



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Assessorati all'Urbanistica e Viabilità

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ASSETTO INSEDIATIVO

Relazione sull'Assetto Insediativo –
DEPURATO

Elaborato N. A

Data: Luglio 2011
Agg.: Settembre 2015

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Ufficio Aperto del Piano:

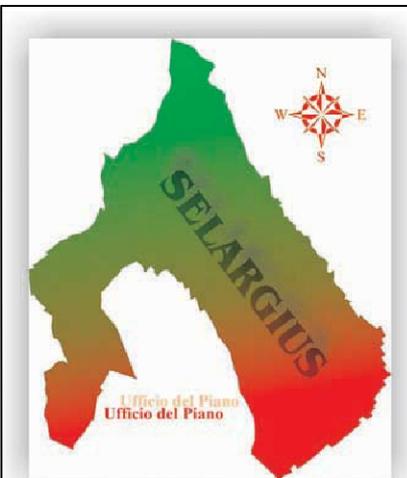
Responsabile Unità di Progetto – Geom. Raffaele Cara

Staff del Sindaco Coordinatore – Dott. Ing. Maura Salis

Staff del Sindaco – Dott. Ing. Valeria Sarritzu

Elaborazioni GIS – Geom. Giuseppe Monni

Elaborazioni cartografiche – Restitutista Giuseppe Deiana



L'Assessore all'Urbanistica
(Fabrizio Canetto)

Il Vice Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)

1 - PREMESSA

Le presente relazione illustra la sequenza delle operazioni di indagine e descrizione del territorio selargino dai punti di vista dello sviluppo urbanistico, della dotazione infrastrutturale e della pianificazione vigente, sia generale che attuativa, precisando i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, così come previsto dal PPR stesso, e consentendo *la necessaria lettura e analisi dei processi che hanno generato l'attuale conformazione del sistema insediativo*, al fine di *ottenere strati informativi di supporto alle scelte pianificatorie e progettuali del sistema insediativo comunale, per completare il quadro delle conoscenze territoriali e per affrontare, in relazione con gli altri assetti, un approccio organico del territorio.*

Così come previsto dalle linee guida regionali per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI, questa sezione del lavoro complessivo di redazione del PUC *rappresenta la "fotografia" dello stato attuale del territorio interessato, prima dell'applicazione delle scelte di piano.*

2 - EDIFICATO ESISTENTE

Le categorie del PPR individuate nel Comune di Selargius sono:

- l'edificato urbano articolato in:
 - *Centro di Antica e Prima Formazione*, già oggetto di ripermetrazione e copianificazione con la Regione Sardegna con Determinazione RAS n°1444/DG del 10/12/2007, da cui si discosta leggermente a causa del maggior dettaglio della nuova cartografia disponibile in scala 1:500 e ai sopralluoghi sul posto, senza cambiare però le unità edilizie interessate;
 - *espansioni fino agli anni '50*, opportunamente revisionate a partire da un precedente lavoro svolto dall'Ufficio su una carta del 1953 (volo EIRA), nell'ambito dell'analisi territoriale, di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n°33 del 26/03/2007 e n°42 del 11/04/2007, aventi ad oggetto l'approvazione dell'analisi territoriale propedeutica al PUC di Selargius in adeguamento al PPR e al PAI, il cui coordinamento alla progettazione fu curato dall'Ing. Massimiliano Schirru;
 - *espansioni recenti* ricavate dallo studio di dettaglio della pianificazione attuativa, descritto nel dettaglio nel successivo paragrafo n°5;
- l'edificato in zona agricola comprendente i fondi di pertinenza delle abitazioni in area extraurbana, classificati come *nuclei e case sparse nell'agro*, individuati grazie al DB10K, messo a disposizione dalla Regione Sardegna, alla carta dell'Uso del Suolo e alla cartografia comunale;
- le aree speciali suddivise in aree per:
 - *l'istruzione* (il liceo scientifico in Via I Maggio e la scuola edile in località Is Corrias);

- la *ricerca* (il campus della scienza della tecnica e dell'ambiente in corso di realizzazione nel compendio della ex polveriera);
- lo *sport* (il complesso sportivo Generale Porcu in località Santa Lucia, il campo da calcio in località San Lussorio, un'area destinata al tempo libero in Via Peretti - località Su Planu);
- le *attività ricreative* (il complesso dei Salesiani in località Santa Lucia);
- gli *edifici direzionali* (gli uffici all'angolo tra le vie Piero della Francesca e Peretti in località Su Planu);
- i *cimiteri* (l'unico cimitero attualmente esistente in Via Roma);
- i *parchi urbani ed extraurbani* (l'area del parco di San Lussorio di proprietà comunale intorno all'omonima chiesetta);
- gli insediamenti produttivi comprendenti vari tipi molto diversificati, tra cui il piano particolareggiato della zona industriale vigente, i restanti lotti già classificati nel PRG come zone D e qualche altro lotto di fatto destinato ad attività similari tra cui i distributori di carburanti, ma tutti inquadrabili nel tematismo degli *insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale* e specificatamente tra gli *insediamenti produttivi minori*;
- il sistema delle infrastrutture comprendente per quanto riguarda gli elementi areali l'ex inceneritore attualmente destinato a campo sosta nomadi, le due sottostazioni dell'ENEL (una il località Su Pardu e l'altra ad Is Corrias), il serbatoio in località Matta e Masonis, il ripetitore della TELECOM in Via Peretti, lo svincolo a quadrifoglio tra la S.S. 131dir e la S.S.554, l'ex discarica, il torrino piezometrico dismesso in Via Nenni, quello in funzione nella zona industriale, il centro di raccolta-isola ecologica in Via Fermi nella Zona Industriale.

3 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Per le infrastrutture sono stati individuati i seguenti tematismi:

- rete della viabilità comprendente le strade e le ferrovie codificate secondo le categorie previste dal Codice della Strada;
- ciclo dei rifiuti in cui sono stati inseriti sia impianti in funzione (l'isola ecologica) che dismessi (l'ex inceneritore e l'ex discarica).
- ciclo delle acque (condotte idriche e delle acque reflue);
- ciclo dell'energia elettrica (centrali e linee elettriche fuori terra);

Le strade sono state classificate in extraurbane principali, extraurbane secondarie, urbane di scorrimento, locali e rurali a partire dalla classificazione già studiata nel Piano Generale del Traffico

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

Urbano comunale e con successivi ulteriori approfondimenti relativi alle strade locali (comunali) per quanto riguarda la viabilità in ambito extraurbano.

La classificazione della viabilità secondo il PPR, cioè quella legata alle valenze paesaggistiche e panoramiche, non è stata fatta in quanto le strade sono state ritenute tutte di tipo normale (e pertanto senza attributo nello specifico campo predisposto secondo le linee guida RAS).

Le condotte idriche sono state rappresentate a partire da quanto fornito dall'ente gestore (ABBANO) e successivamente integrate grazie alla trasposizione di dati tratti da progetti delle opere di urbanizzazione, in particolare per quanto riguarda le località Su Planu e la Zona Industriale.

Le condotte delle acque reflue, suddivise in acque bianche ed acque nere, sono state tratte da un lavoro di ricognizione di queste reti a partire dalle contabilità finali dei lavori o dai progetti delle stesse.

Le linee aeree dell'alta tensione sono state revisionate grazie all'ortofoto RAS 2K del 2008 e a successive verifiche sul campo.

4 - PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il P.R.G. vigente, approvato con decreto n. 71/S.G. del 13 marzo 1972 e oggetto di successive varianti, è stato rappresentato sulle stesse basi del PUC al fine di consentire un rapido confronto tra la zonizzazione vigente e quella proposta nel PUC. Per agevolare ulteriormente questa lettura sono state redatte anche delle carte rappresentanti le aree di PRG oggetto di riclassificazione urbanistica sia parziale che totale.

5 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

La ricognizione della Pianificazione Attuativa è stata eseguita secondo le modalità indicate dalle linee guida RAS, pertanto i vari piani sono stati individuati (perimetro esterno) e suddivisi in base alle tre destinazioni: lotti, cessioni e viabilità.

Nel Comune di Selargius sono presenti 41 Piani Attuativi articolati in Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani di Risanamento Urbanistico, riguardanti le zone urbanistiche A, C e D, sono state quindi opportunamente compilate le tabelle riportate di seguito.

Nome piano attuativo	Tipo di piano	Zona Decr. Floris	Approvazione	Trascrizione	N° ord.	Zona	Attuazione vol. resid. (%)	Attuazione vol. pubbl. (%)	Attuazione OO.UU. (%)	Attuazione complessiva del piano (%)	Stato di attuazione del piano	Note
----------------------	---------------	-------------------	--------------	--------------	---------	------	----------------------------	----------------------------	-----------------------	--------------------------------------	-------------------------------	------

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
 Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

SU TREMINI DE BAXIU	PRU	C	18/03/2003	PER COMPARTI	1	Centro urbano	30,49	0	15	0 - 25	attuato per comparti e per concessione diretta	
PALUNA SAN LUSSORIO	PRU	C	18/03/2003	NON PREVISTA	2	Centro urbano	61,26	63,35	70	50 - 75	attuato per concessione diretta	DELIB. CC N°25 DEL 18/03/2003
PALUNA SAN LUSSORIO	PEEP	C	24/11/1998	NON PREVISTA	3	Centro urbano	100	0	100	75 - 100		DELIB. CC N°133 DEL 24/11/1998
CANELLES SAN LUSSORIO (EX CESA)	PEEP	C	16/12/2003	04/12/2005	4	Centro urbano	70,52	100	85	75 - 100	convenzionato	
SU DE CANELLES	PEEP	C	31/03/2004	NON PREVISTA	5	Centro urbano	100	100	100	100	convenzionato	
BIE PALMA-SEMINARIU	PEEP	C	20/12/2007	NON PREVISTA	6	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	DELIB. CC N°136 DEL 20/12/2007
BIE PALMA	PEEP	C	06/05/1999	NON PREVISTA	7	Centro urbano	100	100	0	100	convenzionato	
SANTU NIGOLA 1	PEEP	C	08/06/2001	NON PREVISTA	8	Centro urbano	100	100	100	100	convenzionato	
SANTU NIGOLA 2	PEEP	C	08/06/2001	NON PREVISTA	9	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
F.LLI SERRI	PL	C	18/07/1974	25/10/1977	10	Centro urbano	100	0	100	100	convenzionato	
BIE PAULI (COGONIA ANTONIO)	PL	C	20/12/1996	00/00/1997	11	Centro urbano	81,77	0	50	50 - 75	convenzionato	
SAN LUSSORIO	PL	C	08/06/2000	02/05/2003	12	Centro urbano	57,94	100	100	75 - 100	convenzionato	
SANTU LUXORI	PL	C	09/12/1981	07/08/1991	13	Centro urbano	91,42	0	100	75 - 100	convenzionato	
SALUX	PL	C	20/09/1988	03/06/1999	14	Centro urbano	49,51	0	100	50 - 75	convenzionato	
CANELLES	PL	C	05/03/1985	22/01/1996	15	Centro urbano	65,92	39,25	100	50 - 75	convenzionato	

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

SU CODDU	PL	C	15/01/1975	27/10/1977	16	Centro urbano	100	100	100	100	convenzionato	
CANELLES SAN LUSSORIO	PL	C	22/04/1986	26/11/1994	17	Centro urbano	68,24	0	100	50 - 75	convenzionato	
PARCO VERDE	PL	C	27/07/1977	11/08/1977	18	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
BIE PALMA (ING. COGONI)	PL	C	17/12/1992	17/11/1993	19	Centro urbano	77,27	0	100	75 - 100	convenzionato	
PUTZU - BIE PAULI	PL	C	08/08/1974	28/01/1977	20	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
CARDIA BIE PAULI	PL	C	05/11/1982	14/02/1985	21	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
BIE PALMA (LODDO)	PL	C	28/01/1982	12/08/1982	22	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
MAN.DEI	PL	C	14/10/1974	20/02/1976	23	Centro urbano	93,51	100	100	75 - 100	convenzionato	
SA SERRIANEDDA	PL	C	26/04/2011		24	Centro urbano	0,77	132,13	0	0 - 25	non convenzionato	DELIB. CC N°36 DEL 16/04/2011
TERR'E FORRU (PUTZU IGINO)	PL	C	29/09/1988	26/11/1991	25	Centro urbano	75	100	100	75 - 100	convenzionato	
TERR'E FORRU BIE SETTIMU	PL	C	22/04/1987 23/09/2002	11/07/1987 20/01/1993	26	Centro urbano	85,88	2,67	95	75 - 100	convenzionato	
EX-ALCATEL	PL	C	27/10/2009		27	Centro urbano	0	0	0	0	non convenzionato	
SANT'ANTONIO	PL	C	09/12/1976	22/02/1978	28	Centro urbano	0	122,82	100	25 - 50	convenzionato	
SANTU NIGOLA - BIE SETTIMU	PL	C	24/03/1977	23/06/1980	29	Centro urbano	97,20	127,89	100	75 - 100	convenzionato	
BIE MARA	PL	C	16/01/1975	22/04/1975	30	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
SANTU NIGOLA (CARA MARCO E PIU')	PL	C	04/06/1982	16/05/1988	31	Centro urbano	59,95	0	100	75 - 100	convenzionato	

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Aspetto Insediativo
Relazione sull'Aspetto Insediativo

SAN NICOLO' 3 (CARA MARIA)	PL	C	04/06/1982	30/07/1987	32	Centro urbano	31,36	390,95	100	75 - 100	convenzionato	
TRANZELLIDA (EX C.E.M.)	PL	C			33	Su planu	87,81	14,00	80	75 - 100	convenzionato	
ARESUBRUNO	PL	C	08/11/1997		34	Su planu	100	0	100	75 - 100	convenzionato	
APICE	PL	C	04/08/1975	05/05/1977	35	Su planu	100	55	100	75 - 100	convenzionato	
SU PRANU	PL	C	23/04/1975	05/06/1976 27/01/1977	36	Su planu	98,45	125,69	100	75 - 100	convenzionato	
SU PLANU 2°	PL	C	01/04/1982	DA TRASCRIVERE	37	Su planu	87,34	33,92	100	75 - 100	convenzionato	
SU PLANU	PRU	C	29/07/1991	PER COMPARTI	38	Su planu	78,42	0	65	50 - 75		ATTUATO PER UNITA' DI INTERVENTO
IS CORRIAS	PRU	C	29/07/1991	PER COMPARTI	39	Is corrias	24,10	3,50	10	0 - 25		ATTUATO PER COMPARTI
P.P. CENTRO STORICO	PP	A	03/02/2015	NON PREVISTA	40	Centro urbano	100	100	100	100	convenzione non prevista	
P.P. ZONA INDUSTRIALE	PP	D	20/02/1979	NON PREVISTA	41	Industriale	0	90	90	75 - 100	convenzione non prevista	

TABELLA a.1

ID RAS	NOME PIANO ATTUATIVO	TIPO DI PIANO	SUP. TERRIT.	INDICE TERRIT.	AB. INSED.	VOL. TOT.	VOL. FOND.	SUP. STANDARD	SUP. VIAB.
1	SU TREMINI DE BAXIU	PRU	165.243,00	variabile (1,4978 - 1,50 - 1,77)	2.552	255.148,00	229.633,00	52.029,00	24.520,00
2	PALUNA SAN LUSSORIO	PRU	332.519,00	1,4900	4.966	496.547,5	446.885,5	83.879,00	73.506,00

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

3	PALUNA SAN LUSSORIO	PEEP	22.701,00	1,2270	279	27.858,00	25.072,00	9.232,00	22.701,00
4	CANELLES SAN LUSSORIO (EX CESA)	PEEP	36.875,00	1,5000	526	55.313,00	49.761,00	10.089,00	7.121,00
5	SU DE CANELLES	PEEP	82.384,00	1,1500	948	94.828,00	85.345,00	23.972,00	18.646,00
6	BIE PALMA-SEMINARIU	PEEP	43.839,00	1,1450	502	50.217,00	45.195,00	9.179,00	10.295,00
7	BIE PALMA	PEEP	52.991,00	1,0952	580	58.037,00	52.233,00	17.436,00	10.083,00
8	SANTU NIGOLA 1	PEEP	22.260,00	1,2688	282	28.243,00	25.418,00	5.764,00	3.193,00
9	SANTU NIGOLA 2	PEEP	38.608,00	1,0448	403	40.339,00	35.429,80	8.926,00	11.905,00
10	F.LLI SERRI	PL	9.807,00	1,5920	156	15.616,00	15.616,00	0,00	2.697,00
11	BIE PAULI (COGONI ANTONIO)	PL	16.475,00	1,0000	164	16.475,00	14.827,50	2.717,00	3.869,00
12	SAN LUSSORIO	PL	81.020,00	1,000	810	81.020,00	72.887,00	14.895,00	14.206,00
13	SANTU LUXORI	PL	36.985,00	1,000	370	36.985,00	33.287,00	7.582,00	7.354,00
14	SALUX	PL	20.035,00	1,000	200	20.035,00	18.031,00	4.110,00	3.890,00
15	CANELLES	PL	66.236,00	1,000	662	66.236,00	59.612,00	13.595,00	11.602,00
16	SU CODDU	PL	34.440,00	1,000	344	34.440,00	34.440,00	7.233,00	5.250,00
17	CANELLES SAN LUSSORIO	PL	55.609,00	1,000	556	55.609,00	50.047,80	11.755,00	10.652,00
18	PARCO VERDE	PL	36.135,00	0,960	307	30.790,70	25.705,00	13.868,00	4.757,00
19	BIE PALMA (ING. COGONI)	PL	41.730,00	1,000	417	41.730,00	37.557,00	8.802,00	7.113,00
20	PUTZU - BIE PAULI	PL	39.736,00	0,990	397	39.705,67	39.705,67	7.169,00	6.760,00
21	CARDIA BIE PAULI	PL	8.680,00	0,950	82	8.253,00	7.385,00	1.790,40	1.968,25
22	BIE PALMA (LODDO)	PL	11.227,00	1,000	112	11.227,00	10.104,00	2.320,00	2.332,00
23	MAN.DEI.	PL	14.606,00	1,400	204	23.137,00	20.441,00	3.681,00	1.680,00

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Aspetto Insediativo
Relazione sull'Aspetto Insediativo

24	SA SERRIANEDD A	PL	44.046,00	1,500	661	66.069,10	59.462,10	11.882,00	7.245,00
25	TERR' E FORRU (PUTZU IGINO)	PL	13.079,00	1,000	131	13.079,00	11.771,00	2.774,00	1.948,00
26	TERR' E FORRU BIE SETTIMU	PL	50.099,00	1,500	749	74.931,00	67.437,00	15.031,00	9.504,00
27	EX-ALCATEL	PL	8.123,00	1,000	81	8.117,41	7.305,11	1.832,91	1.118,02
28	SANT' ANTONIO	PL	14.033,00	1,400	194	22.104,44	19.497,40	3.536,00	3.000,00
29	SANTU NIGOLA - BIE SETTIMU	PL	20.335,00	1,000	266	26.639,00	20.335,00	3.660,00	3.510,00
30	BIE MARA	PL	9.640,00	1,000	110	11.089,40	9.640,00	1.960,00	0,00
31	SANTU NIGOLA (CARA MARCO E PIU')	PL	7.665,00	1,000	76	7.665,00	6.899,00	1.380,00	1.456,00
32	SAN NICOLO' 3 (CARA MARIA)	PL	16.600,00	1,000	166	16.600,00	14.940,00	3.403,00	2.668,00
33	TRANZELLID A (EX C.E.M.)	PL	123.793,00	1,500	1.857	185.690,00	167.121,00	33.424,00	24.500,0 0
34	ARESU BRUNO	PL	1.908,96	1,500	29	2.863,41	2.577,07	601,23	306,67
35	APICE	PL	30.470,00	2,274	693	69.303,60	60.995,10	11.674,00	4.141,00
36	SU PRANU	PL	130.690,00	2,162	2.825	282.511,50	258.120,00	41.297,00	12.590,0 0
37	SU PLANU 2°	PL	53.065,00	1,500	796	79.597,00	71.637,00	16.595,00	7.195,00
38	SU PLANU	PRU	188.293,00	1,500	2.816	282.312,08	254.080,96	56.591,42	25.590,9 8
39	IS CORRIAS	PRU	536.821,00	variabile (1,50 - 2,00)	5.749	807.862,00	517.591,00	180.396,00	70.033,0 0

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

TABELLA a.4						
ID RAS	INDICE FONDIARIO	SUPERFICIE FONDIARIA	ABITANTI INSEDIABILI	SPAZI PUBBLICI	SUPERFICI LIBERE	SUPERFICI DEMOLIZIONE
40	3,00	251.816	3.667	77.288,76	N.D.	N.D.
41	N.D.	294.529,00	0	58.801,00	N.D.	0,00
NOTA1: per il Piano Attuativo n°40 (Piano Particolareggiato del Centro Storico) il riferimento è la Deliberazione di C.C. N°3 del 03/02/2015.						
NOTA 2: per il Piano Attuativo n°41 i valori sono stati ottenuti come quota delle superfici relative al Decreto per la Zona Industriale (DECRETO ASSESSORE REGIONALE EE.LL. N°164/U DEL 20/02/1979).						

TABELLA a.5				
ID RAS	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	SPAZI PUBBLICI	SUPERFICIE VIABILITA'
41	162.964,64	126.363,00	25.272,00	11.329,04
NOTA: i valori sono stati ottenuti come quota delle superfici relative al decreto della zona industriale (PIP Decreto Assessore Regionale EE.LL. n°291/U del 09/03/1982 - Z.I. Decreto Assessoriale n°1764/U del 27/12/1984 vedi tavola 5 del piano attuativo).				

Per completare la descrizione dei Piani di Risanamento Urbanistico è stata redatta una apposita carta rappresentante la loro articolazione in comparti.

Per la Zona Industriale è stato necessario elaborare una apposita carta al fine di rappresentare la suddivisione tra i lotti del Piano Particolareggiato e quelli del Piano per gli Insediamenti Produttivi, compresi all'interno di un unico poligono, quello del piano attuativo numero 41.

6 – FABBISOGNO ABITATIVO

Nella già citata analisi territoriale propedeutica al PUC in adeguamento al PPR e al PAI, di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n°33 del 26/03/2007 e n°42 del 11/04/2007 venne analizzato il fabbisogno abitativo, pertanto in questo lavoro sono stati ripresi ed aggiornati quegli stessi dati.

6.1. - L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DELLA POPOLAZIONE

Secondo i dati dell'ISTAT, a livello nazionale, nell'anno 2005 si è registrato un *incremento* della popolazione residente pari allo 0,5%, dovuto però quasi esclusivamente alle *migrazioni dall'estero*. Il *bilancio naturale* della popolazione residente di cittadinanza italiana risulta invece *negativo*.

Anche la *popolazione sarda* manifesta una tendenza alla *crescita zero* o ad un contenuto trend di decremento dovuto al calo della natalità, ciononostante il *Comune di Selargius*, in maniera più evidente rispetto ad altri comuni facenti parte anche della conurbazione cagliaritana, continua a dare lievi segni di vitalità, evidenziati nel periodo 1991÷2010 dalle percentuali annuali di *incremento positivo*, discostandosi quindi dal dato regionale tendenzialmente negativo.

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

POPOLAZIONE RESIDENTE NEL COMUNE DI SELARGIUS: ANNI SUCCESSIVI AL CENSIMENTO 1991

(Fonte: Anagrafe Comunale)

	POPOLAZIONE RESIDENTE	DIFFERENZA	
		Valore assoluto	Valore %
Censimento 1991 (31/12/1990)	23.237	--	--
31/12/1991	23.666	--	--
31/12/1992	24.188	528	2,231
31/12/1993	24.284	96	0,397
31/12/1994	24.628	344	1,416
31/12/1995	25.257	629	2,554
31/12/1996	25.690	433	1,714
31/12/1997	26.188	498	1,938
31/12/1998	26.612	424	1,619
31/12/1999	27.026	414	1,556
31/12/2000	27.394	368	1,362
31/12/2001	27.534	140	0,511
31/12/2002	27.853	319	1,158
31/12/2003	28.245	392	1,407
31/12/2004	28.548	303	1,073
31/12/2005	28.650	102	0,357
31/12/2006	28.865	215	0,750
31/12/2007	29.006	141	0,488
31/12/2008	29.073	67	0,231
31/12/2009	29.050	-23	-0,079
31/12/2010	29.168	118	0,406

Dall'analisi della tabella di cui sopra si può notare che negli ultimi anni si è avuta una sensibile riduzione della crescita della popolazione rispetto alle medie del decennio 1991÷2000. Al riguardo, è opportuno evidenziare che tutti i Piani di Lottizzazione (PdL) previsti dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), entrato in vigore nel 1972, hanno trovato attuazione, tra approvazione del progetto urbanistico, convenzionamento e realizzazione degli interventi, nell'arco temporale tra la fine degli anni '70 e gli anni '90. Ciò ha determinato un incremento della popolazione che ha portato rapidamente alla quasi saturazione delle reali disponibilità di edilizia abitativa nel territorio selargino.

L'approvazione dei Piani di Risanamento Urbanistico (P.R.U) nel 1991, entrati in vigore il 25/02/1992, sia quello di Su Planu che, in particolar modo, quelli di Is Corrias e Su Tremini de Baxiu, non hanno realmente determinato un aumento dell'offerta di edilizia abitativa alla stregua dei PdL. Tali P.R.U. sono stati redatti d'iniziativa pubblica ma ne demandavano l'attuazione al privato mediante il convenzionamento per la cessione delle aree per standard e viabilità e per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. La superficie delle singole unità d'intervento, convenzionabili anche a stralcio, era di circa 2÷3 ettari.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

Analogamente al privato è stata demandata la predisposizione del progetto generale esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, da approvare in modo unitario ma da attuare per stralci funzionali, in funzione delle competenze di ciascuna unità convenzionabile.

Tale procedura si è rivelata alquanto complessa, sia a causa delle problematiche di carattere tecnico-urbanistico, insita negli stessi studi attuativi, sia a causa delle problematiche amministrative in ordine alle numerosissime istanze di variante ai P.R.U. anche per poter procedere con i convenzionamenti stralcio, sia a causa dell'inerzia di buona parte dei proprietari (il maggior disinteresse, paradossalmente, viene manifestato dai proprietari delle opere abusive preesistenti al P.R.U.).

Le radicali modifiche alle normative di settore per l'esecuzione delle opere pubbliche intervenute nell'ultimo quindicennio, inoltre, hanno determinato ulteriori difficoltà che, solo recentemente, stanno portando ai convenzionamenti dei singoli comparti (Su Tremini de Baxiu e Is Corrias).

Nel 2001 è stata inoltre modificata la normativa comunale in ordine ai convenzionamenti, sia delle unità di intervento dei P.R.U. che dei PdL, prevedendo che il rilascio delle concessioni edilizie per i fabbricati possa avvenire solo dopo l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione principali.

Questi fattori, unitamente alla risoluzione di numerose problematiche di carattere tecnico-amministrativo ed alla sempre maggiore carenza di aree per l'edilizia abitativa negli ultimi anni, hanno portato ad una forte richiesta di convenzionamento delle unità di intervento nei P.R.U.. Per gran parte delle unità convenzionabili dei Comparti Sud ed Est di Is Corrias e di Su Tremini de Baxiu sono state presentate le istanze e definite, anche in variante ai P.R.U., le proposte di convenzionamento (alcune delle quali concluse e altre in corso).

Altro fattore importante, da tenere in debito conto per il territorio di Is Corrias (comparti Sud ed Est in particolare), è lo sviluppo e la riqualificazione del quartiere "Barracca Manna" di Cagliari-Pirri e la recente realizzazione dello svincolo tra via Peretti e la S.S. 131dir che ha materialmente avvicinato i quartieri di Su Planu e Monreale ai quartieri di Baracca Manna e Is Corrias.

L'esecuzione delle OO.UU. a Is Corrias ha dato e darà un notevole impulso allo sviluppo ed alla riqualificazione del territorio, comportando una capacità ricettiva in grado di assorbire una parte consistente del fabbisogno insediativo dei Comuni limitrofi.

Allo stato attuale, dato atto che le lottizzazioni stanno rapidamente raggiungendo la totale saturazione e che nell'ultimo decennio sono state enormemente ridotte le disponibilità di lotti, si comprendono le motivazioni che hanno portato ad un rallentamento dell'incremento demografico e ad un notevole aumento di popolazione insediata in zona agricola (aumentata in modo preoccupante negli ultimi anni).

Altro elemento che evidenzia in modo sensibile la domanda di edilizia abitativa inespressa è dato dal numero di istanze presentate per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in senso stretto (AREA: ex IACP) o l'assegnazione di lotti o unità abitative di Edilizia Economica e Popolare (lotti nei Piani di Zona o lotti equivalenti nei P.R.U.).

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

Al fine di un'attenta valutazione del fenomeno, si riportano qui di seguito i dati più significativi riguardanti la popolazione residente nel Comune di Selargius durante il periodo compreso tra gli anni 1991 e 2010, specificando per diversi elementi la situazione a livello nazionale, regionale o provinciale a seconda dei casi.

6.1.1. L'ANDAMENTO DEL SALDO NATURALE E DEI QUOZIENTI DI NATALITÀ E MORTALITÀ

In Sardegna, rispetto al resto della nazione, negli ultimi anni l'invecchiamento demografico ha progredito ad un ritmo molto più elevato in funzione del contestuale tardivo abbassamento della natalità: all'inizio degli anni '70 la fecondità era di circa 2,9 figli per donna, mentre successivamente l'abbassamento delle nascite è stato molto rapido sino ad arrivare ad oggi a registrare il più basso valore a livello nazionale. Infatti, la tabella seguente mostra che l'aumento di popolazione della regione è dovuto essenzialmente all'immigrazione poiché il saldo naturale è leggermente negativo.

BILANCI DEMOGRAFICI REGIONE SARDEGNA 2002÷2005 (per 1.000 abitanti)

CRESCITA NATURALE				SALDO MIGRATORIO TOTALE				CRESCITA TOTALE			
2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
-0,3	-0,6	-0,1	-0,5	4,5	3,9	4,4	3,9	4,2	3,3	4,3	3,4

Fonte: ISTAT

I dati della Provincia di Cagliari si riferiscono al territorio suddiviso nelle quattro originarie province e sono sostanzialmente in linea con la situazione regionale.

BILANCI DEMOGRAFICI PROVINCIA DI CAGLIARI 2002÷2005 (per 1.000 abitanti)

CRESCITA NATURALE				SALDO MIGRATORIO TOTALE				CRESCITA TOTALE			
2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
0,1	-0,3	0,1	-0,1	3,8	3,1	2,6	2,8	3,9	2,8	2,7	2,7

Fonte: ISTAT

Nelle tre tabelle che seguono, si riportano i dati regionali, provinciali e comunali che mostrano bassi tassi di natalità così come di mortalità. Inoltre, si ricorda la situazione riguardante il tasso di fecondità che, come già detto, registra il non felice ultimo posto nella classifica nazionale.

TASSI GENERICI DI NATALITÀ E MORTALITÀ REGIONE SARDEGNA 2002÷2005 (per 1.000 abitanti)

NATALITÀ				MORTALITÀ			
2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

8,1	8,3	8,0	8,0	8,4	8,9	8,1	8,5
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: ISTAT

I dati della Provincia di Cagliari si riferiscono al territorio interessato delle quattro vecchie province e sono sostanzialmente in linea con la situazione regionale.

TASSI GENERICI DI NATALITÀ E MORTALITÀ PROVINCIA DI CAGLIARI 2002÷2005 (per 1.000 abitanti)

NATALITÀ				MORTALITÀ			
2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
7,8	8,0	7,8	7,7	7,7	8,3	7,7	7,8

Fonte: ISTAT

Anche i dati del Comune di Selargius mostrano una crescita naturale in linea con la situazione regionale:

ANDAMENTO DEL SALDO NATURALE E DEI QUOZIENTI DI NATALITA' E MORTALITA' RELATIVI ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE (periodo 1992÷2010)

ANNO	NATI			MORTI			SALDO NATURALE		QUOZIENTE PER 1000 AB. RESID.		INDICE NATURALE (a)-(b) ‰	POPOLAZ. RESIDENTE
	M	F	TOT	M	F	TOT	VALORI ASSOLUTI	NATI PER 100 MORTI	NASCITE (a)	DECESI (b)		
1992	143	138	281	67	53	120	161	234	11,62	4,96	6,66	24.188
1993	146	138	284	86	57	143	141	199	11,69	5,89	5,80	24.284
1994	154	104	258	63	64	127	131	203	10,48	5,16	5,32	24.628
1995	141	110	251	66	59	125	126	201	9,94	4,95	4,99	25.257
1996	120	116	236	74	67	141	95	167	9,19	5,49	3,70	25.690
1997	122	135	257	73	45	118	139	218	9,81	4,51	5,31	26.188
1998	131	96	227	89	61	150	77	151	8,53	5,64	2,89	26.612
1999	145	150	295	69	58	127	168	232	10,92	4,70	6,22	27.026
2000	134	145	279	76	45	121	158	231	10,18	4,42	5,77	27.394
2001	118	136	254	72	52	124	130	205	9,22	4,50	4,72	27.534
2002	135	120	255	76	65	141	114	181	9,16	5,06	4,10	27.853
2003	141	125	266	68	75	143	123	186	9,42	5,06	4,36	28.245
2004	128	126	254	88	80	168	86	151	8,90	5,88	3,02	28.548
2005	113	87	200	83	46	129	71	155	6,98	4,50	2,48	28.650
2006	124	118	242	71	70	141	101	171	8,38	4,88	3,50	28.865
2007	126	111	237	80	68	148	89	160	8,17	5,10	3,07	29.006

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

2008	129	142	271	83	77	160	111	169	9,32	5,50	3,82	29.073
2009	155	119	274	102	61	163	111	168	9,43	5,61	3,82	29.050
2010	132	118	250	108	69	177	73	141	8,57	6,07	2,50	29.168
VALORI MEDI									9,47	5,15	4,32	

6.1.2. L'ANDAMENTO DEL SALDO SOCIALE E DEI QUOZIENTI DI IMMIGRAZIONE ED EMIGRAZIONE

In Sardegna, rispetto ad altre parti dell'Italia insulare e peninsulare, avvengono prevalentemente flussi migratori internazionali di transito e non di destinazione finale: gli immigrati in Sardegna sono pochi a causa sia delle difficoltà del mercato del lavoro, sia della sua posizione geografica con collegamenti internazionali diretti non ancora sufficientemente convenienti. Pertanto, la Sardegna è tra le ultime regioni in Italia per numero di stranieri (in valori assoluti), composti per la maggior parte da cittadini extracomunitari, ma anche, rispetto alle altre regioni del sud, da numerosi cittadini dell'UE (insegnanti di lingue, operatori del turismo, residenti anziani).

TASSI GENERICI DI MIGRATORIETÀ REGIONE SARDEGNA 2002÷2005 (per 1.000 abitanti)

SALDO MIGRATORIO INTERNO				SALDO MIGRATORIO CON L'ESTERO				SALDO MIGRATORIO PER ALTRO MOTIVO				SALDO MIGRATORIO TOTALE			
2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
1,1	0,7	0,8	0,6	0,7	1,6	1,0	1,1	2,8	1,7	2,6	2,3	4,5	3,9	4,4	3,9

Fonte: ISTAT

I dati della provincia di Cagliari si riferiscono al territorio interessato delle quattro vecchie province e sono sostanzialmente in linea con la situazione regionale.

TASSI GENERICI DI MIGRATORIETÀ PROVINCIA DI CAGLIARI 2002÷2005 (per 1.000 abitanti)

SALDO MIGRATORIO INTERNO				SALDO MIGRATORIO CON L'ESTERO				SALDO MIGRATORIO PER ALTRO MOTIVO				SALDO MIGRATORIO TOTALE			
2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
1,3	0,0	0,8	1,1	0,6	1,4	0,9	1,1	1,9	1,7	0,9	0,6	3,8	3,1	2,6	2,8

Fonte: ISTAT

La comparazione dei dati regionali e provinciali (vedi le due tabelle soprastanti con i valori utili in evidenza) con quelli comunali (vedi tabella seguente) mostra un saldo migratorio in ambito comunale più rilevante rispetto a quelli provinciale e regionale:

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Aspetto Insediativo
Relazione sull'Aspetto Insediativo

**ANDAMENTO DEL SALDO SOCIALE E DEI QUOZIENTI DI IMMIGRAZIONE ED EMIGRAZIONE
RELATIVI ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE (periodo 1992÷2010)**

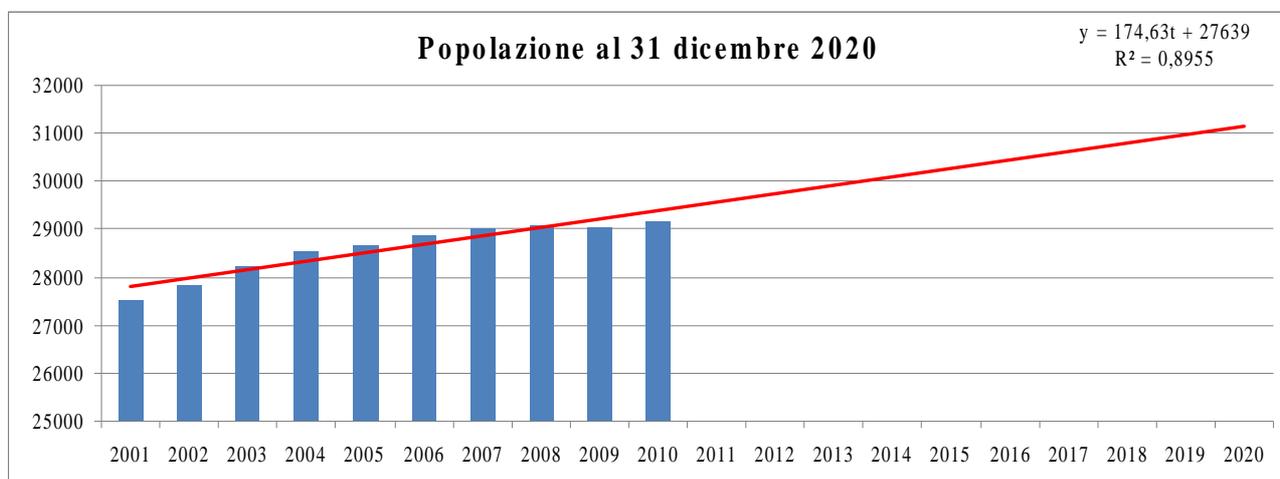
ANNO	ISCRITTI			CANCELLATI			SALDO SOCIALE		QUOZIENTE PER 1000 AB. RESID.		INDICE SOCIALE a-b ‰	POPOLAZIONE RESIDENTE
	M	F	TOT	M	F	TOT	VALORI ASSOLUTI	IMM. PER 100 EMIG.	Imm. (a)	Emigr. (b)		
1992	497	529	1026	305	360	665	361	154	42,42	27,49	14,92	24.188
1993	499	528	977	358	322	680	297	144	40,23	28,00	12,23	24.284
1994	433	453	886	351	322	673	213	132	35,98	27,33	8,65	24.628
1995	588	636	1224	368	353	721	503	170	48,46	28,55	19,92	25.257
1996	522	579	1101	379	388	767	334	144	42,86	29,86	13,00	25.690
1997	545	556	1101	356	386	742	359	148	42,04	28,33	13,71	26.188
1998	585	622	1207	420	440	860	347	140	45,36	32,32	13,04	26.612
1999	516	574	1090	434	410	844	246	129	40,33	31,23	9,10	27.026
2000	474	494	968	387	371	758	210	128	35,34	27,67	7,67	27.394
2001	516	551	1067	495	552	1047	20	102	38,75	38,03	0,73	27.534
2002	556	580	1136	456	475	931	205	122	40,79	33,43	7,36	27.853
2003	494	466	960	378	371	749	211	128	33,99	26,52	7,47	28.245
2004	515	563	1068	437	424	861	207	124	37,41	30,16	7,25	28.548
2005	476	479	955	461	463	924	31	123	33,33	32,25	1,08	28.650
2006	564	567	1131	506	511	1017	114	111	39,18	35,23	3,95	28.865
2007	500	528	1028	500	479	979	49	105	35,44	33,75	1,69	29.006
2008	524	587	1111	574	581	1155	- 44	96	38,21	39,73	- 1,52	29.073
2009	442	464	906	528	512	1040	- 134	87	31,19	35,80	- 4,61	29.050
2010	470	543	1013	447	520	967	46	105	34,73	33,15	1,58	29.168
							VALORI MEDI		38,74	31,52	7,22	

6.1.3. L'ANDAMENTO DELLO SVILUPPO TEORICO DELLA POPOLAZIONE FINO AL 2020

Sulla base di questi dati è stato possibile simulare, secondo il metodo dei minimi quadrati, l'andamento dello sviluppo teorico della popolazione nel periodo 2011÷2020.

Questo metodo empirico parte dall'ipotesi che l'andamento futuro seguirà la tendenza rilevata nel passato. E' possibile prevedere la tendenza della popolazione residente nel futuro valutando il proseguimento della retta di regressione.

POPOLAZIONE SINO AL 2020 NEL COMUNE DI SELARGIUS



Come si evince dal grafico è possibile estrapolare il valore al 2020 pari a **31.132** residenti, ma il ragionamento deve essere incentrato prevalentemente sull'individuazione della quantità di alloggi, necessari per le famiglie medie.

6.2. - IL FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO

Appare interessante, al di là dell'andamento dello sviluppo teorico della popolazione sino al 2020, ipotizzare, con due ragionamenti alternativi percorrendo per lo stesso periodo, il **presunto fabbisogno abitativo complessivo** espresso in numero di abitazioni e in numero di vani occorrenti a fronte dei seguenti fattori:

- incremento della popolazione;
- riduzione del numero dei componenti la famiglia;
- sub-standard igienici e sovraffollamento delle abitazioni.

Per la valutazione del presunto fabbisogno abitativo complessivo nel periodo 2011÷2020 di seguito vengono riportati alcuni dati e considerazioni.

6.2.1. *IL FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DALLA RIDUZIONE DEL NUMERO DEI COMPONENTI LA FAMIGLIA (la scomposizione del nucleo familiare e il fenomeno emergente dei single).*

Secondo il censimento del 2001, le famiglie in Sardegna sono costituite per quasi un quarto da persone che vivono sole, mentre in passato tale percentuale era esigua; inoltre è considerevole la presenza di anziani che vivono soli (24,9 %), quindi, la dimensione media della famiglia è diminuita in modo rilevante (vedasi il relativo paragrafo).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

Il numero crescente di persone che vivono sole è aumentato in maniera altrettanto consistente e la popolazione complessiva invece è rimasta pressoché stabile; ciò porta a concludere, in maniera semplicistica, che la domanda di abitazioni sia aumentata della stessa percentuale di aumento del numero di famiglie intese in senso generico. Di conseguenza aumenta anche l'esigenza di tipologie edilizie adeguate a questa fetta di popolazione in aumento (famiglie unipersonali) che necessita di abitazioni medio-piccole rispetto agli standard attuali ma, ancor più, a quelli del passato; per la popolazione più anziana, in particolare, tali abitazioni dovranno avere determinati standard di tipo qualitativo per un'adeguata fruizione.

TIPOLOGIE FAMILIARI REGIONE SARDEGNA - CENSIMENTO 2001

TIPOLOGIA	% SUL TOTALE
SOLITARI	24
SOLO CONIUGI	14,1
CONIUGI E FIGLI	54
FAMIGLIE COMPLESSE	7,9

Anche i dati riportati in un volume pubblicato dall'ISTAT, su un'indagine statistica multiscopo del 2003, confermano la tendenza riscontrata nel 2001, inoltre, per quanto riguarda i nuclei familiari, intesi come nella tabella sottostante, le coppie con figli risultano la maggioranza, ma di questi ultimi solo una piccola percentuale aveva più di due figli.

FAMIGLIE E PERSONE REGIONE SARDEGNA - MEDIA 2002-2003 (Fonte: ISTAT)

FAM. DI SINGLE	SINGLE DI 60 ANNI E PIÙ'	FAM. DI 5 COMPONENTI E PIÙ'	FAM. CON AGGREGATI O PIÙ' NUCLEI	NUCLEI FAM. COPPIE CON FIGLI	NUCLEI FAM. COPPIE SENZA FIGLI	NUCLEI FAM. MONOGENITORI	FIGLI CELIBI O NUBILI 18-30 ANNI	NUM. MEDIO DI COMPONENTI
(a)	(b)	(a)	(a) (c)	(d)	(d)	(d)	(e)	
23,8	54,4	9,4	4,9	64,4	22,1	13,5	79,4	2,8
(a) Per 100 famiglie della stessa zona. (b) Per 100 single della stessa zona. (c) Famiglie composte da due o più nuclei o da un nucleo familiare con altre persone aggregate. (d) Per 100 nuclei familiari della stessa zona. (e) Per 100 giovani di 18-30 anni della stessa zona.								

E' presente anche il fenomeno, anomalo per il panorama europeo, ma presente in Italia e particolarmente marcato in Sardegna, degli uomini e delle donne poco propensi ad uscire dal nucleo di origine per creare una nuova famiglia che comprenda anche nuovi nati.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

In Sardegna, sempre secondo l'indagine multiscopo del 2003, i giovani tra i 18 ed i 34 anni che vivevano ancora in famiglia, rappresentavano la più alta percentuale rilevata a livello nazionale (71,9 %).

A quest'ultimo dato si ritiene dover dare la giusta importanza poiché rappresentava il, non ancora manifesto, fabbisogno abitativo per quella fascia generazionale.

E' significativo il dato relativo alla fascia compresa nella classe dei 25÷34 anni in cui la Sardegna si era confermata con il valore più alto rilevato (60,7 %).

*GIOVANI DA 18 A 34 ANNI, CELIBI E NUBILI, CHE VIVONO CON ALMENO UN GENITORE
PER CLASSE DI ETÀ E CONDIZIONE REGIONE SARDEGNA ANNO 2003
(per 100 giovani con le stesse caratteristiche)*

CLASSI DI ETÀ (a)			CONDIZIONE (b)					
18-24 ANNI	25-34 ANNI	TOT	OCCUPATI	IN CERCA DI OCCUPAZ	CASA-LINGHE	STUDENTI	ALTRA CONDIZ.	TOT.
91,0	60,7	71,9	37,2	31,4	0	29,5	1,9	100
(a) Per 100 giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili della stessa classe di età e regione.								
(b) Per 100 giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili della stessa regione che vivono con almeno un genitore.								

Fonte: ISTAT, Informazioni n. 19-2005, *Famiglia, abitazione e zona in cui si vive - Indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" Anno 2003*

6.2.1.1. AMPIEZZA DEI NUCLEI FAMILIARI

Dall'ultimo censimento (anno 2001) si evince che in Italia il numero medio di componenti per famiglia era pari a 2,6, nettamente inferiore a quello di Selargius che raggiungeva il valore di 2,88. Tenendo conto delle ripartizioni geografiche, il dato relativo all'Italia insulare, coincidente con quello specifico per la Sardegna, era 2,79. La provincia di Cagliari presentava nell'ambito sardo il valore più elevato: 2,83 (si ricorda che si fa riferimento alla suddivisione in quattro province poiché il dato è del 2001).

CENSIMENTI 1981 – 1991 – 2001 COMUNE DI SELARGIUS

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	NUCLEI FAMILIARI	COMPONENTI PER FAMIGLIA
1981	18.245	4.841	3,77
1991	23.237	6.667	3,49
2001	26.721	8.957	2,98
VALORE MEDIO			3,41

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

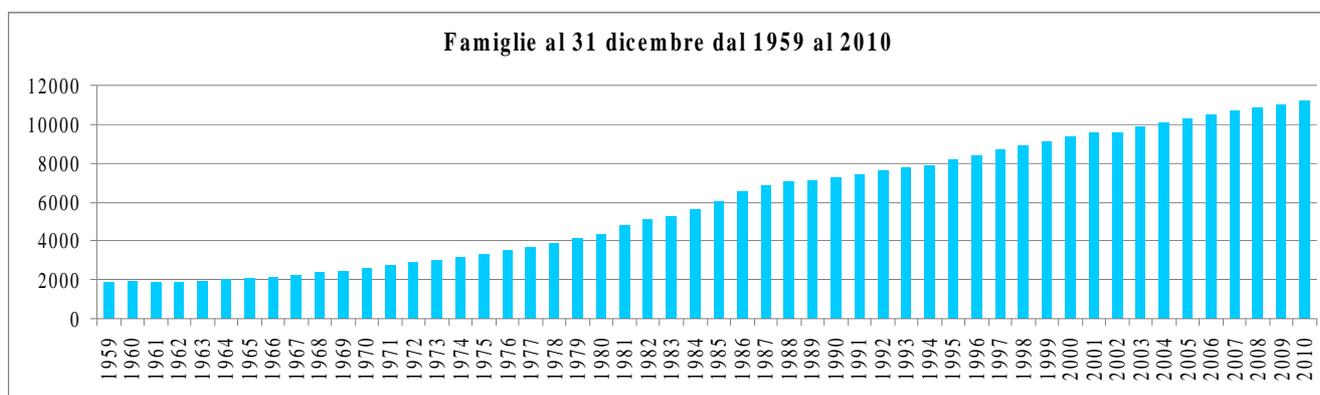
Di seguito sono riportati i dati registrati all'Ufficio Anagrafe del Comune di Selargius a partire dall'anno 1959, in quanto è solo a partire da tale anno che ebbe inizio la registrazione del numero di nuclei familiari (prima si registrava solo il numero di abitanti).

ANNO	POPOLAZIONE al 31/12	FAMIGLIE	COMPOSIZIONE MEDIA NUCLEO FAMILIARE
1959	8650	1900	4,55
1960	8783	1957	4,49
1961	8799	1846	4,77
1962	8909	1886	4,72
1963	9133	1955	4,67
1964	9406	2047	4,60
1965	9654	2060	4,69
1966	9934	2144	4,63
1967	10228	2236	4,57
1968	10541	2343	4,50
1969	10918	2461	4,44
1970	11325	2612	4,34
1971	12073	2722	4,44
1972	12414	2869	4,33
1973	12546	2996	4,19
1974	13171	3178	4,14
1975	13533	3330	4,06
1976	13935	3497	3,98
1977	14295	3636	3,93
1978	15076	3873	3,89
1979	15894	4062	3,91
1980	16602	4337	3,83
1981	18171	4817	3,77
1982	18950	5099	3,72
1983	19403	5275	3,68
1984	20152	5597	3,60
1985	21069	6040	3,49
1986	21705	6526	3,33
1987	22269	6805	3,27
1988	22675	7023	3,23
1989	22892	7141	3,21
1990	23352	7244	3,22
1991	23666	7394	3,20
1992	24188	7603	3,18
1993	24284	7776	3,12
1994	24628	7940	3,10
1995	25257	8195	3,08
1996	25690	8419	3,05
1997	26188	8666	3,02

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

1998	26612	8942	2,98
1999	27026	9149	2,95
2000	27394	9363	2,93
2001	27534	9574	2,88
2002	27853	9554	2,92
2003	28245	9832	2,87
2004	28548	10065	2,84
2005	28650	10252	2,79
2006	28865	10471	2,76
2007	29006	10.694	2,71
2008	29073	10.872	2,67
2009	29050	11.025	2,63
2010	29168	11.243	2,59

Fonte: Anagrafe Comunale



I dati registrati mostrano la lenta riduzione del numero di componenti all'interno delle famiglie selargino che ha un andamento lineare.

Se si tiene conto che nel periodo 1991÷2010 si è registrato un decremento medio annuo dei componenti per famiglia pari a $(3,20-2,59)/20 = 0,0305$ ed ipotizzando il perdurare di tale valore, seppur con un possibile lieve rallentamento del fenomeno, si risconterà all'inizio del 2020 una ampiezza media della famiglia pari a **2,35 componenti**.

ANNO	POPOLAZIONE al 31/12	FAMIGLIE	COMPOSIZIONE MEDIA NUCLEO FAMILIARE
2011	29.560	11.446	2,58
2012	29.735	11.643	2,55
2013	29.909	11.841	2,53
2014	30.084	12.039	2,50
2015	30.258	12.237	2,47
2016	30.433	12.434	2,45
2017	30.608	12.632	2,42
2018	30.782	12.830	2,40

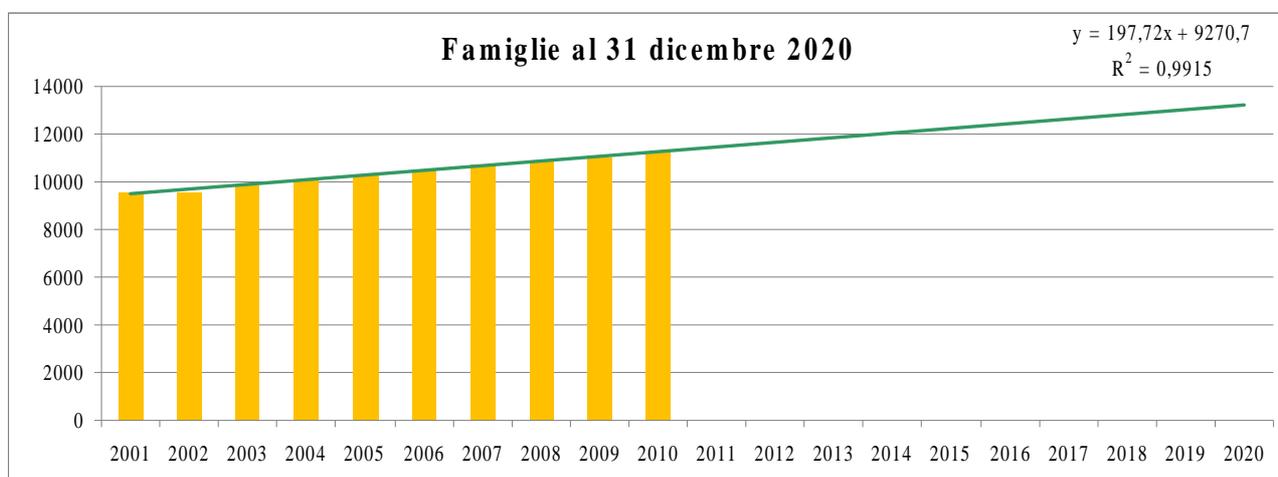
Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

2019	30.957	13.027	2,38
2020	31.132	13.225	2,35

La linea di tendenza, come si evince dal grafico sottostante, mostra un andamento molto attendibile dello sviluppo teorico delle famiglie selargine nel periodo 2011÷2020.

Il valore al 2020 è pari a **13.225** famiglie, con un incremento di **1.982** nuclei in più rispetto al 2010, cioè **1.982 abitazioni**, capaci di soddisfare **4.658 futuri residenti**.

FAMIGLIE SINO AL 2020 NEL COMUNE DI SELARGIUS



COPPIE CON FIGLI PER NUMERO DI FIGLI REGIONE SARDEGNA
MEDIA 2002-2003 (per 100 coppie con figli della stessa zona)

UN FIGLIO	DUE FIGLI	TRE E PIU' FIGLI
37,1	47,5	15,4

Fonte: ISTAT, Informazioni n. 19-2005, Famiglia, abitazione e zona in cui si vive - Indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" Anno 2003.

La distribuzione per classi di età della popolazione, sia a livello nazionale che nella realtà selargina (vedasi dati del 1 gennaio 2005), è caratterizzata da una forte consistenza delle generazioni nate negli anni sessanta e settanta (periodo di grande crescita economica e anche del conseguente boom delle nascite).

Questi cittadini hanno formato nuove famiglie a partire dalla seconda metà degli anni novanta, cioè in una età compresa tra i 30 e i 39 anni, in linea con la tendenza nazionale, di conseguenza in questi anni è avvenuta una grande richiesta di abitazioni da parte di questa grossa fetta di popolazione

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

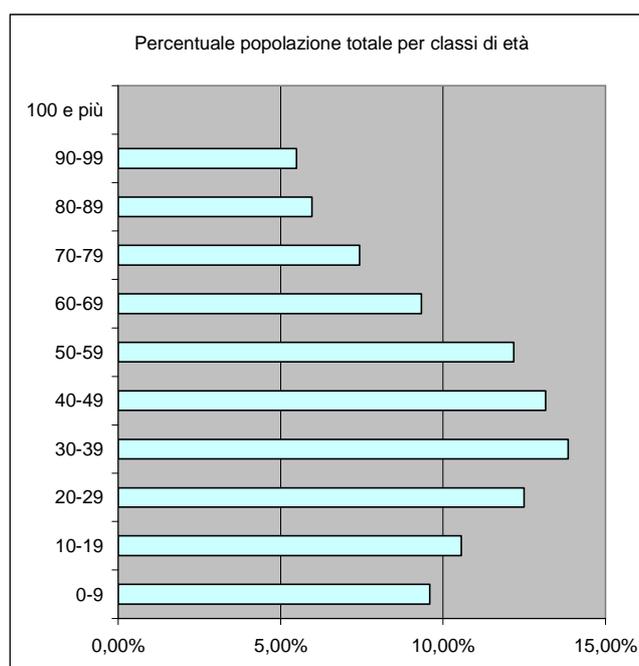
che ha portato ad una rapida saturazione dei lotti sul mercato nei P.d.L. e nelle unità d'intervento convenzionabili dei P.R.U. (come ad es. nel P.R.U. "Su Planu").

Negli anni futuri il numero dei trentenni diminuirà e con essi anche la richiesta di abitazioni dovuta a questo fattore di crescita delle famiglie.

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 1 GENNAIO 2005 PER ETA' COMUNE DI SELARGIUS

ETA'	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	PERCENTUALE
0-9	1363	1295	2658	9,58%
10-19	1636	1293	2929	10,56%
20-29	2150	1314	3464	12,49%
30-39	2484	1358	3842	13,85%
40-49	2290	1359	3649	13,15%
50-59	1958	1419	3377	12,17%
60-69	1185	1402	2587	9,33%
70-79	605	1455	2060	7,43%
80-89	192	1459	1651	5,95%
90-99	20	1501	1521	5,48%
100 e più	1	1	2	0,01%
TOTALE	13884	13856	27740	100,00%

Fonte: ISTAT



Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

6.2.1.2. LE ABITAZIONI

I dati definitivi su edifici ed abitazioni del censimento 2001, diffusi nel dicembre 2004, mostrano che la Sardegna era caratterizzata, per la percentuale più alta in Italia, da costruzioni edificate successivamente all'anno 1991 (11,4%) e da edifici con un solo interno (73,9%), nonché per quella più bassa da edifici in calcestruzzo armato (12,0%).

In valori assoluti Cagliari era la seconda provincia (dopo Roma) in cui si costruì di più dopo il 1991.

Nel 2001 il 71,4% delle famiglie italiane era proprietaria dell'abitazione in cui viveva e in Sardegna la quota dei proprietari era al secondo posto dopo la Sicilia. Nel Comune di Selargius la percentuale di queste abitazioni era superiore all'80%.

ABITAZIONE IN CUI SI VIVE

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI IN PROPRIETA'	
ITALIA	71,4%
SARDEGNA	78,2%
SELARGIUS	80,01% - 85,00%

Fonte: ISTAT – CENSIMENTO 2001

In base all'ultimo censimento le abitazioni occupate dai residenti in Italia hanno una superficie media pari a 96,0 metri quadrati (contro i 94,1 metri quadrati del 1991). In Sardegna avevano, per quasi un quarto, una superficie compresa tra gli 80 e i 99 mq, mentre raggiungevano il 9% quelle con superficie inferiore ai 60 mq.

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER CLASSE DI SUPERFICIE

REGIONE SARDEGNA - CENSIMENTO 2001

CLASSI DI SUPERFICIE ABITAZIONE (MQ)	ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI	PERSONE RESIDENTI	% ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI	% PERSONE RESIDENTI
Meno di 30	1.946	2.433	0,33%	0,15%
Da 30 a 39	6.261	10.139	1,08%	0,63%
Da 40 a 49	18.690	36.150	3,21%	2,23%
Da 50 a 59	25.487	51.827	4,38%	3,20%
Da 60 a 79	90.448	213.710	15,54%	13,18%
Da 80 a 99	144.013	403.603	24,74%	24,89%
Da 100 a 119	116.525	341.890	20,02%	21,08%

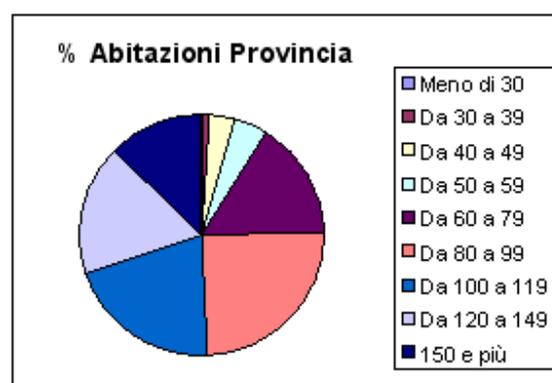
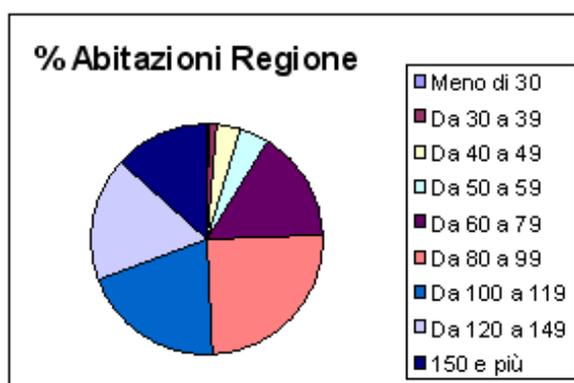
Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

Da 120 a 149	100.503	311.016	17,26%	19,18%
150 e più	78.295	250.783	13,45%	15,47%
TOTALE	582.168	1.621.551	100,00%	100,00%

Nella provincia di Cagliari la situazione delle abitazioni occupate da persone residenti era praticamente identica a quella regionale:

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER CLASSE DI SUPERFICIE
 PROVINCIA DI CAGLIARI - CENSIMENTO 2001

CLASSI DI SUPERFICIE ABITAZIONE (MQ)	ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI	% ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
Meno di 30	759	0,28%
Da 30 a 39	2.556	0,96%
Da 40 a 49	8.477	3,18%
Da 50 a 59	12.031	4,51%
Da 60 a 79	41.816	15,69%
Da 80 a 99	65.603	24,62%
Da 100 a 119	54.644	20,51%
Da 120 a 149	46.556	17,47%
150 e più	34.035	12,77%
TOTALE	266.477	100,00%



Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER CLASSE DI SUPERFICIE SARDEGNA (DETTAGLIO PROVINCIALE) - CENSIMENTO 2001.										
PROVINCE	Classi di superficie (mq)									
	Meno di 30	Da 30 a 39	Da 40 a 49	Da 50 a 59	Da 60 a 79	Da 80 a 99	Da 100 a 119	Da 120 a 149	150 e più	Totale
Sassari	699	2.139	6.250	7.844	28.571	43.221	32.066	25.730	19.343	165.863
Nuoro	405	1.284	3.109	4.234	14.161	22.846	18.959	16.614	14.128	95.740
Oristano	83	282	854	1.378	5.900	12.343	10.856	11.603	10.789	54.088
Cagliari	759	2.556	8.477	12.031	41.816	65.603	54.644	46.556	34.035	266.477
Sardegna	1.946	6.261	18.690	25.487	90.448	144.013	116.525	100.503	78.295	582.168

ALCUNI INDICATORI PER LE ABITAZIONI - CENSIMENTO 2001

	SUPERFICIE MEDIA ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI (MQ) (a)	STANZE PER ABITAZIONE OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI (b)	SUPERFICIE PER PERSONA RESIDENTE IN ABITAZIONE (MQ) (c)	SUPERFICIE PER STANZA DI ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI (MQ) (d)
SARDEGNA	104,3	4,5	37,5	23,2
ITALIA	96,0	4,2	36,8	22,9

(a) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle abitazioni occupate da residenti.
 (b) Numero delle stanze delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle abitazioni occupate da residenti.
 (c) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sul 12 numero delle persone residenti in abitazione.
 (d) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sulla somma delle stanze delle abitazioni occupate da residenti.

Le abitazioni con disponibilità di posto auto occupate da persone residenti in Sardegna sono il 64,5% secondo i dati del censimento 2001.

ALCUNI INDICATORI PER GLI EDIFICI - CENSIMENTO 2001

	NUMERO MEDIO DI PERSONE RESIDENTI PER EDIFICIO AD USO ABITATIVO	NUMERO MEDIO DI ABITAZIONI PER EDIFICIO AD USO ABITATIVO
SARDEGNA	3,5	1,7
SELARGIUS	oltre 6	2,01-2,60

6.2.2. *IL FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DA SUB-STANDARD IGIENICI E DA SITUAZIONI DI SOVRAFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI.*

6.2.2.1. FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DA EDILIZIA CON SCARSA DOTAZIONE INTERNA AL 1991.

La determinazione del fabbisogno abitativo derivante dalla scarsità di servizi non può che fornire una indicazione di larga massima basandosi unicamente sulle indicazioni statistiche.

I dati del Censimento del 1991 indicavano un sensibile miglioramento nelle condizioni igieniche delle abitazioni rispetto alle carenze evidenziate nel precedente Censimento del 1981.

Data l'indisponibilità di tutti i dati occorrenti, relativi al Censimento del 2001, per il Comune di Selargius, si forniscono alcune indicazioni utili per la valutazione dello stock antigenico, richiamando i dati estratti dal Censimento del 1991.

Per quanto riguarda lo sviluppo edilizio dopo il 1991, la nuova edificazione non può che aver adempiuto al rispetto del livello di standard igienici, mentre solo in parte avrà contribuito ad eliminare le carenze precedenti, ma, tenendo conto anche delle considerazioni che seguono, si può ipotizzare la permanenza nell'abitato selargino solo di una piccola percentuale di abitazioni con questo tipo di problematica da risolvere, prevalentemente quelle di più antica costruzione e di eventuali abitazioni rurali. Infatti:

- secondo il Censimento del 2001 (vedasi tabella seguente) in oltre la metà delle abitazioni della Sardegna sono stati effettuati interventi di vario tipo, di cui il maggior numero sugli impianti;
- dalla data dell'ultimo censimento sono trascorsi dieci anni durante i quali sono avvenuti altri interventi sulle abitazioni. Nel solo anno 2004, secondo le valutazioni dell'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili), la domanda delle famiglie per la riqualificazione del patrimonio abitativo è stata vigorosa, tanto che gli investimenti in manutenzione straordinaria delle abitazioni sono stati il 28,7% del totale;
- l'introduzione dell'agevolazione fiscale del 36% per le spese di ristrutturazioni edilizie ha avuto una risposta molto positiva.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

**ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER OPERE ED INTERVENTI ALL'ABITAZIONE -
REGIONE SARDEGNA - CENSIMENTO 2001**

OPERE ED INTERVENTI ALL'ABITAZIONE					
NESSUN INTERVENTO	ABITAZIONI CON INTERVENTI				TOTALE
	TOTALE	DI CUI AGLI IMPIANTI	DI CUI AGLI ELEM. STRUTT.	DI CUI AGLI ELEM. NON STRUTT.	
882.524	907.498	749.673	147.143	597.887	1.790.022
49,30%	50,70%				100,00%

In totale nel 1991, per Selargius, il fabbisogno per il recupero dei vani in condizioni igieniche non idonee risultava in via di massima pari a:

- bagno fuori dall'abitazione n. 135 abitazioni
- acqua fuori dall'abitazione n. 233 abitazioni
- **Totale** abitazioni con sub-standard **n. 368 abitazioni**
- **Totale vani:** 368 abitazioni x 4 vani/abitazione = **vani 1.472**

Alla luce delle valutazioni effettuate, si ritiene che, dal 1991 ad oggi, si sia avuto un rafforzamento della spinta, sia per interventi pubblici che per iniziative private, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Si ipotizza di conseguenza che a Selargius, nel suddetto periodo, la costruzione di nuovi vani e/o la ristrutturazione dell'esistente, per detto fabbisogno, si sia concretizzata in una entità pari al 65% di quanto sopra determinato.

Pertanto, si stima che attualmente siano presenti:

- $368 \times 0,35 = 129$ abitazioni
- $129 \times 4 =$ **516 vani**

Dalla tabella seguente si vede come in Sardegna nel 2001, rispetto ai dieci anni precedenti, la percentuale di abitazioni occupate da persone residenti, provviste solo di un cucinino e/o di un angolo cottura sia più che raddoppiata. Contestualmente è migliorata la dotazione di acqua calda in bagno e in cucina, lasciando trasparire un netto miglioramento delle condizioni igienico sanitarie dei fabbricati.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Aspetto Insediativo
Relazione sull'Aspetto Insediativo

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI PER DISPONIBILITÀ DI ALCUNI SERVIZI REGIONE SARDEGNA - CENSIMENTI 1991 E 2001

1991						2001					
Almeno una cucina		Solo cucinino e/o ang. cottura		Acqua calda in bagno e/o cucina		Almeno una cucina		Solo cucinino e/o ang. cottura		Acqua calda in bagno e/o cucina	
Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
452.109	87,6	59.927	11,6	482.103	93,4	417.802	71,8	159.642	27,4	588.810	97,7

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI CON IMPIANTO

DI RISCALDAMENTO (per tipologia) - REGIONE SARDEGNA - CENSIMENTO 2001

Impianto fisso centralizzato ad uso di più abitazioni	62.527
Impianto fisso autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	135.109
Apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta o la maggior parte dell'abitazione	88.862
Apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti dell'abitazione	287.139

6.2.2.2. FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DA SUPER-AFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI

La tabella seguente propone un significativo confronto tra:

- abitazioni “occupate” suddivise per n° di vani;
- n° delle famiglie presenti nelle diverse classi di abitazioni;
- n° degli occupanti.

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI, VANI, NUMERO DI FAMIGLIE E OCCUPANTI PER NUMERO DI VANI - COMUNE DI SELARGIUS - CENSIMENTO 1991

VANI PER ABITAZIONE (N.)	ABITAZIONI	VANI	FAMIGLIE	N. COMPONENTI	OCCUPANTI / VANO	N. COMPONENTI / FAMIGLIA	NUMERO MEDIO DI VANI PER ABITAZIONE
1	27	27	27	39	1,44	1,44	
2	249	498	251	572	1,15	2,28	
3	797	2.391	799	2.242	0,94	2,81	
4	2.056	8.224	2.064	6.861	0,83	3,32	
5	2.205	11.025	2.215	8.252	0,75	3,73	
6 e più	1.299	8.930	1.305	5.148	0,58	3,94	
TOTALE	6.633	31.095	6.661	23.114	0,74	3,47	4,69

Fonte: ISTAT

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

Alcune considerazioni emergono dalla lettura della tabella precedente:

- il parametro medio abitanti/vano viene assunto pari a 0,75 ab./vano mediamente soddisfacente;
- l'indice di affollamento decresce con una certa regolarità con il crescere dell'ampiezza delle abitazioni;
- risultano con indice di affollamento superiore al parametro medio assunto le abitazioni da 1, 2, 3 e 4 vani.

Si riscontra, indubbiamente, uno spostamento dell'utilizzo delle abitazioni verso quelle con maggiori disponibilità rispetto al numero di componenti il nucleo familiare.

I valori del 2001 per il Comune di Selargius sono compresi tra:

- 0,61 e 0,70 occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti (quindi inferiore a quello del 1991);
- 4,26 e 4,50 stanze per abitazione (quindi anche questo inferiore a quello del 1991).

Il confronto tra i dati del 1991 e quelli del 2001 mostra come la dimensione della casa stia diminuendo (tra l'altro cambiano anche le sue caratteristiche interne, ad esempio si pensi a tal proposito al forte aumento di abitazioni dotate del solo angolo cottura) e allo stesso tempo si riduce la dimensione della famiglia così come il numero di occupanti per stanza.

Quindi è in atto un'esigenza di mutamento della tipologia abitativa per andare incontro al soddisfacimento delle richieste della società moderna.

*ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI E PERSONE RESIDENTI PER NUMERO DI STANZE -
REGIONE SARDEGNA - CENSIMENTO 2001*

STANZE PER ABITAZIONE (N.)	ABITAZIONI	N. PERSONE RESIDENTI	RESID./ABITAZIONE
1	7.303	12.134	1,66
2-3	135.320	314.675	2,33
4-5	323.831	936.018	2,89
6 o più	115.714	358.724	3,10
TOTALE	582.168	1.621.551	2,79

Fonte: ISTAT – CENSIMENTO 2001

Le considerazioni che emergono dalla lettura dei dati del 2001 precedenti sono le seguenti:

- il parametro medio abitanti/stanza viene assunto pari a 0,65 mediamente soddisfacente (è il valore medio nell'intervallo sopraindicato nel Censimento del 2001 per il Comune di Selargius);

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

- l'indice di affollamento decresce con una certa regolarità con il crescere dell'ampiezza delle abitazioni;
- risultano con indice di affollamento superiore al parametro medio assunto, le abitazioni da 1, 2, 3 e 4 vani.

Si riscontra indubbiamente, rispetto al 1991, uno spostamento dell'utilizzo delle abitazioni verso quelle con minori disponibilità rispetto al numero di componenti il nucleo familiare.

Data la indisponibilità di tutti i dati occorrenti relativi al Censimento del 2001 per il Comune di Selargius, si forniscono alcune indicazioni utili per la valutazione del sovraffollamento richiamando i dati estratti dal Censimento del 1991 e considerando i dati del 2001 per la provincia di Cagliari, in linea con gli stessi dati a livello regionale.

*ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI, STANZE, NUMERO DI FAMIGLIE E POPOLAZIONE
RESIDENTE IN FAMIGLIA PER CLASSE DI SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE*

- PROVINCIA DI CAGLIARI - CENSIMENTO 2001

CLASSI DI SUPERFICIE ABITAZIONE (MQ)	ABITAZIONI	STANZE	FAMIGLIE	POPOLAZIONE	OCCUPANTI / STANZA	N. COMPONENTI / FAMIGLIA	%STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI
Meno di 30	759	1.065	761	987	0,93	1,30	0,09%
Da 30 a 39	2.556	5.095	2.561	4.447	0,87	1,74	0,43%
Da 40 a 49	8.477	20.668	8.522	17.531	0,85	2,06	1,74%
Da 50 a 59	12.031	34.786	12.083	25.742	0,74	2,13	2,93%
Da 60 a 79	41.816	145.153	42.007	101.986	0,70	2,43	12,22%
Da 80 a 99	65.603	276.281	65.842	187.581	0,68	2,85	23,26%
Da 100 a 119	54.644	256.548	54.884	162.326	0,63	2,96	21,60%
Da 120 a 149	46.556	239.278	46.761	145.557	0,61	3,11	20,15%
150 e più	34.035	208.872	34.199	109.757	0,53	3,21	17,59%
TOTALE	266.477	1.187.746	267.620	755.914	0,64	2,82	100,00%

Fonte: ISTAT

Le considerazioni che emergono dalla lettura dei dati a scala provinciale sono le seguenti:

- il parametro medio abitanti/stanza conferma il valore adottato per Selargius di 0,65 come soddisfacente;
- l'indice di affollamento decresce con una certa regolarità con il crescere dell'ampiezza delle abitazioni;
- risultano con indice di affollamento superiore al parametro medio assunto, le abitazioni al di

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

sotto dei 100 mq.

Il maggior utilizzo di abitazioni a livello provinciale nel 2001 è concentrato maggiormente nella classe di superficie compresa tra gli 80 e i 99 mq.

Utilizzando i dati a livello comunale del 1991 per la quantificazione del fabbisogno relativo al sovrappollamento si trascurano le abitazioni con indice inferiore a 0,75 abitanti/stanza.

Il fabbisogno pregresso, per elevato grado di affollamento, risulterebbe derivare dalle abitazioni di 1, 2, 3 e 4 vani che presentano gradi di affollamento superiori a quello assunto.

Pertanto, nel 1991 a Selargius risultavano abitare in condizioni di sovrappollamento il seguente numero di abitanti:

VANI PER ABITAZIONE (N.)	VANI	N. COMPONENTI	INDICE AFFOLLAMENTO	N. ABITANTI IN SOVRAFFOLLAMENTO
1	27	39	1,00	12
2	498	572	0,75	199
3	2.391	2.242	0,75	449
4	8.224	6.861	0,75	693
TOTALE ABITANTI IN SOVRAFFOLLAMENTO				1.352

Tale valore rappresentava il 5,85% dei residenti in famiglia.

Non applicando l'indice di affollamento pari a 0,75 ab/stanza, in quanto già applicato per le singole fasce di alloggi, il fabbisogno arretrato al 1991 risultava pertanto pari a 1.352 vani (43,48%).

Utilizzando i dati a livello provinciale del 2001, per la quantificazione del fabbisogno relativo al sovrappollamento si trascurano le abitazioni con indice inferiore a 0,65 abitanti/stanza.

Il fabbisogno pregresso per elevato grado di affollamento risulterebbe derivare dalle abitazioni al di sotto dei 100 mq, che presentano gradi di affollamento superiori a quello assunto.

Quindi, nel 2001 in provincia di Cagliari risultavano abitare in condizioni di sovrappollamento il seguente numero di abitanti:

CLASSI DI SUPERFICIE ABITAZIONE (MQ)	STANZE	COMPONENTI	INDICE AFFOLLAMENTO	N. ABITANTI IN SOVRAFFOLLAMENTO
Meno di 30	1.065	987	0,65	295
Da 30 a 39	5.095	4.447	0,65	1.135

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

Da 40 a 49	20.668	17.531	0,65	4.097
Da 50 a 59	34.786	25.742	0,65	3.131
Da 60 a 79	145.153	101.986	0,65	7.637
Da 80 a 99	276.281	187.581	0,65	7.998
TOTALE ABITANTI IN SOVRAFFOLLAMENTO				24.293

Tale valore rappresentava il 3,21% dei residenti in famiglia.

Non applicando l'indice di affollamento pari a 0,65 ab./stanza, in quanto già applicato per le singole fasce di alloggi, il fabbisogno arretrato al 2001 risultava pertanto pari a **24.293 stanze** (20,45%).

In base alle considerazioni fatte, **il fabbisogno totale** per sub-standard risultava al 1991 pari a:

- fabbisogno per sub-standard igienico 1.472 vani
- fabbisogno per sub-standard affollamento 1.352 vani
- Totale 2.824 vani**

Per quanto concerne il fabbisogno **totale per sub-standard**, al 2001 si procede con le seguenti ipotesi:

- le considerazioni fatte a proposito dell'attuale diminuzione di abitazioni con sub-standard igienici (129 abitazioni per complessivi 516 vani);
- l'indice di affollamento posto per Selargius al 2001 (0,65 abitanti/stanza);
- la diminuzione del 23% di stanze sovraffollate nel decennio 1991÷2001 a livello provinciale, si può così stimare che attualmente, a livello comunale, la presenza di stanze sovraffollate sia pari alla stessa percentuale del 23% in meno rispetto al 1991, cioè: $1.352 \times 0,77 = \mathbf{1.041 \text{ stanze}}$.

Si ottiene così:

- fabbisogno per sub-standard igienico 516 vani
- fabbisogno per sub-standard affollamento 1.041 vani
- TOTALE 1.557 vani**

Per effettuare ora una proiezione al 2020, e quindi per determinare il numero di vani eventualmente da soddisfare, a tale titolo, nel decennio successivo al 2010, non si può che procedere attraverso un'altra ipotesi di larga massima, considerando la percentuale di abitazioni con sub-standard rispetto ad oggi pari al 50%.

Comune di Selargius
 Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
 Relazione sull'Assetto Insediativo

Quindi il residuo fabbisogno abitativo arretrato, ad oggi, del quale tener conto nel prossimo decennio attraverso nuovi interventi, potrebbe essere stimato cautelativamente in: vani $1.557 \times 50\% = 779$ vani.

Il valore al 2020 pari a $(799 / 3,62) = 221$ famiglie, cioè **221 abitazioni** capaci di soddisfare **519 futuri residenti**.

Incremento demografico e riduzione del numero componenti la famiglia		
a) Popolazione ipotizzata al 31/12/2020 per il solo incremento demografico	ab.	31.132
b) Ampiezza tendenziale del nucleo familiare	ab./fam	2,35
c) Nuclei familiari esistenti al 31/12/2010	n°	11.243
d) Nuovi nuclei familiari teorici di previsto nuovo insediamento e corrispondenti alloggi (ab 31.132/2,35 ab/fam) = 13.248 -11.243	n°	2.005
e) Vani teorici medi per alloggio (ab/fam 2,35/0,65 ab/vano)=	n° vani/fam.	3,62
f) Vani teorici medi per alloggio (n° fam 2.005 x 3,62 n°vani/fam)=	n° vani	7.258
Fabbisogno abitativo per sub standard		
Fabbisogno arretrato per case con sub-standard igienici e per sovraffollamento	n° vani	779
TOTALE FABBISOGNO ABITATIVO TEORICO COMPLESSIVO	n° vani	8.037

6.3. - IL PRESUNTO FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO

Ciò premesso si ritiene che la stima più attendibile per quanto concerne l'effettivo incremento demografico nei prossimi 10 anni, a seguito dell'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, sia attendibilmente di circa 5.000 abitanti, comportando una popolazione al 2020 di circa 35.000 abitanti totali.

- considerando la proiezione dei nuclei familiari e il sovraffollamento: $4658+519= 4.879$ futuri residenti;
- considerando i vani, la proiezione della popolazione e il sovraffollamento: $8.037/3,62= 2.220$ abitazioni, per cui 5.217 residenti.

7 - ELENCO ELABORATI

Elaborato A: Relazione sull'Assetto Insediativo

EDIFICATO ESISTENTE

Elaborato 1: Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'intero territorio comunale.

Elaborato 2: Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.

Elaborato 3: Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Elaborato 1: Rappresentazione della rete della viabilità ricadente in tutto il territorio comunale secondo le categorie previste dal Codice della Strada.

Elaborato 2: Rappresentazione della rete della viabilità ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale secondo le categorie previste dal Codice della Strada.

Elaborato 3: Rappresentazione della rete della viabilità ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias secondo le categorie previste dal Codice della Strada.

Elaborato 4: Rappresentazione della rete dei rifiuti in tutto il territorio comunale.

Elaborato 5: Rappresentazione della rete delle acque reflue bianche ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.

Elaborato 6: Rappresentazione della rete delle acque reflue bianche ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.

Elaborato 7: Rappresentazione della rete delle acque reflue nere ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.

Elaborato 8: Rappresentazione della rete delle acque reflue nere ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.

Elaborato 9: Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente in tutto il territorio comunale.

Elaborato 10: Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

- Elaborato 11: Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.
- Elaborato 12: Rappresentazione della rete dell'energia elettrica ricadente in tutto il territorio comunale.
- Elaborato 13: Effetti transfrontalieri soluzione concordata comune di Monserrato e R.A.S. EE.LL..

PIANIFICAZIONE VIGENTE

- Elaborato 1: Zonizzazione dell'intero territorio comunale da P.R.G.
- Elaborato 2: Zonizzazione dell'abitato principale e della zona industriale da P.R.G.
- Elaborato 3: Zonizzazione dell'abitato di Su Planu e Is Corrias da P.R.G.
- Elaborato 4: Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'intero territorio comunale.
- Elaborato 5: Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'abitato principale e nella zona industriale.
- Elaborato 6: Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'abitato di Su Planu e Is Corrias.

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Elaborato 1: Individuazione dei piani attuativi ricadenti nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.
- Elaborato 2: Individuazione dei piani attuativi ricadenti nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.
- Elaborato 3: Suddivisione dei piani attuativi in aree destinate a lotti, cessioni e viabilità nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.
- Elaborato 4: Suddivisione dei piani attuativi in aree destinate a lotti, cessioni e viabilità nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.
- Elaborato 5: Rappresentazione dei comparti all'interno dei Piani di Risanamento Urbanistico.
- Elaborato 6: Rappresentazione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale e del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

INDICE

1 - PREMESSA	PAG.01
2 - EDIFICATO ESISTENTE	PAG. 01
3 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	PAG. 02
4 - PIANIFICAZIONE VIGENTE	PAG. 03
5 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	PAG. 03
6 – FABBISOGNO ABITATIVO	PAG. 09
6.1 - <u>L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DELLA POPOLAZIONE</u>	PAG. 09
6.1.1 - L'ANDAMENTO DEL SALDO NATURALE E DEI QUOZIENTI DI NATALITÀ E MORTALITÀ	PAG. 12
6.1.2 L'ANDAMENTO DEL SALDO SOCIALE E DEI QUOZIENTI DI IMMIGRAZIONE ED EMIGRAZIONE	PAG. 14
6.1.3 L'ANDAMENTO DELLO SVILUPPO TEORICO DELLA POPOLAZIONE FINO AL 2020	PAG. 15
6.2 - <u>IL FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO</u>	PAG. 16
6.2.1 - IL FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DALLA RIDUZIONE DEL NUMERO DEI COMPONENTI LA FAMIGLIA (LA SCOMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE E IL FENOMENO EMERGENTE DEI SINGLE).	PAG. 16
6.2.1.1. - AMPIEZZA DEI NUCLEI FAMILIARI	PAG. 18
6.2.1.2. - LE ABITAZIONI	PAG. 23
6.2.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DA SUB-STANDARD IGIENICI E DA SITUAZIONI DI SOVRAFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI	PAG. 26
6.2.2.1 - FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DA EDILIZIA CON SCARSA DOTAZIONE INTERNA AL 1991	PAG. 26
6.2.2.2. FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DA SUPER-AFFOLLAMENTO DELLE ABITAZIONI	PAG. 28
6.3. <u>IL PRESUNTO FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO</u>	PAG. 33
7 - ELENCO ELABORATI	PAG. 34