorici) 1 st=100 mc	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
"C1/6" – via Roma tr. VIII	2.000	1.637		
"C1/9-10" – via Giovanni XXIII	33.150	17.500		
"C1/13"	4.556	2.580		
Totale	39.706	21.717	218	125

Potenzialità edificatorie nella zona R2 – Area di interscambio SNFT (art. 33)

Superficie mq.	Volume mc.	Abitanti effettivi
	10.000	57

Tabella riassuntiva offerta residenziale PRG

Riferimento	Superficie mq.	Volume mc.	Stanze (ab. teorici) 1st=100 mc.	Abitanti effettivi 1ab=1,75* stanze
Zone C1	39.706	21.717	217	125
Zone B1	3.324	6.648	66	38
Zone B2	28.766	37.395	374	214
Zona R2		10.000	100	57
Zona A recuperi		9.000	90	51
Zone non residenz.		2.500	25	14
Totale		87.260	872	499

- Si ipotizza 1 abitante = 1,75 stanze – mediamente nel futuro decennio –
contro 1 abitante = 1,73 stanze al censimento 2001

Residenze turistiche

Potenzialità edificatorie nelle zone “C3” – Insediamenti residenziali-turistici

Zona	Superficie mq.	Volume mc.	Stanze (ab. teorici) 1 st=100mc
C3/4 – via Fenice – Pilzone	6.600,00	3.000	30
Totale	6.600,00	3.000	30

Potenzialità edificatorie nelle zone “B4” – Ricettivo - alberghiero

Zona	S.T. mq.	S.F. mq.	I. f. mc/mq	Volumi mc.	Stanze (ab. teorici) 1st=100 mc
B4/6	6.100	2.255	2,2	4.960	50
B4/7 - Quai	12.860	4.935		10.000+10%	110
B4/4 - Supersolaio	27.270			4.000+10%	44
Totale	46.230				204

PROPOSTA P.G.T. – maggio 2010

Residenze

- **Completamento residenziale – zona “B1” = mq/mq. 0,66**

Lotti – B1 – residui P.R.G.	Superficie mq.	Slp 0,66 mq/mq.	Stanze (ab. teorici) 1 st=37 mq/Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
Is – Pl	3.324	2.194	59	34

Nuovi lotti n.	Superficie mq.	Slp 0,66 mq/mq.	Stanze (ab. teorici) 1 st=37 mq/Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
1 .	650	433	13	8
2 .	320	213	6	3
	970	646	19	11

- **Completamento residenziale – zona “B2”**
Nuova Proposta zone “B2” = mq/mq. 0,33

Lotti – B2 residuo P.R.G.	Superficie mq.	Slp 0,33 mq/mq.	Stanze (ab. teorici) 1 st=37 mq/Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
Cl –Cr-Is-Pl	28.766	9.493	257	147

Nuovi lotti n.	Superficie mq.	Slp 0,33 mq/mq.	Stanze (ab. teorici) 1 st=37 mq/Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
1.	620			
2.	1.537			
3.	790			
4.	1.050			
5.	1.935			
6.	2.144			
7.	530			
8.	300			
9.	1.029			
10.	547			
11.	137			
12.	705			
13.	3.625			
14.	380			
15.	1.420			
16.	515			
17.	610			
18.	855			
19.	2.280			
20.	650			
21.	1.640			
22.	835			
	24.134	7.965	215	123

**N.B. – Si stima che i lotti di completamento residenziali “B2”, vista la posizione orografica dei luoghi e le specifiche situazioni delle proprietà abbiano di fatto un peso insediativo stimato al 80% rispetto alle effettive capacità teoriche di Slp
(mq. 28.766 + mq. 24.134) = mq. 52.900x0,80 = mq. 42.320**

Destinazione terziario-commerciale

	Superficie	Slp
	mq. 1.375	

P.R. con destinazione residenziale e terziario-commerciale

	Superficie mq.	Slp. definita
	mq. 4.500	mq. 1.000 residenziale mq. 1.000 terziaria-commerciale

Destinazione produttiva di completamento

	Superficie	Sc
	mq. 1.400	840

Ambiti di possibile trasformazione residenziale - terziario commerciale - servizi

Ambito	S.T. mq.	I.T. mq/mq	residenza	Slp mq. terziario- commerciale	Servizi	Stanze (ab. teorici) 1 st=37mq/Slp	Ab. effettivi 1ab=1,75 st.
A-A ₁ -A ₂ Clusane	34.550	0,2	6.910		Polo scolastico	187	
B-Iseo	94.150	0,2	*12.000	6.860		324	
C-Iseo	26.260	0,2	5.252			142	
D-Iseo	18.000	0,2	2.880	720		78	
Totale	172.960		27.042	7.580		731	418

* di cui mq. 5.000 di Slp x EEP

Slp definite per la residenza (individuate con asterisco)

Slp definita – mq.	Note
150	
200	
150	
200	ampliamento
200	
200	
200	
400	
1.700	

Slp definita in zona di P.R. – parte residenziale

		1.000	Parte di P.R.
--	--	-------	---------------

TABELLA RIASSUNTIVA COMPLESSIVA OFFERTA RESIDENZIALE PGT

Riferimento	Superficie mq.	Slp mq.	Stanze (ab. teorici) 1st=37 mq/Slp.	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze	Note
Zone C1	39.706	7.239	196	112	Volumetria/3
Zone B1	3.324	2.194	59	34	Slp = mq/mq. 0,66
Zone B2	*23.016	7.595	205	117	Slp = mq/mq. 0,33
Zona R2		3.703	100	57	Volumetria/2,70
Zona A recuperi		3.000	81	46	
Zone non residenz.		833	23	13	
Tot. residuo PRG		24.564	664	379	

Riferimento	Superficie mq.	Slp mq.	Stanze (ab. teorici) 1st=37 mq./Slp	Abitanti effettivi 1ab=1,75 stanze
ApT	178.510	27.042	731	418
Zone B1	970	646	17	10
Zone B2	*19.307	6.371	172	98
Slp definite		1.700	46	26
P.R. p. res.		1.000	27	15
Totale PGT		36.759	993	567

* calcolate all'80%

Totale generale		62.981	1.657	946
------------------------	--	---------------	--------------	------------

Alloggi per residenti in zone turistico-alberghiere			58	33
--	--	--	-----------	-----------

Alloggi in costruzione o in vendita			350	200
--	--	--	------------	------------

Totale complessivo			2.065	1.179
---------------------------	--	--	--------------	--------------

Ambiti di possibile trasformazione per insediamenti residenziali turistici

Ambito	S.T. mq.	S.F. mq.	Indice mq/mq	Volumi mc.	Slp mq.	Stanze (ab. teorici) 1st=37 mq/Slp	Note
E-Clusane	10.000		0,15		1.500	41	P.G.T. – loc. Dossello
F-Pilzone	6.930	2.395		3.000	1.111	30	Da P.R.G. vigente – zona C3 ₄ (insediamenti residenziali turistici)
H-Covelo	12.860	4.935	0,25		1.929*	52	Da P.R.G. vigente (ricettivo-alberghiero-B4/7)
I – Iseo	27.270		6.500		2.400	65	Da P.R.G. vigente (ricettivo-alberghiero-B4/4) x mc. 4.400
Totale	16.930				6.940	188	

* + mq. 1.286 commerciali

Ambiti di possibile trasformazione per destinazione ricettiva/alberghiera

Ambito	S.T. mq.	S.F. mq.	Volumi mc.	Slp mq/mq	Stanze (ab. teorici) 1st=37mq/Slp	Note
G-Iseo *	6.230	2.255	4.400	1.630	44	Parte da P.R.G. vigente (ricettivo – alberghiero –B4/6)

*si confermano i volumi del PRG

Della Slp prevista per le zone previste per gli insediamenti residenziali turistici e quella a destinazione ricettiva-alberghiera si considera che un 25% sia a disposizione dei residenti.

Slp = mq. (6.940 + 1.630) = mq. 8.570 x 0,25 = mq. 2.142 = ab. teorici 58 = ab. effettivi 33

Ambiti di possibile trasformazione produttivi

Ambito	S.T. mq.	S.F. mq.	Indice S.T. mq/mq	SC
I-Clusane	3.475		60%	
L-Cremignane	87.200*	35.100		
Totale	91.420			

* compreso zona E1