



COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari
Assessorato all'Urbanistica
AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
VARIANTE N.1

ASSETTO INSEDIATIVO

Relazione sull'Assetto Insediativo –
DEPURATO

Elaborato N. A

Data: Lug.2011 – Lug.2017
Agg.: Gen. 2019

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

VARIANTE N. 1

Staff del Sindaco:
Dott. Ing. Maura Salis

Area 5:
Dott. Ing. Pierpaolo Fois

PUC ADEGUATO AL PPR E AL PAI

Ufficio Aperto del Piano:

Dott. Ing. Pierpaolo Fois
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



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

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 ripermetro 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.

Dietro richiesta della Regione Sardegna l'analisi dell'edificato esistente è stata approfondita con un censimento degli abusi edilizi, che è consistito nell'individuazione di quelli in ambito extraurbano riguardanti volumi ex novo, dato che quelli dentro l'abitato consistono, nella stragrande maggioranza dei casi, in ampliamenti di edifici esistenti (tra cui chiusura di verande, di pilotis, ecc.) o di edifici inseriti nei PRU, mentre i restanti in ambito extraurbano sono stati sanati secondo quanto consentito dalle leggi in materia.

Quindi nell'Elab. n°4 *Edifici in ambito extraurbano privi di titolo abilitativo* della sezione *Assetto Insediativo – Edificato esistente* sono stati rappresentati gli interi edifici abusivi, compresi quelli per i quali è stata presentata istanza di condono ma la cui procedura non è stata ancora conclusa. Nella relativa tabella associata è presente la quantificazione delle superfici e dei volumi in questione e che più nel dettaglio si riporta di seguito:

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Assetto Insediativo

Relazione sull'Assetto Insediativo

N.	ID FABBR.	SUP	VOL	N. PIANI FUORI TERRA	UBICAZIONE	DATI CATASTALI		DESTINAZIONE D'USO	PROVENIENZA ABUSO
		(mq)	(mc)			(n)	FOGLIO		
1	a	109,57	328,72	1	Sa Mandara	1	306	residenziale	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
	b	100,66	301,99	1					
2	a	213,35	640,04	1	Sa Mandara	1	74 - 364 - 359 - 362	residenziale	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
3	a	103,30	309,89	1	Sa Mandara	1	109	residenziale	Condono L 724 del 1994 non rilasciato
4	a	62,98	188,94	1	Sa Mandara	1	430 - 431 - 432 - 437 - 438	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	153,26	459,79	1					
	c	56,27	168,81	1					
5	a	46,42	139,25	1	SS. 387 km 10,531	4	53U	agricola	Condono L 47 del 1985 e L 326 del 2003 non rilasciati
6	a	39,13	117,38	1	Pitzu 'e Pranu	4	58	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
7	a	69,88	209,65	1	Pitzu 'e Pranu	4	480 - 483	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
8	a	40,42	121,27	1	Mitza de Sa Rana	3	41	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
9	a	45,82	137,46	1	Baccu Maiori	2	548U	residenziale	Condono L 326 del 2003 non rilasciato
10	a	95,10	285,30	1	S' Abuleu	10	33	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
11	a	717,77	2.153,31	1	S' Abuleu	10	34	agricola	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
12	a	110,18	330,54	1	Terra Mamusa	26	682U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
13	a	285,81	857,44	1	Terra Mamusa	26	672	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
14	a	109,47	328,40	1	Terra Mamusa	26	683U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
15	a	64,19	192,58	1	Terra Mamusa	26	97	residenziale	Ortofoto 2008
16	a	466,16	1.398,48	1	Terra Mamusa	19	466U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
17	a	499,04	1.497,11	1	Terra	19	467U - 468U	residenziale	Verbale di

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Assetto Insediativo

Relazione sull'Assetto Insediativo

	b	41,49	124,48	1	Mamusa			residenziale	accertamento
	c	107,00	321,00	1				residenziale	Polizia Municipale non ottemperato
18	a	293,98	1.763,87	2	Terra Mamusa	19	449U - 494U - 497U	residenziale	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
	b	85,35	256,04	1				residenziale	
	c	1.108,82	3.326,46	1				servizi	
19	a	117,70	353,09	1	Terra Mamusa	19	502	servizi	Ortofoto 2013
	b	39,62	118,86	1				servizi	
20	a	449,90	1.349,69	1	Sa Muxiurida	26	225U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
21	a	58,99	176,98	1	Sa Muxiurida	26	499	servizi	Ortofoto 2008
	b	51,17	153,50	1				servizi	
	c	27,33	81,99	1				servizi	
	d	40,83	122,49	1				servizi	
22	a	32,69	98,07	1	Sa Muxiurida	26	496	agricola	Ortofoto 2008
23	a	110,90	332,69	1	Terra Mamusa	19	319	agricola	Ortofoto 2008
24	a	71,79	215,36	1	Su Pezzu Mannu	36	1153U - 1154U	residenziale	Condono L 326 del 2003 non rilasciato
	b	95,40	286,20	1				residenziale	
	c	94,84	284,52	1				residenziale	
	d	131,63	394,88	1				residenziale	
	e	97,69	293,07	1				residenziale	
25	a	639,10	1.917,31	1	Su Pezzu Mannu	36	862 - 863	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	79,95	239,85	1				residenziale	
26	a	229,92	689,77	1	Su Pezzu Mannu	36	168	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	93,42	280,27	1				residenziale	
	c	249,84	749,53	1				residenziale	
27	a	15,32	45,96	1	Su Pezzu Mannu	36	767	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
28	a	236,96	710,88	1	Su Pezzu Mannu	36	489 - 768	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
29	a	48,14	144,41	1	Su Pezzu Mannu	36	215	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
30	a	47,12	141,36	1	Su Pezzu Mannu	36	477	servizi	Ortofoto 2008
31	a	28,66	85,97	1	Su Pezzu Mannu	36	478	servizi	Ortofoto 2008
	b	9,08	27,24	1				servizi	
32	a	29,61	177,67	2	Su Pezzu Mannu	36	865U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
33	a	109,76	658,53	2	Su Pezzu Mannu	36	867U	residenziale	Verbale di accertamento

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Assetto Insediativo

Relazione sull'Assetto Insediativo

									Polizia Municipale non ottemperato
34	a	99,89	299,68	1	Su Pezzu Mannu	37	923 - 424 - 428	agricola	Ortofoto 2008
	b	20,72	62,17	1				agricola	
	c	27,15	81,44	1				agricola	
35	a	110,03	330,08	1	Calamatias	42	4201	servizi	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	75,49	226,47	1				residenziale	
36	a	74,84	224,51	1	Calamatias	42	642U	servizi	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	92,68	278,03	1				servizi	
37	a	185,60	556,80	1	S' Abuleu	10	713U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
38	a	115,33	346,00	1	Campu S' Ureu	11	65	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	326,67	980,02	1				agricola	
	c	71,86	215,59	1				agricola	
39	a	26,43	79,28	1	Su Pisciadroxu	6	120 - 263	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
40	a	54,76	164,28	1	Mata Masoni	6	84	residenziale	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
41	a	494,76	1.484,28	1	Truncu s'Ollastu	6	90U	agricola	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
	b	487,09	1.461,26	1				agricola	
42	a	22,95	68,86	1	Truncu s'Ollastu			agricola	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
43	a	59,06	177,19	1	Truncu s'Ollastu	7	62 - 63	residenziale	Ortofoto 2008
44	a	85,11	255,33	1	Su Pardu	7	55 - 56 - 57 - 58	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	12,43	37,28	1				residenziale	
45	a	88,25	264,76	1	Truncu s'Ollastu	7	801U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
46	a	151,15	453,44	1	Truncu s'Ollastu	7	795U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
47	a	342,51	1.027,54	1	Truncu s'Ollastu	7	742U - 796U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
48	a	115,52	346,57	1	Truncu s'Ollastu	7	289 - 290 - 293	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	47,63	142,90	1				residenziale	
49	a	102,30	306,90	1	Truncu s'Ollastu	7	198	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale
	b	46,21	138,63	1				residenziale	
	c	95,55	286,65	1				residenziale	

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

									non ottemperato
50	a	106,80	320,39	1	Truncu s'Ollastu	7	309	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
51	a	67,24	201,71	1	Staineddu	7	728 - 729	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
52	a	81,09	243,28	1	Staineddu	7	802U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
53	a	83,34	250,01	1	Staineddu	7	803 - 804 - 805 - 806	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
54	a	26,57	79,71	1	Campu S' Ureu	11	448	residenziale	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
55	a	32,39	97,16	1	Campu S' Ureu	10	469U	agricola	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
56	a	32,07	96,20	1	Campu S' Ureu	10	464U	agricola	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
57	a	1.503,31	9.019,84	2	Is Cireddus	7	735U - 736U	residenziale	Condoni L 47 del 1985 e L 326 del 2003 non rilasciati
58	a	38,63	115,89	1	Su Stracoxiu	12	189	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
59	a	92,81	278,44	1	Su Tremini de Susu	12	256	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	66,26	198,79	1				residenziale	
60	a	132,94	398,82	1	Su Tremini de Susu	12	655U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
61	a	81,73	245,19	1	Su Tremini de Susu	20	27 - 28 - 491 - 29 - 30 - 31	agricola	Condoni L 47 del 1985 e L 326 del 2003 non rilasciati
	b	15,97	47,91	1				agricola	
	c	43,28	129,85	1				agricola	
62	a	93,94	281,83	1	Sa Sitzia	20	140 - 141 - 142	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	8,91	26,72	1				residenziale	
	c	10,78	32,35	1				residenziale	
63	a	66,86	200,57	1	Sa Sitzia	20	781 - 782	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	24,75	74,25	1				residenziale	
	c	81,41	488,46	2				residenziale	
	d	4,44	13,33	1				residenziale	
64	a	11,23	33,68	1	Sa Sitzia	20	533	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	58,63	175,90	1				residenziale	
65	a	43,20	129,59	1	Bie Sestu	20	348U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato

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

66	a	46,91	140,73	1	Sa Sitzia	20	674U	residenziale	Ortofoto 2013
67	a	88,57	398,55	1,5	Sa Sitzia	20	572U	residenziale	Condono L 47 del 1985 non rilasciato
68	a	133,59	400,78	1	Sa Sitzia	20	716 - 717	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	33,58	100,75	1				residenziale	
	c	19,53	58,59	1				residenziale	
69	a	171,20	513,60	1	Sa Sitzia	20	764	servizi	Ortofoto 2008
	b	148,24	444,71	1				servizi	
70	a	118,43	355,28	1	Piscina Manna	16	166 - 167 - 170 - 173 - 185 - 186	residenziale	Condono L 326 del 2003 non rilasciato
71	a	72,73	218,18	1	Su Stracoxiu	15	219U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	9,86	29,57	1				residenziale	
72	a	137,78	413,35	1	Serriana de Pitzus	18	360	residenziale	Ortofoto 2008
73	a	169,50	508,50	1	Sa Sitzia	21	580 - 604U	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	123,76	371,27	1				residenziale	
	c	9,73	29,18	1				residenziale	
	d	15,61	46,83	1				residenziale	
	e	82,34	247,03	1				residenziale	
74	a	173,56	520,69	1	Serriana de Pitzus	30	20	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
75	a	26,33	78,98	1	Serriana	30	76	agricola	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
76	a	76,61	229,84	1	Serriana	23	214	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	7,90	23,69	1				residenziale	
77	a	67,50	202,49	1	Serriana	23	215	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
	b	9,95	29,84	1				residenziale	
78	a	258,53	775,58	1	Su Coddu	21	454 - 567U	servizi	Condono L 724 del 1994 non rilasciato
	b	181,89	545,68	1				servizi	
79	a	72,43	217,29	1	Bia de Mesu	30	149	residenziale	Verbale di accertamento Polizia Municipale non ottemperato
80	a	128,85	386,56	1	Serriana de Baxiu	25	1474	servizi	Ortofoto 2008
	b	111,15	333,45	1				servizi	
	c	75,53	226,60	1				servizi	
81	a	34,51	103,53	1	Bia Settimo	35	183	servizi	Ortofoto 2008
82	a	104,27	312,80	1	Bia Settimo	35	180	servizi	Ortofoto 2008

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 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 (ABBANOVA) 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

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

*Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo*

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 40 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. Ad essi si aggiungono:

- un Permesso di Costruire Convenzionato in Zona D (Via Trieste 101), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°43 del 26/07/2018 e identificato con il numero 42 nell'elaborato 1 della Sezione Assetto Insediativo – Pianificazione Attuativa;

- un Piano attuativo in Zona G (Via Nenni), adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°73 dell'11/12/2018 nell'ambito della variante al PUC per l'esecuzione dell'intervento denominato *Adeguamento viabilità veicolare per il miglioramento della sicurezza della circolazione stradale nel tratto della Via Nenni compreso tra la S.S. 554 e la Via delle Azalee*. Tale Piano è identificato con il numero 43 nell'elaborato 1 della Sezione Assetto Insediativo – Pianificazione Attuativa.

Nome piano attuativo	Tipo di piano	Zona Decr. Floris	Approvazione	Trascrizio ne	N° ord.	Zona	Attua- zione vol. resid. (%)	Attua- zione vol. pubbl. (%)	Attua- zione OO.UU. (%)	Attuazione complessiv a del piano (%)	Stato di attuazione del piano	Note
SU TREMINI DE BAXIU	PRU	C	18/03/2003	PER COMPARTI	1	Centro urbano	30,49	0	15	0 - 25	attuato per compartì 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	convenziona to	
SU DE CANELLES	PEEP	C	31/03/2004	NON PREVISTA	5	Centro urbano	100	100	100	100	convenziona to	
BIE PALMA-SEMINA	PEEP	C	20/12/2007	NON PREVISTA	6	Centro urbano	100	0	100	75 - 100	convenziona to	DELIB. CC N°136 DEL

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

*Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo*

RIU												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 (COGONI 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	
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	

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

*Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo*

SA SERRIA-NEDDA	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	2611/1991	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	
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	
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	
ARESU BRUNO	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	39	Is	24,10	3,50	10	0 - 25		ATTUATO PER

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Assetto Insediativo

Relazione sull'Assetto Insediativo

				COMPARTI		corrias						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	Industria le	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. STAN- DARD	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	24.520,0 0
2	PALUNA SAN LUSSORIO	PRU	332.519,00	1,4900	4.966	496.547,5	446.885,5	83.879,00	73.506,0 0
3	PALUNA SAN LUSSORIO	PEEP	22.701,00	1,2270	279	27.858,00	25.072,00	9.232,00	22.701,0 0
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	18.646,0 0
6	BIE PALMA- SEMINARIU	PEEP	43.839,00	1,1450	502	50.217,00	45.195,00	9.179,00	10.295,0 0
7	BIE PALMA	PEEP	52.991,00	1,0952	580	58.037,00	52.233,00	17.436,00	10.083,0 0
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	14.206,0 0

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

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
24	SA SERRIANEDDA	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
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

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

33	TRANZELLIDA (EX C.E.M.)	PL	123.793,00	1,500	1.857	185.690,00	167.121,00	33.424,00	24.500,00
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	12.590,00
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	25.590,98
39	IS CORRIAS	PRU	536.821,00	variabile (1,50 - 2,00)	5.749	807.862,00	517.591,00	180.396,00	70.033,00

In relazione ai cinque casi di Piani attuativi che superano, in base ai dati riportati nella tabella soprastante, l'indice territoriale massimo previsto dall'art. 4 del DA2266/U del 20/12/1983 (Decreto Floris), per le Zone C pari a 1,50 mc/mq (così come quello previsto dall'art.4 del precedente DPGR 9743-271 del 01/08/1977 - Decreto Soddu), si specifica che:

- in tre casi trattasi di Piani di Lottizzazione ante Decreto Soddu, pertanto redatti conformemente alle previsioni del PRG approvato nel 1972, quindi nel rispetto delle previsioni del Decreto Interministeriale n°1444 del 02/04/1968.
- in due casi trattasi di Piani di Risanamento Urbanistico, redatti ai sensi della LR n°23 del 23/10/1985 che di fatto nel loro insieme non superano l'indice massimo.

Segue una spiegazione per ognuno dei cinque piani attuativi:

C1.1 - PRU Su Tremini de Baxiu

Gli estremi di approvazione del Piano sono:

- Perimetrazione dell'area da assoggettare a PRU (Delib. C.C. n°228 del 03/07/1986). Adozione (Delib. C.C. n°114 del 13/03/1990). Adozione definitiva (Delib. C.C. n°108 del 29/07/1991). Entrata in vigore (pubblicazione estratto sul BURAS del 25/02/1992).
- Adozione variante alle Norme adottata con Delib. C.C. n°104 del 1 ottobre 2001; adozione definitiva con Delib. C.C. n°35 del 24/09/2002.
- Adozione variante generale in assestamento con Delib. C.C. n°5 del 03/01/2002; adozione definitiva con Delib. C.C. n°25 del 18/03/2003, entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul BURAS in data 27/05/2003.
- Adozione variante di assestamento relativa ai sette comparti con Delib. C.C. n°119 del

29/11/2010; adozione definitiva con Delib. C.C. n°73 del 01/08/2011, entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul BURAS in data 10/11/2011. Tale variante si discosta dalla precedente per via della lieve minore superficie per standard, lasciando invariati le Superfici territoriali ed i Volumi totali realizzabili, da cui si evincono gli indici territoriali, come segue:

- Comparto a **concessione diretta** - **it: 1,77 mc/mq**, derivante da Superficie territoriale (27.342 mq) e Volume totale realizzabile (48.297 mc).

- Comparti **obbligatori** - **it: 1,5 mc/mq**, derivante da Superficie territoriale (137.901 mq) e Volume totale realizzabile (206.852 mc).

Il Piano infatti è suddiviso in un comparto a concessione diretta ed in sette comparti subordinati a piani attuativi. Tutto il Piano fa parte di uno più ampio, denominato PRU "Paluna San Lussorio – Su Tremini de Baxiu", comprendente anche il comparto Paluna San Lussorio, classificato C1.2 nel presente PUC.

L'intero PRU a sua volta comprende in gran parte anche le aree già interessate dal precedente Piano Particolareggiato "Paluna San Lussorio", adottato con Delib.C.C. n°24 del 17/01/1979 e approvato con Decreto Assessore Reg.le agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n°1320/U del 06/10/1980, avente indice territoriale pari a 1 mc/mq (infatti Superficie territoriale 363.983 mq e Volume totale realizzabile 363.983 mc). Nel suddetto decreto si specifica, così come nella relazione del Piano, che una parte dello stesso è predisposta per interventi di edilizia economico e popolare ai sensi della legge n.167/1962 e successive modificazioni, assumendo il contenuto di Piano di Zona, ossia il Piano, denominato *Paluna - San Lussorio*, classificato C1.3 nel presente PUC.

Nella relazione della variante del PRU dell'anno 2003 si specifica che *l'indice territoriale dell'intero Piano di Risanamento Urbanistico, comprendendo anche le aree incluse del Piano di Zona "Paluna - San Lussorio", a seguito della variante di assestamento è risultato pari a 1,4978 mc/mq*, quindi nella tabella soprastante, relativa ai dati dei piani attuativi, per il Piano C1.1 è stato indicato l'indice territoriale variabile, con specificazione (1,4978-1,50-1,77 mc/mq) per tenere conto di tutti i dati indicati nel Piano.

In conclusione in relazione al rispetto dell'indice massimo 1,5 mc/mq, si sottolinea che i tre piani C1.1, C1.2 e C1.3 non superano tale valore, mentre il comparto a concessione diretta del PRU Su Tremini de Baxiu singolarmente lo supera, in base a quanto dimostra la storia urbanistica di quest'area nel suo insieme.

C1.10 – PdL F.lli Serri

L'indice territoriale 1,592 mc/mq si evince dai valori di Superficie territoriale (9.807 mq) e Volume totale realizzabile (15.616 mc) riportati nel Decreto Assessore Reg.le agli Enti Locali, Personale e Affari Generali - Ecologia e Urbanistica n°517 del 18/07/1974, di autorizzazione a lottizzare.

In conclusione in relazione al rispetto dell'indice massimo 1,5 mc/mq, si sottolinea che il piano supera tale valore, in base a quanto dimostra la sua storia urbanistica, ossia rispetta le previsioni del

PRG approvato nel 1972.

C1.35 – PdL Apice

L'indice territoriale 2,274 mc/mq si evince dai valori di Superficie territoriale (30.470 mq) e Volume totale realizzabile (69.303,60 mc).

Il primo Decreto Assessore Reg.le agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n°229 del 04/08/1975 di autorizzazione a lottizzare, considera una Superficie territoriale (30.680 mq) ed un Volume totale realizzabile (61.356 mc), da cui si evince un indice territoriale di 2 mc/mq.

Successivamente con Deliberazione di Giunta Municipale n°261 del 16/05/1978 fu approvata una modifica al piano volumetrico, per la diminuzione della superficie fondiaria di 210 mq senza diminuzione delle cessioni, quindi con modifica della Superficie territoriale (30.470 mq) e del Volume totale realizzabile (60.936 mc), pertanto senza variazione dell'indice territoriale di 2 mc/mq a cui è seguita la ratifica del Consiglio Comunale con Delib. n°86 del 17/07/1978;

Nella relazione allegata al Piano attuativo in premessa fu specificato che *il Piano Regolatore Generale destina l'area stessa a zona "E" – 2° - ESPANSIONE Sottozona e1 con densità territoriale pari a 200 ab/ha e densità fondiaria pari a 444 ab/ha*. Nel paragrafo Zone Residenziali fu specificato che *la normativa del P.R.G. impone per gli interventi a carattere unitario il solo vincolo di distacco pari all'altezza ed il rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq*.

Seguì una variante planivolumetrica ai lotti nn. 3 e 4, con modifica del Volume totale realizzabile (60.935,10 mc) in lieve diminuzione.

Non è allegato al Piano di Lottizzazione un documento normativo specifico; pertanto, sotto il profilo normativo si rimanda a quanto previsto dagli elaborati grafici, dalla relazione illustrativa e dalle Norme del PRG.

Il totale della volumetria per servizi pubblici di quartiere è stato quindi calcolato in funzione della superficie per servizi pubblici moltiplicata per il relativo indice fondiario da Norme del PRG.

L'indice territoriale indicato nella tabella soprastante, relativa ai dati dei piani attuativi, (2,274 mc/mq) è quello di fatto, ossia comprendendo i volumi pubblici realizzati o realizzabili secondo le Norme del PRG.

Con Deliberazioni di C.C. n°28 del 01/07/2014 e n°40 del 25/09/2014, rispettivamente di adozione e di adozione definitiva, è stata approvata una **variante di assestamento** complessivo del **Piano di Lottizzazione APICE** da cui risulta una Superficie territoriale (30.593 mq) senza aumenti volumetrici, quindi il Volume totale realizzabile rimane invariato (60.935,10 mc), da cui si evince un indice territoriale di 1,992 mc/mq, che quindi dovrebbe sostituire il 2,274 nella tabella.

In conclusione in relazione al rispetto dell'indice massimo 1,5 mc/mq, si sottolinea che il piano supera tale valore, in base a quanto dimostra la sua storia urbanistica, ossia rispetta le previsioni del PRG approvato nel 1972.

C1.36 – PdL Su Pranu

L'indice territoriale 2 mc/mq si evince dai valori di Superficie territoriale (130.690 mq) e Volume totale realizzabile (258.100 mc).

Il Piano fu approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°51 del 22/03/1974 (adozione) e Decreto Assessore Reg.le agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n°49 del 23/04/1975, considerando una Superficie territoriale (129.050 mq) ed un Volume totale realizzabile (258.100 mc), da cui si evince l'indice territoriale di 2 mc/mq.

I parametri edificatori da Piano approvato con DRAEL n°49 del 23/04/1975 sono stati integrati con le aree per allacciamento, così come richiesto nello stesso Decreto e riportato nella deliberazione di Giunta Municipale n°200 del 23/04/1975, con ratifica del Consiglio Comunale con deliberazione n°131 del 23/04/1975.

Nella relazione allegata al Piano attuativo in premessa fu specificato che *il Piano Regolatore Generale destina l'area indicata a zona di espansione tipo E1 con densità di quartiere pari a 200 ab/ha e densità fondiaria pari a 444 ab/ha.*

Non è allegato al Piano di Lottizzazione un documento normativo specifico; pertanto, sotto il profilo normativo si rimanda a quanto previsto dagli elaborati grafici, dalla relazione illustrativa e dalle Norme del PRG.

Il totale della volumetria per servizi pubblici di quartiere è stato calcolato in funzione della superficie per servizi pubblici moltiplicata per il relativo indice fondiario da Norme del PRG.

In conclusione in relazione al rispetto dell'indice massimo 1,5 mc/mq, si sottolinea che il piano supera tale valore, in base a quanto dimostra la sua storia urbanistica, ossia rispetta le previsioni del PRG approvato nel 1972.

C1.39 – PRU Is Corrias

Gli estremi di approvazione del Piano di Risanamento del nucleo edilizio spontaneo sviluppatosi a partire dagli anni sessanta del secolo scorso sono: perimetrazione dell'area da assoggettare a PRU (Delib. C.C. n°228 del 03/07/1986). Adozione (Delib. C.C. n°113 del 13/03/1990). Adozione definitiva (Delib. C.C. n°110 del 29/07/1991). Entrata in vigore (pubblicazione estratto sul BURAS del 25/02/1992).

Il Piano infatti è suddiviso in unità convenzionabili che sono:

- esclusivamente residenziali (UCR) con indice territoriale 1,5 mc/mq;
- esclusivamente artigianali/commerciali (UCD) con indice territoriale 1,5 mc/mq;
- esclusivamente per servizi generali (UCG) con indice territoriale 1 mc/mq;

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

- due unità miste, ossia residenziali e per servizi generali (UCR/G) con indice territoriale 2 mc/mq, suddiviso in: 0,5 mc/mq volume pubblico o di uso pubblico; 0,75 mc/mq volume per servizi generali; 0,675 mc/mq volume residenziale privato; 0,075 mc/mq volume residenziale convenzionato o sovvenzionato.

Pertanto solo in questo caso si supera l'indice 1,5 mc/mq, ma per via della presenza delle aree per servizi G. Quindi nella tabella soprastante, relativa ai dati dei piani attuativi, per il Piano C1.39 è stato indicato l'indice territoriale variabile, con specificazione (1,50-2 mc/mq) per tenere conto di tutti i dati indicati nel Piano, ma il valore 2 è dato dalla compresenza di Zone C e G e soprattutto nelle Zone C non viene mai superato il valore 1,5. Si potrebbe perciò indicare nella tabella solo l'indice massimo delle Zone C pari a 1,5, che è lo stesso valore che si otterrebbe dalla divisione del Volume totale realizzabile (803.929 mc) e della Superficie territoriale (536.821 mq).

Nella relazione allegata al Piano attuativo fu specificato che *con l'adozione del P.R.G. comunale (1965) e la sua successiva approvazione (1972), si ha una prima definizione della destinazione urbanistica dell'ambito territoriale.*

Le previsioni di Piano classificano l'area in esame come zona "E" agricola.

L'art. 2 delle Norme del PRU stabilivano quindi che il piano attuativo costituisse variante al PRG.

In conclusione in relazione al rispetto dell'indice massimo 1,5 mc/mq, si sottolinea che il piano nel suo insieme non supera tale valore in base a quanto dimostra la storia urbanistica di quest'area nel suo insieme.

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 cagliaritano, 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.

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

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

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
31/12/2011	29.168	0	0
31/12/2012	29.164	-4	0,014
31/12/2013	28.972	-192	-0,663
31/12/2014	28.975	3	0,010
31/12/2015	28.975	0	0

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 al periodo precedente. 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.

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.).

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

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

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
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

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

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
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

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Aspetto Insediativo
Relazione sull'Aspetto Insediativo

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:

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

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

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 2025

Sulla base di questi dati si potrebbe simulare, secondo il metodo dei minimi quadrati, l'andamento dello sviluppo teorico della popolazione nel periodo 2016÷2025.

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.

Dal grafico è possibile estrapolare il valore al 2025 che indicherebbe un andamento praticamente quasi stazionario seppure solo lievemente in crescita per il prossimo decennio, ma il ragionamento deve essere incentrato prevalentemente sull'individuazione della quantità di alloggi, necessari per le famiglie medie e inoltre la previsione al 2025 non appare troppo attendibile, sia per i piccoli numeri trattati, sia per via dell'andamento non troppo costante del dato e del valore dello scarto quadratico medio che si discosta parecchio dal valore massimo 1.

L'analisi svolta considerando i dati dell'ultimo decennio tiene certamente conto del rallentamento della crescita in corso, rappresentando la situazione per il prossimo decennio fortemente penalizzante rispetto ai dati di soli cinque anni indietro, ciononostante si deve considerare che, data la localizzazione di Selargius nell'ambito dell'area vasta cagliaritana, tale fenomeno in atto potrebbe essere transitorio, considerato che praticamente a partire dagli anni settanta del secolo scorso Selargius ha registrato il maggior aumento percentuale di popolazione rispetto agli altri Comuni limitrofi.

Un breve cenno agli abitanti stranieri residenti a Selargius, sulla base dei dati pubblicati sul sito demo.istat.it, porta a constatare che negli ultimi anni e precisamente dal 2012 al 2015, c'è stato un incremento di 69 unità, passando dai 344 ai 413 cittadini stranieri, provenienti prevalentemente dai

seguenti Paesi: Romania, Ucraina, Bosnia-Erzegovina, Cina Repubblica Popolare, Montenegro, che da soli raggruppano il 47,94% degli stranieri nel 2015.

La popolazione straniera residente quindi è pari all'1,43% della popolazione totale nel 2015 che inizia a diventare un dato di cui tener conto in relazione al dato dei Comuni limitrofi.

6.2. - IL FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO

Appare interessante, al di là dell'andamento dello sviluppo teorico della popolazione sino al 2025, ipotizzare il **presunto fabbisogno abitativo complessivo** pertanto 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).

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.

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

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.

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*

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

6.2.1.1. AMPIEZZA DEI NUCLEI FAMILIARI

Dal censimento dell'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

Dall'ultimo censimento (anno 2011) si evince che in Italia il numero medio di componenti per famiglia è sceso a 2,4, quindi le famiglie tendono ad essere sempre più piccole, seguendo un trend che va avanti da decenni, secondo il quale, in base ai dati dello stesso censimento, il numero di famiglie è aumentato fra il 2001 ed il 2011 del 12,8% e dal 1971 al 2011 addirittura del 54%.

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

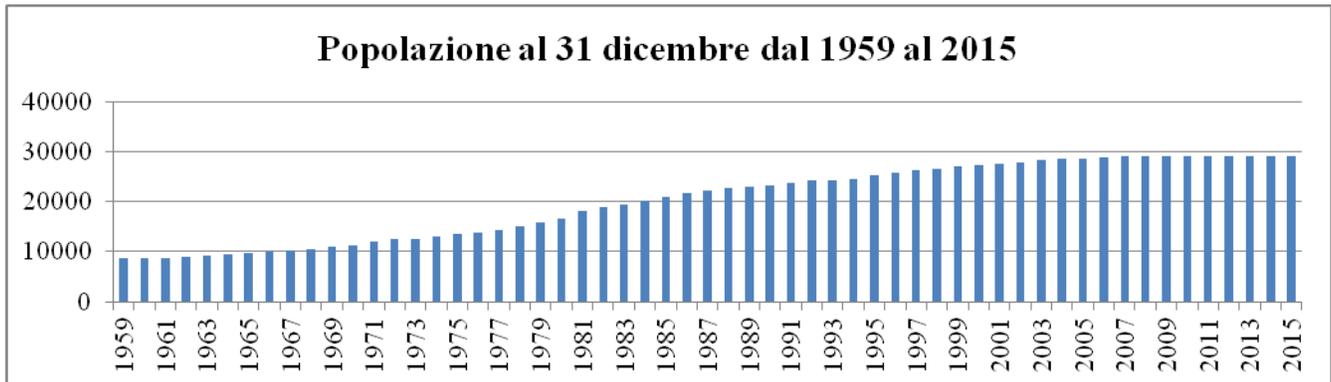
Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

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
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
2011	29168	11.404	2,56
2012	29164	11.697	2,49
2013	28972	11648	2,49
2014	28975	11.746	2,47
2015	28975	11.846	2,45

Fonte: Anagrafe Comunale

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



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

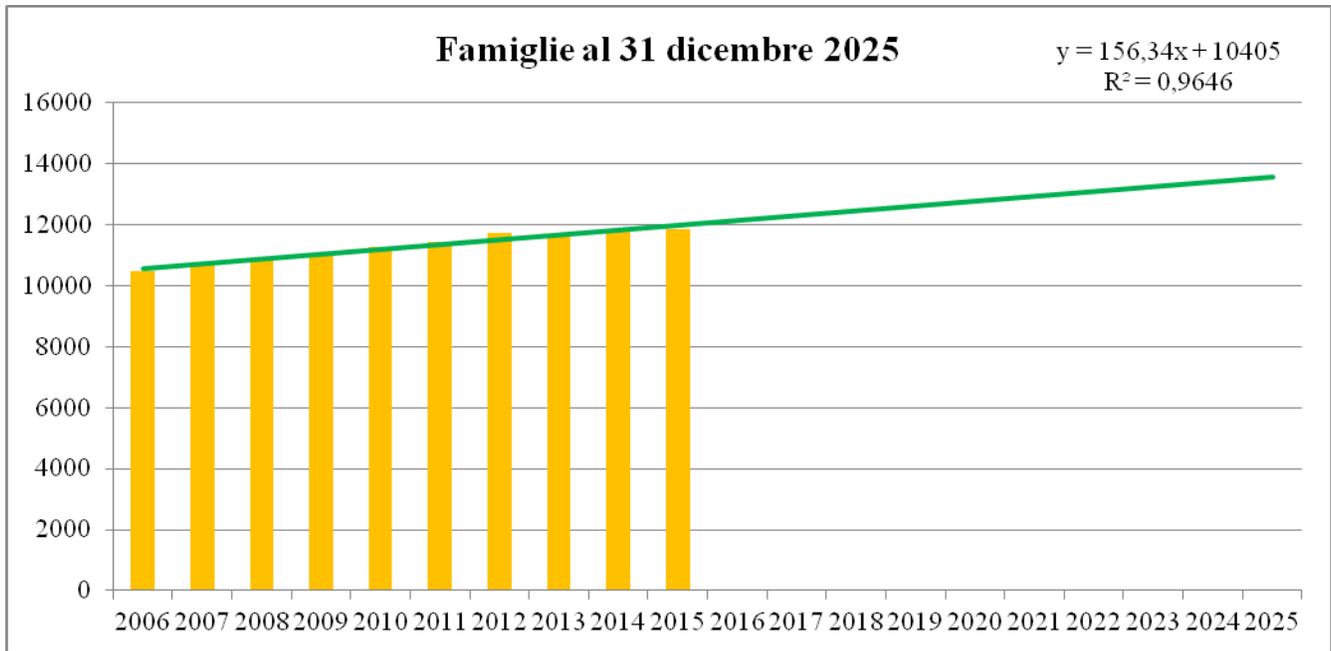
Se si tiene conto che nel periodo 1996÷ 2015 si è registrato un decremento medio annuo dei componenti per famiglia pari a $(3,05-2,45)/20 = 0,03$ ed ipotizzando il perdurare di tale valore, seppur con un possibile lieve rallentamento del fenomeno, si riscontrerà all'inizio del 2025 una ampiezza media della famiglia pari a **2,15 componenti**.

ANNO	FAMIGLIE	COMPOSIZIONE MEDIA NUCLEO FAMILIARE
2016	12.125	2,40
2017	12.281	2,37
2018	12.437	2,34
2019	12.594	2,31
2020	12.750	2,28
2021	12.906	2,25
2022	13.063	2,23
2023	13.219	2,20
2024	13.375	2,17
2025	13.532	2,15

La linea di tendenza, come si evince dal grafico sottostante, mostra un andamento molto attendibile dello sviluppo teorico delle famiglie selargine nel periodo 2016÷2025.

Il valore al 2025 è pari a **13.532** famiglie, con un incremento di **1.686** nuclei in più rispetto al 2015, cioè **1.686 abitazioni**, capaci di soddisfare **3.625 futuri residenti**.

FAMIGLIE SINO AL 2025 NEL COMUNE DI SELARGIUS



Cautelativamente, dato il numero assai basso di componenti per nucleo familiare, è stato ritenuto che in futuro non saranno più presenti problemi di sovraffollamento delle abitazioni stimati in circa 500 abitanti.

*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 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").

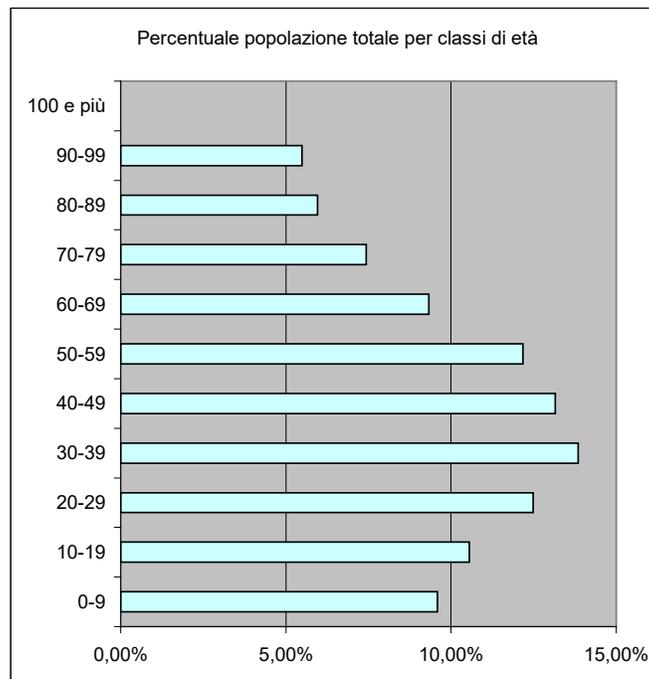
Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

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 – SUAPE
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 del 2011 le abitazioni occupate dai residenti a Selargius hanno una superficie media pari a 103,63 mq e considerando tutta l'Italia hanno una superficie media pari a 99,3 metri quadrati (contro i 96,0 del 2001 e i 94,1 metri quadrati del 1991). In Sardegna nel 2001 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%

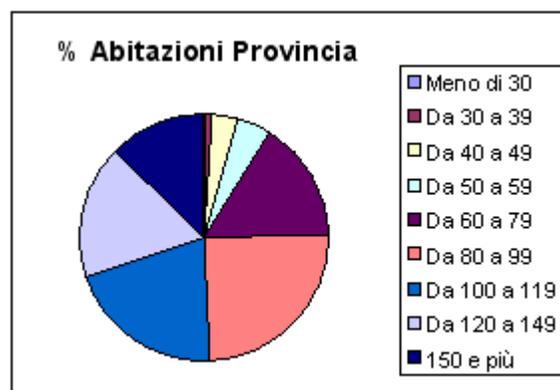
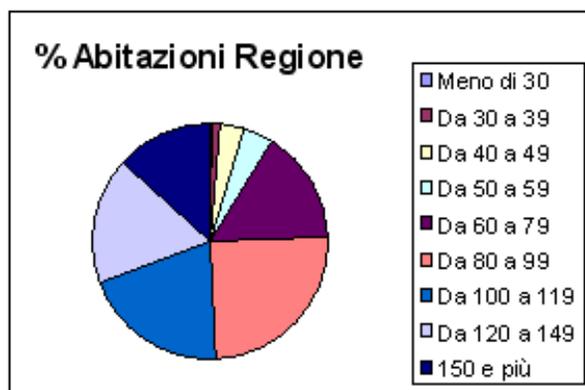
Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
Assetto Insediativo
Relazione sull'Assetto Insediativo

Da 100 a 119	116.525	341.890	20,02%	21,08%
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 – SUAPE
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
<p>(a) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle abitazioni occupate da residenti.</p> <p>(b) Numero delle stanze delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle abitazioni occupate da residenti.</p> <p>(c) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sul numero delle persone residenti in abitazione.</p> <p>(d) Somma delle superfici delle abitazioni occupate da residenti sulla somma delle stanze delle abitazioni occupate da residenti.</p>				

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

6.3. - 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 quello di seguito illustrato per i motivi sintetizzabili in:

- dinamiche demografiche della popolazione selargina, con i relativi mutamenti della struttura familiare, secondo le proiezioni;
- dinamiche economiche, legate al miglioramento dei tempi di percorrenza nei trasporti, grazie alla imminente riqualificazione della S.S. 554, allo sviluppo della rete metropolitana di superficie ed alla vicinanza all'aeroporto di Cagliari-Elmas;
- dinamiche sociali scaturenti dalla previsione, in posizione strategica rispetto alle reti della mobilità, delle nuove zone per insediamenti produttivi e per servizi, capaci di attrarre ulteriori residenti appartenenti alle fasce deboli, mediante la previsione nel PUC di cessioni a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, da riservare a giovani e/o all'imprenditoria debole, tramite l'attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90;
- dinamiche territoriali legate alla vicinanza a poli di rilievo sovralocale, quali il Campus della Scienza della Tecnica e dell'Ambiente (sede logistico-amministrativa dell'Osservatorio Astronomico di Cagliari), il Policlinico di Monserrato e ovviamente i servizi della città di Cagliari, che attraggono persone con domicilio a Selargius per vari motivi.

Nel caso del Comune di Selargius le sole dinamiche demografiche del decennio precedente non sono sufficienti per stimare la popolazione al 2025, poiché trattasi di un contesto con trasformazioni in atto a livello territoriale sovraordinato con opportunità di sviluppo industriale, commerciale, e per servizi generali a scala sovracomunale, interessato a breve da importanti interventi relativi agli assi di collegamento principali (S.S.554) e ai mezzi di trasporto (metropolitana di superficie), nonché dalla previsione di localizzazione di attrezzature e servizi d'uso pubblico sovracomunali.

Al 2025 sono previsti: 29.095 residenti e 13.532 famiglie, con una composizione media di 2,15 ab/fam. L'ampiezza del nucleo familiare medio tuttavia non può scendere al di sotto di un minimo, quindi si ritiene che al di sotto del valore previsto nel 2025 non si scenderà anche negli anni successivi.

Seppure il numero dei residenti futuri aumenterà di molto poco (29.095 al 2025) rispetto a quello del 2015 (28.975), come detto con previsioni non troppo attendibili del dato stazionario in 10 anni, il numero delle famiglie invece aumenterà abbastanza (13.532 al 2025) rispetto a quelle del 2015 (11.846) e diminuirà la composizione media dei nuclei familiari, per via dei cambiamenti sociali ed economici in atto nell'intera popolazione italiana.

Il numero dei nuclei familiari è immediatamente traducibile nel numero di abitazioni, indipendentemente dall'ampiezza del nucleo.

Tenuto conto della superficie media delle abitazioni occupate dai residenti a Selargius pari a 103,63 mq/abitaz. (censimento ISTAT 2011) e considerato che nel PUC di Selargius (vd. relazione e norme di attuazione di Piano) sia per le Zone B che per le Zone C3 è stata stabilita una dimensione minima degli alloggi pari a 60 mq netti, è stata ipotizzata una volumetria media lorda per ogni abitazione futura in qualsiasi zona urbanistica pari a 490 mc, considerando anche la quota parte di servizi connessi con la residenza e un incremento del 15% per passare dalla superficie utile alla superficie lorda.

I volumi necessari a soddisfare i 1.686 nuovi nuclei familiari previsti al 2025 sono pertanto pari a $1.686 \times 490 = 826.140$ mc, pari al 90% della volumetria complessiva pari quindi a 917.933,33 mc.

In base ai dati riportati nelle tabelle parametriche di dimensionamento del PUC, allegate alla relazione (Elab. n°1 di Piano), i volumi totali ancora disponibili nelle Zone A, B e C1 di PUC sono pari a $(6.261.719,74 - 4.990.182,62) = 1.271.537,12$ mc, pertanto sufficienti a soddisfare nel prossimo decennio la domanda abitativa pari al 70% della volumetria complessiva, ossia pari ad 890.075,98 mc.

Tuttavia si deve tener conto che dal dimensionamento del PUC in adeguamento al PPR son trascorsi oramai diversi anni, pertanto, a causa del lungo iter del Piano, non è stato computato come realizzato il volume attuato dalla redazione (2010) alle osservazioni del CTRU (2016), per ovvie difficoltà di aggiornamento.

A ciò si deve aggiungere la considerazione sulla percentuale fisiologica di volumi non attuati nell'arco di un decennio per vari motivi, infatti molte Zone C1 sono bloccate da decenni a causa di:

a) contenziosi tra proprietari, e non solo, che rendono indisponibili sul mercato parte delle eventuali aree da lottizzare o già lottizzate;

b) scelta di conservare i lotti per un'eventuale edificazione futura che supera i 10 anni, per i propri figli e/o nipoti o come bene rifugio;

c) ritardo nei convenzionamenti legati ai tempi amministrativi di approvazione ed entrata in vigore dei Piani Attuativi;

d) tempi tecnici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, propedeutiche al ritiro dei permessi di costruire e alla fabbricazione degli edifici nei lotti.

Quindi una percentuale consistente dell'offerta, di fatto, non è realmente sul mercato a causa dei fattori sopraesposti, inoltre la quasi saturazione del quartiere Su Planu e l'attuazione di parte del quartiere Is Corrias (in particolare con la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei comparti Sud

ed Est), determinano un incremento della potenzialità insediativa e ricettiva ad Is Corrias, assorbendo non solo parte della domanda di Selargius, ma anche parte di quella dei Comuni limitrofi.

Traducendo il discorso in numeri ci sarebbero $(1.271.537,12-917.933,33)=353.603,59$ mc totali ancora disponibili nelle Zone A, B e C1 di PUC, da cui considerando il 90% per escludere i servizi pubblici delle Zone C1 (poiché di fatto nelle A e B non vi è volumetria residua), si ottengono $(318.243,41/490)=650$ alloggi e quindi altrettanti nuclei familiari.

Tenuto conto di una quota minima di patrimonio abitativo non occupato poiché in vendita, necessario per il funzionamento del mercato immobiliare, stimabile in una percentuale del 2% rispetto al numero di abitazioni occupate (11.846 al 2015), coincidente con il numero delle famiglie, la quantità di alloggi da considerare per questo fattore è di 237 unità, che sottratte alle 650 disponibili, indica in 413 le abitazioni residue nelle Zone A, B e C1.

Quindi l'attuazione delle Zone urbanistiche A, B e C1 sarà sufficiente quasi solo per il prossimo decennio, considerando le sole esigenze della popolazione selargina e le condizioni al contorno allo stato attuale.

E' bene ricordare che, per via dei maggiori prezzi di mercato dei lotti edificabili, rispetto a quelle dei Comuni della seconda cintura urbana di Cagliari, dal 2001 più di 1.000 abitanti all'anno emigrano dal Comune di Selargius, soprattutto poiché sono stati tutti assegnati i 650 lotti di edilizia residenziale pubblica, presenti nelle aree appositamente programmate tra gli anni settanta e novanta del secolo scorso, che hanno consentito a tanti selargini di non dover migrare altrove. A tali lotti si aggiungono inoltre gli interventi edilizi a cura di AREA (ex IACP).

Il Comune di Selargius dispone di aree a sud della S.S.554 aventi caratteristiche che rispettano le prescrizioni del PPR in merito alla localizzazione dei nuovi interventi residenziali e per servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente, viste come idonee all'edificazione in riferimento alle componenti di paesaggio con valenza ambientale, data l'assenza di aree naturali e la presenza in parte di incolti e in parte di praterie e colture, ma quasi completamente abbandonate (vd. tavole di riferimento della sezione di PUC intitolata *Beni Paesaggistici Ambientali*).

Come verrà approfondito negli elaborati del progetto di Piano, il PUC di Selargius nasce da precise esigenze del territorio, con alcune problematiche che richiedono almeno dieci anni per la loro completa risoluzione, prevedendo quindi rispetto alla condizione attuale:

1. una **riqualificazione urbanistica e ambientale del tessuto urbano esistente**, ossia:
 - 1.1. riqualificazione del bene paesaggistico centro storico e delle restanti parti del centro abitato (Zone B e C), tramite eliminazione del traffico di attraversamento (da e verso i Comuni di Settimo S.P., Sinnai, ecc.) con conseguente eliminazione del relativo

inquinamento acustico e atmosferico, grazie alla realizzazione di una circonvallazione, che intercetti le direttrici di traffico che collegano i centri urbani e sia costruita secondo precise caratteristiche stabilite nel PUC e rappresentate nei progetti guida; la cosiddetta strada dei parchi si rende necessaria indipendentemente dalla previsione delle nuove zone di espansione al fine di risolvere i problemi presenti tra cui la necessità di consentire ai Vigili del Fuoco di praticare una viabilità alternativa allo svincolo di Is Pontis Paris in caso di allagamento, dato che il Comando Provinciale di Cagliari ricade in area di pericolosità idrogeologica Hi4;

- 1.2. riqualificazione urbanistica e ambientale di parte dell'area degradata che rappresenta l'accesso all'abitato di Selargius dalla S.S.554 a nord (Via Nenni) e da Monserrato ad ovest (Via Trieste), attualmente abbandonata all'incuria e anche di recente oggetto di incendi e conseguente intervento dei Vigili del Fuoco, per la quale si pone tra l'altro anche un problema di ordine pubblico e di carattere igienico sanitario; la riqualificazione consentirebbe il ripristino dello scorrimento delle acque superficiali per garantire i necessari apporti idrici al sistema del Parco del Molentargius, la mitigazione dei rischi di natura idrogeologica che interessano tutto il bacino su cui ricadono le suddette aree e che comportano problematiche anche a valle (ossia nell'abitato già esistente), la salvaguardia di quello che è definibile come un cuneo verde, presente nel territorio selargino tra l'abitato ad est, sviluppatosi intorno al nucleo storico di Selargius, e quello ad ovest in località Paluna, sviluppatosi in prosecuzione dell'abitato del Comune di Monserrato, in parte mediante la previsione di future zone di espansione residenziale e per servizi generali (Sottozone C3 e G1.36), che consentirebbero una riduzione del consumo del territorio (anche letto a scala di città metropolitana), privilegiando la città compatta, dotata di adeguati servizi, con risparmio di territorio adeguato per usi agricoli (considerato che invece le aree in questione non lo sono per la vicinanza agli inquinanti dell'abitato e delle strade da cui sono circondate), risparmio di energie (minor uso di combustibili per necessità di minori spostamenti), risparmio nei servizi sociali (maggiore disponibilità di servizi data la concentrazione e la varietà delle attività presenti e localizzabili); la pianificazione di tali aree consentirebbe inoltre di effettuare in maniera ottimale l'indagine archeologica su un'intera vasta area (ante redazione del progetto esecutivo del piano attuativo) piuttosto che per singoli piccoli lotti e di attivare eventualmente gli accordi sostitutivi del provvedimento finale di cui all'art.11 della L.241/90, che consentirebbero di far fronte alla necessità di acquisizione delle aree prevalentemente per standard delle Zone B;
2. delle **zone di espansione industriali e per servizi generali a nord della S.S. 554**, posizionate in un punto assai importante per via della confluenza dei flussi di traffico provenienti dalla S.S.125, dalla S.S.387 e dalla S.S.131, punto rafforzato dalla prossima rifunzionalizzazione della S.S.554. L'area prevista per tali nuove espansioni, in particolare rispetto alla conurbazione cagliaritano, è indubbiamente di una certa strategicità, tenuto conto della posizione geografica

baricentrica e dei collegamenti al contorno (si ricorda infatti che, oltre all'adiacenza alla S.S.554 la nuova Zona G1.18 è già attraversata dalla rete metropolitana di superficie e la Zona G1.4 lo sarà a breve). Il tutto si traduce in un bacino d'utenza gravitante intorno a tali aree, ideali per la localizzazione di attività, servizi e anche parcheggi per lasciare l'automobile e raggiungere eventualmente con la metropolitana la città capoluogo regionale o viceversa.

Quindi il Comune Selargius, grazie al conseguente potenziale produttivo ed economico derivante dall'attuazione delle nuove Zone D e G, ha sulla carta un potenziale demografico di nuovi residenti interessati a stabilirsi a Selargius per via della presenza di tali nuove aree, di cui si dovrebbe tener conto nel calcolo dell'incremento demografico e che esulano dal calcolo strettamente legato alla sola realtà selargina odierna. Tale fattore, condizionato dall'attuazione dei nuovi insediamenti, potrebbe quindi certamente accelerare le previsioni di PUC relative al fabbisogno abitativo riferite sia alle Zone A, B e C1 residue sia alle nuove Zone C3 di espansione residenziale.

Sulla base dei dati Istat relativi all'ultimo Censimento 2011 dell'Industria e dei Servizi per tutto il Comune di Selargius il numero degli addetti delle imprese attive era pari a 4.909 con un numero medio di addetti per impresa di 2,78.

Considerando il solo ampliamento della zona industriale (sottozona D2.7), in cui si stima la localizzazione di circa 100 nuovi lotti, ipotizzando che in un lotto si possano insediare in media 1,5 attività con un numero medio di addetti per attività cautelativamente pari a 7, considerate la tipologia di attività localizzabili, le dimensioni dei lotti previsti più ampie rispetto alle restanti zone del territorio comunale e i dati ISTAT a scala comunale, si otterrebbero minimo: $(100 \times 1,5) \times 7 = 1.050$ lavoratori, equivalenti ad altrettanti nuovi nuclei familiari, di cui, se una percentuale del 50% si insediassero nelle zone residenziali di Selargius per la vicinanza al posto di lavoro, si otterrebbe un incremento di 525 nuove famiglie e la necessità di altrettanti nuovi alloggi.

Un analogo ragionamento dovrà essere fatto per le nuove sottozone G1.18 e G1.36 previste nel PUC, considerando circa 55 lotti complessivi (40 lotti in G1.18 e 15 lotti in G1.36), ma di dimensioni assai rilevanti e pertanto ipotizzando un numero medio di addetti per attività cautelativamente pari a 40, ottenendo: $55 \times 40 = 2.200$ lavoratori, equivalenti ad altrettanti nuovi nuclei familiari, di cui se una percentuale del 50% si insediassero nelle zone residenziali di Selargius per la vicinanza al posto di lavoro, si otterrebbe un incremento di 1.100 nuove famiglie e la necessità di altrettanti nuovi alloggi.

Supponendo che le sole Sottozone D2.7 e G1.18 vengano in parte attuate nei 10 anni successivi all'entrata in vigore del PUC, con la metà dei lotti (per via dei tempi occorrenti anche per la redazione dei piani attuativi) si otterrebbe quanto segue:

- grazie alla D2.7 i lotti residenziali occorrenti sarebbero: $525 \times 50\% = 263$ lotti;

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

- grazie alla G1.18 i lotti residenziali occorrenti sarebbero: $(40 \text{ lotti} \times 40) = 1.600 \times 50\% = 800 \times 50\% = 400$ lotti;

quindi complessivamente i lotti attuati nei prossimi dieci anni per via delle Zone D e G sarebbero: $263 + 400 = 633$ lotti equivalenti ad altrettanti nuclei familiari.

Si riportano nella tabella di seguito i dati insediativi riepilogativi nell'arco temporale decennale:

Nuclei familiari esistenti al 31/12/2015	n°	11.846
Nuclei familiari previsti al 31/12/2025	n°	13.532
Nuovi nuclei familiari previsti al 31/12/2025	n°	1.686
Ampiezza tendenziale nuclei familiari al 2025	ab/fam	2,15
Nuove abitazioni occorrenti al 2025	n°	1.686
Volumetria media abitazioni compresi servizi connessi residenza	mc	490
Volumi occorrenti per le nuove abitazioni ed sscr al 2025 (90%)	mc	826.140
Volumi totali occorrenti al 2025	mc	917.933,33
Volumi totali realizzabili da Piano nelle Zone A, B, C1	mc	6.261.719,74
Volumi totali attuati nelle Zone A, B, C1	mc	4.990.182,62
Volumi totali residui nelle Zone A, B, C1	mc	1.271.537,12
Volumi totali in eccedenza nelle Zone A, B, C1 al 2025	mc	355.292,96
Volumi residenziali ed sscr (90%) in eccedenza nelle Zone A, B, C1 al 2025 da cui si dovrebbero sottrarre i volumi realizzati dal 2010 al 2016 e quelli non attuati in 10 anni per vari motivi	mc	318.243,41
Abitazioni in eccedenza nelle Zone A, B, C1 al 2025	n°	650
Abitazioni in vendita (2%)	n°	237
Abitazioni per famiglie della nuova zona industriale D2.7	n°	263
Abitazioni per famiglie delle nuove zone per servizi G1.18	n°	400

Quindi tra dieci anni non saranno più disponibili abitazioni nelle Zone A, B e C1, ma anzi vi sarà necessità di circa 250 abitazioni per lasciare le condizioni del mercato immobiliare stabili, che in termini volumetrici sarebbero $(250 \times 490) = 122.500$ mc, per residenze e servizi connessi, richiedendo l'attuazione delle Zone C3.2 e C3.3, che sono rispettivamente un Piano di Zona C previsto nel PRG non attuato e un'area di risulta tra gli abitati di Selargius e Quartucciu necessitante di riclassificazione urbanistica per via della differente attuazione rispetto alle iniziali previsioni, in particolare nel territorio comunale di Quartucciu.

Nel PUC di Selargius è emersa come già detto la necessità di studiare il disegno urbano in maniera unitaria in tutta l'area a sud della S.S.554, prevedendo nuove zone di espansione (residenziale C3 e per servizi generali compatibili con la residenza G1.36), aventi standard di cessione pari a 26 mq/ab per le C3 e al 41% della superficie territoriale per la G1.36, quindi oltre il doppio del minimo previsto dalla norma. A ciò si aggiunge la previsione di realizzare gli standard di verde pubblico

accorrandoli proprio al fine di valorizzare/creare il cuneo verde secondo la filosofia del PPR, evitando la saldatura tra gli abitati e realizzando al suo interno le vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserite nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. Tali aree di verde pubblico si andranno ad aggiungere alle ulteriori aree di standard di Zona B che, in caso di attivazione degli accordi sostitutivi, verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, risolvendo il problema della indisponibilità di liquidità per il pagamento degli espropri da parte del Comune. Tali previsioni di standard costituiscono certamente elementi positivi dal punto di vista della qualità abitativa.

L'art. 11 delle Norme del PUC, relativo ai Programmi Pluriennali di Attuazione per le Zone C, stabilisce che l'attuazione del PUC nelle Zone C sia articolata attraverso un programma pluriennale di attuazione che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali, quindi il consumo di suolo effettivo ci sarà solo se necessario.

La proposta di PUC, che nell'ambito del processo di VAS, ha ottenuto il parere motivato positivo, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, di fatto ha ottenuto l'attestazione del giusto equilibrio tra la necessità di ridurre il consumo di suolo e il garantire lo sviluppo socio-economico del territorio comunale. Nella sostanza il PUC risponde alla prescrizione del PPR di calcolare il fabbisogno abitativo per un periodo di 10 anni. Il principio dinamico di verifica periodica dei PUC, introdotto dal codice dell'ambiente, garantirà comunque dal consumo di suolo non necessario.

La Zona G1.36 è un'area oggetto di riclassificazione urbanistica di Zone del PRG classificate come S di Zona A e B.

La definizione planimetrica, sviluppata negli elaborati di piano relativi ai progetti guida delle nuove zone di espansione, permette di verificare le relazioni delle nuove espansioni con il contesto paesaggistico del cuneo verde che guadagna in definizione e valorizzazione, grazie all'attuazione delle vaste aree per standard S3 dei relativi piani attuativi e grazie alle aree a parco in parte attuate (Parco San Lussorio di circa 3,5 ettari), in parte in corso di completamento (parco lineare lungo il Riu Nou di circa 3,9 ettari) e in parte previste come ulteriori aree da attuare a seguito degli accordi sostitutivi previsti in associazione ai nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico urbanizzato delle adiacenti zone residenziali C1.

Va ricordato inoltre che Selargius, ottavo Comune della Sardegna per numero di abitanti, in una recente statistica, elaborata dalla Federazione pensionati Cisl su dati del ministero delle Finanze, risulta essere al secondo posto, dopo Cagliari, tra i Comuni sardi col più alto reddito pro capite. Ciò è un indicatore della sua vitalità, ma soprattutto della sua centralità a livello regionale anche in termini economici, che grazie al potenziamento infrastrutturale sarà ulteriormente alimentata.

A ciò si deve aggiungere anche la possibilità di poter scegliere di abitare vicino a Cagliari, ma con prezzi delle abitazioni di gran lunga inferiori e allo stesso tempo localizzate in un contesto tranquillo con una buona qualità della vita. Come già accennato sopra l'analisi svolta in merito ai flussi migratori a scala comunale tra il 2001 ed il 2010, porta ad osservare che circa 1.000 abitanti si trasferiscono altrove, in particolare nei Comuni limitrofi come ad esempio Settimo San Pietro o Sestu, solo per via dei prezzi delle abitazioni ancor più accessibili rispetto a quelli di Selargius e spesso con pentimento della scelta fatta per via del maggior tempo da dedicare agli spostamenti. Quindi la calmierazione del mercato abitativo, conseguente alla maggior disponibilità di alloggi, potrebbe certamente abbattere una consistente percentuale dell'emigrazione selargina e, allo stesso tempo, incrementare notevolmente, per gli stessi motivi, la percentuale di immigrazione che, nel decennio esaminato era pari alla quantità in uscita. Non vanno dimenticate inoltre le azioni proposte nel PUC di Selargius a favore delle fasce deboli capaci di attrarre ulteriori residenti nelle nuove zone di espansione, in caso di attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, prevedendo cessioni a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, quale standard integrativo da riservare ad interventi di edilizia residenziale pubblica o per servizi connessi con la residenza.

Per completezza del quadro di riferimento è bene citare altri due poli di attrazione a livello sovralocale capaci di influenzare le scelte abitative nel territorio di Selargius: uno in località Cuccuru Angius a Selargius, che è il Campus della Scienza della Tecnica e dell'Ambiente, sede logistico-amministrativa dell'Osservatorio Astronomico di Cagliari, facente parte dell'Istituto Nazionale di Astrofisica, l'altro nelle vicinanze che è il Policlinico di Monserrato, che uniti alla vicinanza dei servizi presenti a Cagliari, consentono di tener conto nel dimensionamento del PUC anche di una quota di popolazione che, più o meno saltuariamente, ha il proprio domicilio a Selargius per motivi di lavoro, di studio, di salute o di turismo.

In conclusione si vuole ribadire il concetto che i dati statistici e matematici nel caso specifico della realtà selargina non possono essere letti senza tener conto anche e soprattutto degli ulteriori elementi di tipo sociale ed economico che saranno stimolati dalla programmazione comunale e da quella a livello sovralocale, rendendo assai probabile nel breve-medio periodo un aumento di popolazione residente più rapido di quanto si sia verificato nei dieci anni appena trascorsi, ma che tuttavia è di difficile quantificazione come risulta evidente dalle argomentazioni suesposte.

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.

Elaborato 4: Edifici in zona agricola privi di titolo abilitativo.

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.

- 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.
- Elaborato 7: Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio.
- Elaborato 8: Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia.
- Elaborato 9: Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò.
- Elaborato 10: Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias.
- Elaborato 11: Zonizzazione dell'abitato di Su Planu.

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.

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

- 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. 08
4 - PIANIFICAZIONE VIGENTE	PAG. 08
5 – PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	PAG. 08
6 – FABBISOGNO ABITATIVO	PAG. 19
6.1 - <u>L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA DELLA POPOLAZIONE</u>	PAG. 19
6.1.1 - <i>L'ANDAMENTO DEL SALDO NATURALE E DEI QUOZIENTI DI NATALITÀ E MORTALITÀ</i>	PAG. 21
6.1.2 <i>L'ANDAMENTO DEL SALDO SOCIALE E DEI QUOZIENTI DI IMMIGRAZIONE ED EMIGRAZIONE</i>	PAG. 23
6.1.3 <i>L'ANDAMENTO DELLO SVILUPPO TEORICO DELLA POPOLAZIONE FINO AL 2025</i>	PAG. 25
6.2 - <u>IL FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO</u>	PAG. 26
6.2.1 - <i>IL FABBISOGNO ABITATIVO DERIVANTE DALLA RIDUZIONE DEL NUMERO DEI COMPONENTI LA FAMIGLIA (LA SCOMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE E IL FENOMENO EMERGENTE DEI SINGLE).</i>	PAG. 26
6.2.1.1. - <i>AMPIEZZA DEI NUCLEI FAMILIARI</i>	PAG. 28
6.2.1.2. - <i>LE ABITAZIONI</i>	PAG. 33
6.3. <u>IL PRESUNTO FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO</u>	PAG. 36
7 - <u>ELENCO ELABORATI</u>	PAG. 44