

E' possibile prefigurare con il Piano alcuni scenari demografici da porre alla base di uno dei primi ragionamenti sul dimensionamento di Piano.

In quest'ottica la lettura degli scenari demografici permette di andare a stimare la domanda residenziale sia in termini di residenza che in termini di servizi (e quindi di qualità della vita).

Il metodo scelto per la definizione di alcuni scenari demografici preliminari va a prendere in considerazione i trend registrati negli ultimi anni sia per quanto riguarda la popolazione residenziale sia per le famiglie e il relativo numero medio di membri per nucleo.

Il valore medio di persone per nucleo familiare risulta utile principalmente al fine di andare a valutare l'entità stimabile futura della famiglia media, soprattutto in un'ottica di domanda di residenzialità (edificatoria).

Il trend di lettura considerato è compreso nel periodo 1995-2009, sufficiente per stimare il trend di scenario "naturale" ovvero considerando l'andamento della popolazione al perdurare di tale fenomeno "storico".

Da tale andamento sono stati ricavati i seguenti dati o fenomeni di crescita/decrecita:

- variazione in valore assoluto totale;
- variazione in valore assoluto di incremento annuo;
- variazione percentuale di incremento annuo.

I valori di riferimento sono espressi come indici di incre-

mento medio annuo (i.i.m.a.) che corrispondono a:

- percentuale di incremento annuo medio della popolazione residente;
- percentuale di incremento annuo medio delle famiglie.

Il quadro successivo indi va a mettere in correlazione i valori percentuali ricavati con uno scenario temporale di riferimento al 2020, ovvero lo scenario considerato per il Piano.

Tale simulazione viene predisposta attraverso la definizione di uno scenario di massima e di uno scenario di minima, al fine di pervenire ad una sorta di forbice di andamento all'interno del quale collocare le strategie del Piano.

Sinteticamente, lo scenario A di massima viene predisposto mantenendo l'andamento "storico" del trend del numero medio di membri per nucleo familiare, mentre lo scenario B "di minima" va a bloccare il valore medio di membri per famiglia, ipotizzando il mantenimento di tale struttura sociale.

Definizione degli scenari demografici

Lo scenario è da intendersi come prefigurazione di diverse alternative possibili future.

In quest'ottica uno scenario non è l'immagine dei desideri di un territorio e neppure una previsione di ciò che un territorio vuole o di ciò che accadrà, ma bensì costituisce uno strumento per far fronte all'indeterminatezza e alla sovradeterminazione in quanto esso ragiona sugli elementi critici dello stato di fatto presenti e sulle loro possibili evoluzioni, offrendo delle prime ipotesi e direzioni.

In questa cornice di senso lo scenario seleziona e confronta criticità e potenzialità andando più a fondo nella ricognizione ed interpretazione dello stato attuale del territorio.

Risulta quindi necessario andare a definire lo scenario non solo come un'esplorazione delle tendenze ma principalmente come un'approfondimento sui possibili punti critici delle stesse tendenze.

Esito della discussione sui punti critici degli scenari (breaking point) sarà la scelta del modello di sviluppo ritenuto più idoneo per il territorio comunale di Moriago della Battaglia.

Nell'ottica dello scenario di Piano si sono definite tre famiglie di scenari, che vanno a indagare rispettivamente:

- QUANTO, ovvero la dimensione quantitativa dello sviluppo residenziale;
- DOVE, ovvero gli aspetti localizzativi di una delle ipotesi precedentemente quantificate;
- COME, ovvero le modalità operative.

La lettura del trend demografico

La lettura del trend demografico comunale viene fatto con riferimento alla popolazione residente e altresì con riferimento alle famiglie; per quest'ultime vengono altresì riportati il numero medio di membri per nucleo familiare, necessario per stimare la tipologia di famiglia media.

Il periodo storico considerato va dal 1995 al 2010, e per ogni passaggio di anno viene evidenziato l'andamento in valore assoluto e in valore percentuale medio annuo, il quale permette di avere un'indice di confronto da applicare per gli scenari futuri.

Comune di Moriago della Battaglia

Popolazione e Famiglie

| anno | popolazione | incremento/decremento | | famiglie | incremento/decremento | | famiglia media |
|------|-------------|-----------------------|-------|----------|-----------------------|------|----------------|
| | | V.A. | % | | V.A. | % | |
| 1995 | 2.466 | | | | | | |
| 1996 | 2.514 | 48 | 1,95 | | | | |
| 1997 | 2.562 | 48 | 1,91 | | | | |
| 1998 | 2.604 | 42 | 1,64 | | | | |
| 1999 | 2.621 | 17 | 0,65 | | | | |
| 2000 | 2.635 | 14 | 0,53 | | | | |
| 2001 | 2.639 | 4 | 0,15 | 962 | | | 2,74 |
| 2002 | 2.658 | 19 | 0,72 | 986 | 24 | 2,49 | 2,70 |
| 2003 | 2.720 | 62 | 2,33 | 1.009 | 23 | 2,33 | 2,70 |
| 2004 | 2.774 | 54 | 1,99 | 1.018 | 9 | 0,89 | 2,72 |
| 2005 | 2.756 | -18 | -0,65 | 1.021 | 3 | 0,29 | 2,70 |
| 2006 | 2.785 | 29 | 1,05 | 1.027 | 6 | 0,59 | 2,71 |
| 2007 | 2.848 | 63 | 2,26 | 1.047 | 20 | 1,95 | 2,72 |
| 2008 | 2.844 | -4 | -0,14 | 1.055 | 8 | 0,76 | 2,70 |
| 2009 | 2.845 | 1 | 0,04 | 1.055 | 0 | 0,00 | 2,70 |
| 2010 | 2.850 | | | | | | |

| Variazione periodo | | | | | | |
|--------------------|--|-----|---------------|--|----|---------------|
| 2002-2009 | | 187 | 7,04 | | 69 | 7,00 |
| i.i.m.a | | 27 | 1,0051 | | 10 | 0,9997 |

Il trend relativo alla popolazione mette in evidenza:

- la popolazione residente passa da 2.466 residenti (al 1995) a 2.850 residenti al 2010;
- il maggiore aumento annuo in valore assoluto si è avuto tra gli anni 2008 e 2009, laddove si è avuto un incremento di 77 residenti;
- il maggiore decremento annuo in valore assoluto si è avuto tra gli anni 2007 e 2008, laddove si è avuto un decremento di 188 residenti;
- la popolazione, dal 1995 al 2010, ha una media di incremento pari a circa 25 residenti all'anno;
- la popolazione, dal 2002 al 2009, ha una media di incremento pari a circa 21 residenti all'anno;
- la popolazione, dal 2002 al 2009, ha una media di incremento percentuale pari a circa 0,80.

Il trend relativo alla popolazione mette in evidenza:

- la popolazione residente passa da 962 famiglie (al 2001) a 1.055 famiglie al 2009;
- il maggiore aumento annuo in valore assoluto si è avuto tra gli anni 2001 e 2002, laddove si è avuto un incremento di 24 famiglie;
- il maggiore decremento annuo in valore assoluto si è avuto tra gli anni 2008 e 2009, laddove si è avuto un decremento nullo di famiglie;
- le famiglie dal 2001 al 2009, hanno una media di incremento pari a circa 10 all'anno;
- le famiglie, dal 2002 al 2009, hanno una media di incremento percentuale pari a circa 0,99

Applicando l'i.i.m.a. è possibile avere una prima valutazione della popolazione e delle famiglie per il prossimo decennio.

Nel caso specifico, sono stati definiti due possibili scenari demografici.

Il primo scenario (scenario di massima) definito fa riferimento al mantenimento del trend rilevato, con un indice medio di membri per nucleo familiare pari a circa 2,59.

Il secondo scenario (scenario di minima) definito fa riferimento al mantenimento del trend rilevato, con un indice medio di membri per nucleo familiare pari a circa 2,66.

Tale definizione è stata presa in considerazione del fatto che questi due risultano essere i due ultimi valori annuali rilevati a livello comunale, con una significativa differenza quantitativa (e qualitativa).

Scenario A - scenario di massima

Il quadro sottostante riporta la simulazione di scenario effettuata per l'ipotesi di massima.

Scenario demografico al 2020 - Popolazione e famiglie - Ipotesi calcolata sull'i.i.m.a.

| FAMIGLIE 2009 | iima | m | n | m-n | Famiglie | Incremento |
|---------------|--------|------|------|-----|----------|------------|
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2010 | 1 | 1.066 | 11 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2011 | 2 | 1.076 | 21 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2012 | 3 | 1.087 | 32 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2013 | 4 | 1.098 | 43 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2014 | 5 | 1.109 | 54 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2015 | 6 | 1.120 | 65 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2016 | 7 | 1.131 | 76 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2017 | 8 | 1.142 | 87 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2018 | 9 | 1.154 | 99 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2019 | 10 | 1.165 | 110 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2020 | 11 | 1.177 | 122 |

| POPOLAZIONE 2009 | iima | m | n | m-n | Popolazione | Incremento | famiglia media |
|------------------|--------|------|------|-----|-------------|------------|----------------|
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2010 | 1 | 2.829 | 22 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2011 | 2 | 2.852 | 45 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2012 | 3 | 2.875 | 68 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2013 | 4 | 2.898 | 91 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2014 | 5 | 2.921 | 114 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2015 | 6 | 2.945 | 138 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2016 | 7 | 2.968 | 161 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2017 | 8 | 2.992 | 185 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2018 | 9 | 3.016 | 209 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2019 | 10 | 3.040 | 233 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2020 | 11 | 3.064 | 257 | 2,66 |

Scenario B - scenario di minima

Il quadro sottostante riporta la simulazione di scenario effettuata per l'ipotesi di minima del Piano.

IPOTESI DI MINIMA**Scenario demografico al 2020 - Popolazione e famiglie - Ipotesi calcolata sull'i.i.m.a.**

| FAMIGLIE 2009 | iima | m | n | m-n | Famiglie | Incremento |
|---------------|--------|------|------|-----|----------|------------|
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2010 | 1 | 1.064 | 9 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2011 | 2 | 1.072 | 17 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2012 | 3 | 1.081 | 26 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2013 | 4 | 1.089 | 34 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2014 | 5 | 1.098 | 43 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2015 | 6 | 1.107 | 52 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2016 | 7 | 1.116 | 61 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2017 | 8 | 1.125 | 70 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2018 | 9 | 1.134 | 79 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2019 | 10 | 1.143 | 88 |
| 1.055 | 0,9997 | 2009 | 2020 | 11 | 1.152 | 97 |

| POPOLAZIONE 2009 | iima | m | n | m-n | Popolazione | Incremento | famiglia media |
|------------------|--------|------|------|-----|-------------|------------|----------------|
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2010 | 1 | 2.829 | 22 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2011 | 2 | 2.852 | 45 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2012 | 3 | 2.875 | 68 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2013 | 4 | 2.898 | 91 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2014 | 5 | 2.921 | 114 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2015 | 6 | 2.945 | 138 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2016 | 7 | 2.968 | 161 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2017 | 8 | 2.992 | 185 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2018 | 9 | 3.016 | 209 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2019 | 10 | 3.040 | 233 | 2,66 |
| 2.807 | 0,8008 | 2009 | 2020 | 11 | 3.064 | 257 | 2,66 |

Analisi degli scenari demografici di Piano

I dati di sintesi dei due scenari di Piano fanno riferimento a:

SCENARIO A "DI MASSIMA"

- incremento della popolazione da 2.829 a 3.064 residenti;
- incremento del numero delle famiglie da 1.055 a 1.177;
- incremento assoluto della popolazione residente pari a 257 abitanti;
- incremento assoluto delle famiglie pari a 122, corrispondenti idealmente a 122 alloggi.

SCENARIO B "DI MASSIMA"

- incremento della popolazione da 2.829 a 3.064 residenti;
- incremento del numero delle famiglie da 1.055 a 1.152;
- incremento assoluto della popolazione residente pari a 257 abitanti;
- incremento assoluto delle famiglie pari a 97, corrispondenti idealmente a 97 alloggi.

Considerazioni progettuali sugli scenari demografici

in ottica di costruzione di un processo di correlazione tra scenari demografici e produzione edilizia di Piano, all'interno dell'arco temporale del Piano (idealmente 2010-2020), risulta essere maggiormente indicativo il termine di riferimento delle famiglie, in quanto costituisce il più forte riferimento da incrociare con la domanda-offerta di residenzialità.

Questo infatti permette di andare a stimare la richiesta di nuovi alloggi, e altresì di stimare una dimensione media (mq) di alloggio, definito e ipotizzato in relazione al valore medio di membri per nucleo familiare.

Al fine di mantenere una soglia di margine nella stima degli scenari, risulta più utile considerare lo scenario di massima; si consideri inoltre che il trend provinciale riferito al numero medio di membri per nucleo familiare tende ad abbassarsi, con il conseguente aumento del numero di famiglie, il cui dato viene però "deviato" dai conviventi, dagli anziani, dagli edifici speciali (case di riposo).

Questo significa che la stima di 122 famiglie potrebbe teoricamente essere aumentata considerando una soglia di margine variabile tra il 15 e il 20%.

Determinazione della domanda di edilizia residenziale al 2020

Passaggio successivo del processo metodologico fa riferimento alla messa in correlazione tra popolazione-famiglie e domanda di residenzialità, espressa in domanda di metri quadrati e metri cubi di edilizia residenziale.

Domanda di edilizia residenziale al 2020

| | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Incremento numero famiglie | 122 | | |
| Alloggi equivalenti | 122 | | |
| Alloggi non occupati 5% | 6 | | |
| Alloggi sottratti alla residenza per altri usi 10% (alloggi esistenti) | 12 | | |
| Totale | 140 | | |
| | | | |
| Stima dimensionamento - modelli di offerta | <i>Ipotesi min (mq/alloggio)</i> | <i>Ipotesi media (mq/alloggio)</i> | <i>Ipotesi max (mq/alloggio)</i> |
| | 100 | 200 | 300 |
| totale mq | 14.000 | 28.000 | 42.000 |
| totale mc (mq*3) | 42.000 | 84.000 | 126.000 |
| | | | |
| <i>Offerta PRG VIGENTE (offerta residenziale)</i> | | | |
| Superficie territoriale totale (C) | 93.794 | | |
| Superficie territoriale realizzata* 2010 | 2.860 | | |
| Sup. territ. residua* (da realizzare - compreso riuso/sostituzione) | 90.935 | | |
| | | | |
| Stima delle aree trasformabili (%) | 15 | | |
| Stima delle aree trasformabili (mq) | 14.000 | | |
| Stima delle aree trasformabili (mc=mq*3) | 42.000 | | |
| | | | |
| Stima recupero alloggi esistenti non occupati (%) | 33 | | |
| Stima recupero alloggi esistenti non occupati (n) | 16 | | |
| | | | |
| Stima recupero alloggi esistenti non occupati (mq, con media di 140 mq per abitante) | 2.240 | | |
| Stima recupero alloggi esistenti non occupati (mc=mq*3) | 6.720 | | |
| | | | |
| Stima delle aree trasformabili comprensive del recupero patrimonio edilizio esistente non occupato (mc) | 48.720 | | |
| | | | |
| DIFFERENZA | 6.720 | -35.280 | -77.280 |

Il quadro ha lato dimostra, quindi, il passaggio metodologico dall'incremento demografico al domanda del Piano in termini di edilizia residenziale.

Nello specifico viene considerato il numero di famiglie previste dallo scenario di Piano (n.122), cui vengono sommati (per stima) una percentuale di alloggi (abitazioni non occupate e cambi di destinazione d'uso). Il dato di partenza è quindi di circa 140 alloggi richiesti dallo scenario di Piano.

Vengono ipotizzati tre alloggi tipo, di 100, 200 e 300 mq di dimensione, che correlati al numero di alloggi forniscono il corrispettivo volume di cubatura. Si consideri che come alloggio medio è preferibile considerare quello di 200 mq, in quanto costituisce il modello più frequentemente riscontrato nel territorio, con una media comunale che risulta essere dell'ordine di 140 mq per alloggio.

La domanda così ricavata viene successivamente messa, ovviamente, in relazione al PRG vigente, o meglio al residuo del PRG vigente, di cui si ipotizza una trasformazione, nell'arco dello scenario del Piano, del 15%.

La domanda così ricavata viene ancora messa in relazione al patrimonio edilizio non occupato presente sul territorio (oggetto di approfondimenti successivi specifici), di cui ancora si stima una percentuale di futura occupazione; tale stima è stata fatta nell'ordine del 33% del patrimonio così rilevato.

La differenza tra la domanda di edilizia residenziale dello scenario di Piano e il residuo di Piano che si stima potrebbe essere attuato e ancora il recupero del patrimonio edilizio non occupato definisce il dimensionamento progettuale del Piano.

Riprendendo delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, però, legate al trend delle famiglie, al numero di membri per famiglia, e altresì alla possibile ripresa strutturale del settore edilizio, si può ipotizzare che tale volume di Piano possa essere incrementato, sino ad arrivare ad avere un progetto di Piano pari a circa 60.000 mc, a cui aggiungerne ulteriori 30.000 individuati in opere da realizzare (servizi, attrezzature...).

Scenario di Piano e tipologie edilizie

Anche al fine di perseguire uno degli obiettivi del Piano, che prevede la minimizzazione del consumo di nuovo suolo agricolo, gli scenari di domande e offerta residenziale vengono anche esplosi e rappresentati mediante un modello "statico" capace di correlare lo scenario di riferimento con alcune tipologie edilizie presenti nel territorio comunale.

i criteri localizzativi (il DOVE) perseguiti fanno riferimento a tali indirizzi:

- prevalenza all'insediamento nelle aree di espansione ancora da attuare presenti nel PRG vigente;
- utilizzo di aree non urbanizzate con elevato grado di accessibilità e urbanizzabilità;
- non saturare l'ambito aperto "in between" tra i due centri e salvaguardia del corridoio nord-sud centrale;
- cercare di non andare a aud della strada provinciale 34;
- perseguire il recupero dell'edificato esistente.

Lo scenario del COME si interroga invece su quale possa essere una risposta di qualità al fabbisogno di edificabilità in condizioni di scarsità di suolo; ad una domanda di residenzialità corrisponde infatti una esiguità del territorio disponibile e una situazione ambientale e paesistica che non ammette illimitate erosioni a vantaggio delle espansioni.

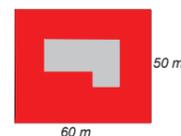
Come realizzare la domanda di residenzialità, con quali densità e con quale reale consumo di suolo?

L'analisi e la simulazione progettuale mette in evidenza la relazione tra 5 ipotetici scenari progettuali, costruiti per tipologia e relativa densità insediativa, laddove le tipologie individuate fanno riferimento a :

- case unifamiliari con lotto di pertinenza - ville e villini;
- case unifamiliari con lotto di pertinenza - casa media;
- case plurifamiliari con scoperto - case a schiera;
- case plurifamiliari con scoperto comune - case a blocco di 4 alloggi;
- case plurifamiliari con scoperto comune - case a torre.

Gli scenari ipotizzati e definiti, che trovano la loro localizzazione territoriale nella colonna a fianco, non sono alternativi tra di loro ma bensì l'articolazione tipologica risulta essere necessaria se si vuole rispondere alle diverse esigenze abitative e sociali.

Comunque, nel rispetto del territorio comunale, quello che sembra essere negativo (come effetto e impatto) è la frammistione tra tipi edilizi diversi, case singole e grandi complessi, anche e soprattutto in un'ottica di altezze e di relazione tra spazi costruiti e spazi aperti.



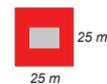
EDIFICI UNIFAMILIARI SU LOTTO - TIPOLOGIA VILLETTA

La tipologia definita va a comprendere l'edificio singolo con area di pertinenza rilevante, a giardino o parzialmente pavimentata, con elevato grado di copertura vegetazionale, laddove l'unica destinazione esistente è quella residenziale.

Tale tipologia, nel patrimonio edilizio esistente, può comprendere sia edifici e complessi del Novecento che precedenti.

Dati di riferimento

Superficie territoriale lotto: 3.000 mq
Altezza edificio: 2 piani
Numero unità abitative: 1 unità
Consumo di suolo (122 alloggi): 366.000 mq
Consumo di suolo già urbanizzato: 17.859 mq (4,90%)
Consumo di suolo non urbanizzato: 348.141 mq (95,10%)

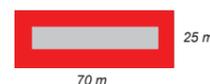


EDIFICI UNIFAMILIARI SU LOTTO - TIPOLOGIA CASA SINGOLA MEDIA
La tipologia definita va a comprendere l'edificio singolo con area di pertinenza, a giardino o parzialmente pavimentata, laddove la destinazione prevalente è quella residenziale; è possibile anche la convivenza della destinazione residenziale con quella commerciale e direzionale. La tipologia può anche essere caratterizzata dalla presenza di più alloggi, distribuiti per i piani di altezza.

Tale tipologia, nel patrimonio edilizio esistente, può comprendere sia edifici e complessi del Novecento che precedenti.

Dati di riferimento

Superficie territoriale lotto: 625 mq
Altezza edificio: 2 piani
Numero unità abitative: 1 unità
Consumo di suolo (122 alloggi): 76.250 mq
Consumo di suolo già urbanizzato: 18.750 mq (24,60%)
Consumo di suolo non urbanizzato: 57.500 mq (75,40%)



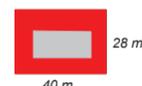
EDIFICI PLURIFAMILIARI SU LOTTO - CASA A SCHIERA O IN LINEA

La tipologia definita va a comprendere un blocco isolato formato da alloggi, anche su più piani o livelli, con scala privata interna, con divisione cielo terra ed area di pertinenza privata; in modo complementare a questa tipologia vengono individuate anche le case in linea, ovvero edifici singoli in aderenza a formare un fronte edificato continuo laddove permangono comunque i caratteri tipici delle case a schiera.

Tale tipologia identifica il tessuto edificato negli ultimi 20/25 anni.

Dati di riferimento

Superficie territoriale lotto: 1.750 mq
Altezza edificio: 2 piani
Numero unità abitative: 5 unità
Consumo di suolo (122 alloggi): 43.750 mq
Consumo di suolo già urbanizzato: 28.000 mq (64,00%)
Consumo di suolo non urbanizzato: 15.750 mq (36,00%)



EDIFICI PLURIFAMILIARI SU LOTTO - CASA A BLOCCO

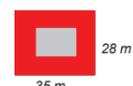
La tipologia definita va a comprendere un blocco isolato formato da alloggi, anche su più piani o livelli, con scala interna comune, con divisione cielo terra ed area di pertinenza privata comune.

La tipologia esemplificativa considerata fa riferimento a blocchi di quattro alloggi per due piani di altezza, modello ipotetico medio per la realtà comunale.

Tale tipologia identifica il tessuto edificato negli ultimi 30/35 anni.

Dati di riferimento

Superficie territoriale lotto: 1.120 mq
Altezza edificio: 2 piani
Numero unità abitative: 4 unità
Consumo di suolo (122 alloggi): 34.720 mq
Consumo di suolo già urbanizzato: 25.760 mq (74,20%)
Consumo di suolo non urbanizzato: 8.960 mq (25,80%)



EDIFICI PLURIFAMILIARI SU LOTTO - CASA A TORRE

La tipologia definita va a comprendere un blocco isolato formato da alloggi, costruiti prettamente in verticale, con scala comune interna, con divisione cielo terra ed area di pertinenza privata comune.

La tipologia esemplificativa considerata fa riferimento a edifici a torre per otto piani di altezza, modello ipotetico non presente attualmente nel territorio comunale.

Tale tipologia identifica il tessuto edificato negli ultimi 20 anni.

Dati di riferimento

Superficie territoriale lotto: 980 mq
Altezza edificio: 8 piani
Numero unità abitative: 16 unità
Consumo di suolo (122 alloggi): 7.840 mq
Consumo di suolo già urbanizzato: 6.860 mq (87,50%)
Consumo di suolo non urbanizzato: 980 mq (12,50%)

Il quadro sottostante riporta la sintesi delle alternative tipologiche identificate, messe in relazione allo scenario di domanda di residenzialità del Piano e al tema del controllo del consumo di nuovo suolo agricolo.

CASA UNIFAMILIARE - VILLE e VILLETTE

Domanda di residenzialità - n. 122 alloggi
Numero di alloggi per edificio - n. 1
Altezza degli edifici - n. 2 piani
Superficie Territoriale del lotto - mq 3.000
Superficie Territoriale Complessiva - mq 366.000
Superficie Territoriale in urbanizzato - mq 17.859 (4,90%)
Superficie Territoriale in non urbanizzato - mq 348.141 (95,10%)

CASA UNIFAMILIARE - CASA SINGOLA MEDIA

Domanda di residenzialità - n. 122 alloggi
Numero di alloggi per edificio - n. 1
Altezza degli edifici - n. 2 piani
Superficie Territoriale del lotto - mq 625
Superficie Territoriale Complessiva - mq 76.250
Superficie Territoriale in urbanizzato - mq 18.750 (24,60%)
Superficie Territoriale in non urbanizzato - mq 57.500 (75,40%)

CASA PLURIFAMILIARE - SCHIERA

Domanda di residenzialità - n. 122 alloggi
Numero di alloggi per edificio - n. 5
Altezza degli edifici - n. 2 piani
Superficie Territoriale del lotto - mq 1.750
Superficie Territoriale Complessiva - mq 43.750
Superficie Territoriale in urbanizzato - mq 28.000 (64,00%)
Superficie Territoriale in non urbanizzato - mq 15.750 (36,00%)

CASA PLURIFAMILIARE - BLOCCO 4 ALLOGGI

Domanda di residenzialità - n. 122 alloggi
Numero di alloggi per edificio - n. 4
Altezza degli edifici - n. 2 piani
Superficie Territoriale del lotto - mq 1.120
Superficie Territoriale Complessiva - mq 34.720
Superficie Territoriale in urbanizzato - mq 25.760 (74,20%)
Superficie Territoriale in non urbanizzato - mq 8.960 (25,80%)

CASA PLURIFAMILIARE - TORRE

Domanda di residenzialità - n. 122 alloggi
Numero di alloggi per edificio - n. 16
Altezza degli edifici - n. 8 piani
Superficie Territoriale del lotto - mq 980
Superficie Territoriale Complessiva - mq 7.840
Superficie Territoriale in urbanizzato - mq 6.860 (87,50%)
Superficie Territoriale in non urbanizzato - mq 980 (12,50%)