

**COMUNE DI SEDINI (SS)**

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## GRUPPO DI LAVORO

- Assetto ambientale : Dott. Geol. Donatella Giannoni  
Dott. Agr. Candido Maoddi
- Assetto storico-culturale : Dott. Nat. Fernando Antonio Altea
- Assetto insediativo : Dott. Fabio Fiori - Domenico Sanna
- Ambiti di paesaggio : Dott. Ing. Silvia Putzolu
- Marketing territoriale : Dott. Ing. Elena Demartis
- Marketing territoriale : Dott. Domenico Vargiu

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° DEL / /2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

PER L'AMM/NE COMUNALE

IL COORDINATORE  
Dott. Ing. Francesco Bosincu

## DISCIPLINA URBANISTICA

ELABORATO  
**RELAZIONE SUL  
FABBISOGNO ABITATIVO  
E SULLA ZONIZZAZIONE**

COMUNE DI SEDINI



TAVOLA

# Z.B

DATA  
DICEMBRE 2011

1° AGGIORNAMENTO  
LUGLIO 2012

**SEDINI**  
PAESE NELLA ROCCIA



**COMUNE DI SEDINI (SS)**

**NUOVO P.U.C. IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI**

**RELAZIONE  
SUI MOVIMENTI DEMOGRAFICI,  
SUL PATRIMONIO EDILIZIO, SUGLI AMBITI DI PAESAGGIO  
E SUL CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO**

Dicembre 2011

**Aggiornamento luglio 2012**

**A – PREMESSE**

Ai fini del successivo calcolo del fabbisogno abitativo si riportano i dati rilevati sul movimento demografico e sul patrimonio abitativo.

Si fa anche riferimento, per evitare doppioni, anche agli allegati “DATI STATISTICI” e la “RELAZIONE GENERALE” del P.U.C..

Alcuni parametri, quali:

- il tasso di fecondazione della Sardegna (1,11) è il più basso d'Italia;
- il tasso di rimpiazzo che dovrebbe essere di 2,1 figli per donna;
- l'indice di vecchiaia pari a:

142,1 in Italia (2001)

154,8 in Sardegna (2001) e 201,75 a Sedini (2001),

Oltre 264 a Sedini (nel 2011),

- il tasso di crescita naturale che è, in Sardegna, di – 0,89 (anno 2009),

fanno ritenere assai critico il trend demografico della Sardegna e di Sedini in futuro.

Nella graduatoria provinciale (dati censimento 2001, ma la situazione è peggiorata) della popolazione anziana della Provincia, Sedini è al 19° posto con il 24,4%, contro il valore migliore (Olmedo) del 12,4%.

**A.1 - L'evoluzione storica della popolazione**

**Metodologia**

Per l'osservazione dei dati si è scelto, soprattutto, il periodo 1971 - 1991, oltre ai rilievi dei censimenti e quelli storici a partire dal 1678.

Riportiamo le seguenti tabelle:

**TABELLA N° 1  
ANDAMENTO STORICO POPOLAZIONE**

ANNO	ABITANTI	Wikipedia	ANNO	ABITANTI	Wikipedia
1678	265 (famiglie)		1948	2460 (4537) (*)	--
1688	429		1951	2519	2288
1698	538		1961	2250	2186
1728	877		1971	1747	1750
1751	714		1972	1692 (al 1/1)	
1821	1200		1973	1695 (al 1/1)	
1824	1343		1974	1691 (al 1/1)	
1838	1547		1975	1672 (al 1/1)	
1844	1323		1976	1670 (al 1/1)	
1848	1451		1977	1630 (al 1/1)	
1857	1444		1978	1615 (al 1/1)	
1861	1497	1054	1979	1596 (al 1/1)	
1871	1930	1345	1981	1549 (al 1/1)	
1881	2118	1458	1991	1543 (al 1/1)	
1901	1658	1878	1992	1543 (al 1/1)	
1911		1675	1993	1524 (al 1/1)	
1921		1658	1994	1518 (al 1/1)	
1931		1946	1996	1520 (al 1/1)	
1936		2045	2001	1460 (al 1/1)	
			2002	1437 (al 1/1)	
			2010	1400 (al 1/1)	
			2011	1406 (al 1/1)	
			2012	1383 (al 1/1)	

(\*) Questo dato si riferisce all'intero comune, il dato minore è riferito solo a Sedini, mentre nel totale è compresa anche la parte di popolazione poi passata al nuovo comune di Valledoria nel 1961, staccatosi da Sedini.

**TABELLA N° 2 : COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE  
(si veda anche la tab. n° 11)**

CONTEGGIO FAMIGLIE PER N. COMPONENTI		DATA	26/02/97	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
1 - COMPONENTE	N. FAMIGLIE -		141	198		221
2 - COMPONENTI	N. FAMIGLIE -		126	147		152
3 - COMPONENTI	N. FAMIGLIE -		106	129		121
4 - COMPONENTI	N. FAMIGLIE -		120	98		94
5 - COMPONENTI	N. FAMIGLIE -		37	23		18
6 o più COMPONENTI	N. FAMIGLIE -		21	1		3
TOTALE FAMIGLIE = 551			530	596	610	609

**TAB. N° 3 - RAFFRONTO PERCENTUALE POPOLAZIONE (BASE 100: 1971)**

Anno	1971	1981	1991	2001	2010	2011
%	100,00	88,66	88,32	83,57	80,82	79,16
Abitanti	1747	1549	1543	1460	1412	1383

**TAB. N° 4 – RAFFRONTO (BASE 100 : 2006) POPOLAZIONE AL 31.12:**

Anno	2006	2007	2008	2009	2010	2011
%	100,00	99,44	100	99,92	100,3	98,29
Abitanti	1407	1402	1407	1406	1412	1383

La “perdita”, rispetto al 1971, è di oltre il 20% (79,16 contro 100), mentre quella rispetto agli ultimi 5 anni è solo dell’1,71% (98,29 contro 100).

**TABELLA N° 5 : RAFFRONTO RESIDENTI SEDINI E PROVINCIA SS**

Anno	Prov. SS (senza OT)	Sedini	% popol. Sedini riferita al totale
1861	136.355	1.497	1,10
1871	153.389	1.930	1,26
1881	162.633	2.118	1,30
1901	184.335	1.658	0,90
1911	200.882	1.675	0,83
1921	199.546	1.658	0,83
1931	217.574	1.946	0,89
1936	226.743	2.045	0,90
1951	263.385	2.519	0,96
1961	287.459	2.250	0,78
1971	299.394	1.947	0,65
1981	321.927	1.549	0,48
1991	329.327	1.543	0,47
2001	322.326	1.437	0,44
2010	337.237	1.421	0,42

Il “peso” di Sedini si è ridotto di quasi 2/3 rispetto a quello che aveva nel 1861 (con popolazione superiore a quella odierna), mentre l’intera provincia è aumentata di 2,40 volte.

## **B - LE ANALISI TERRITORIALI STATISTICHE**

Gli indicatori di seguito presentati, ricavati dall'elaborazione dei dati dell'Anagrafe Comunale e dei dati del 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni, eseguito dall'ISTAT nel 2001, forniscono, se opportunamente "letti", relativamente alla consistenza numerica e alle caratteristiche strutturali della popolazione e delle abitazioni, indicazioni utili per la costruzione di un'immagine – certamente non esaustiva, ma sintetica ed efficace – del territorio di Sedinì.

Gli indici sono riferiti ad un significativo grado di dettaglio che consente di articolare le informazioni sul territorio, elemento indispensabile in un percorso di pianificazione strategica.

Allo scopo di rendere l'analisi maggiormente "eloquente", è stato operato il raffronto degli indicatori di cui sopra con gli stessi elaborati per i Comuni di Alghero, Castelsardo e Stintino, per l'insieme dei Comuni facenti parte della regione storica dell'Anglona, per l'intero ambito provinciale e per l'insieme delle due province di Sassari e Olbia – Tempio.

L'Anglona è stata selezionata come ambito territoriale di confronto per le analisi in quanto regione storica di appartenenza del Comune di Sedinì; essa comprende i Comuni di (in ordine alfabetico) Badesi, Bulzi, Castelsardo, Chiaramonti, Erula, Laerru, Martis, Nulvi, Perfugas, S.M. Coghinas, Sedinì, Tergu, Valledoria, Viddalba.

La provincia di Olbia – Tempio è stata istituita dalla Regione Autonoma della Sardegna nell'anno 2001; il territorio faceva in precedenza parte della Provincia di Sassari, per la quasi totalità, essendo solo i comuni di Budonì e S. Teodoro già appartenenti alla Provincia di Nuoro.

TAB. N° 6 - DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE ABITATO SEDINI (31/12/2010)

VIA	N° ABITANTI	VIA	N° ABITANTI
Ambulatorio	1	Oriani	37
Amsicora	8	Parrocchia	14
Anchita e Brundanu piazzetta	13	Pascoli	2
Andrea de Lusso	8	Pedru Eldi	19
Anglona	13	Piana	4
Asilo	19	Piave	21
Azuni	29	Principe Doria	2
Berlinguer	17	Roma	19
Brigata Sassari	1	Romangia	6
Buloriga	16	Rosario	5
Coghinas	52	S. Satta	8
Dante	23	S. Antonio	12
Deffenu A.	23	Sant'Elia (via)	6
Deledda G.	41	Friuli (vicolo)	14
Della Madonnina	14	Sant'Elia (vicolo)	6
Diaz A.	11	S. Giacomo	52
Dossetti	24	S. Giovanni	6
Farradda	--	S. Isidoro	3
Fontana	--	S. Pancrazio	21
Gallura	16	Sardegna	42
Garibaldi	2	Sole	14
Garibaldi p.zza	6	Tre Muntiggi	17
Giardino Paolo Sanna	--	Torres	31
Gramsci	34	Trento	14
La Marmora	36	Trieste	6
La Rampa	15	Umberto I	6
L. Da Vinci	56	Unione	8
Leopardi	1	Vitt. Emanuele	56
Logudoro	5	<b>Totale colonna</b>	<b>409</b>
Luna	16	<b>Totale centro abitato</b>	<b>1240</b>
Lussu	7		
Lu Padru	5		
24 Maggio	3		
Mameli	--		
Manzoni	1		
Marconi	5		
Margherita di Savoia	68		
Marte	8		
Matteotti	12		
Mazzini	18		
Municipio	12		
Moro	14		
Nazionale	154		
Nenni	21		
Nettuno	3		
<b>Totale colonna</b>	<b>831</b>		

## Struttura della popolazione

Nella tabella sono riportati i valori numerici relativi alla popolazione residente del Comune di Sedini e degli ambiti territoriali di confronto.

**Tabella n° 7 - Popolazione residente (censimento 2001)**

<b>AMBITO</b>	<b>POPOLAZIONE</b>
Sedini	1461
Castelsardo	5410
Alghero	38404
Stintino	1127
Anglona	26684
Nuova provincia Sassari (senza prov. OT)	322326
Provincia Sassari	453628

L'indice di vecchiaia, calcolato come il rapporto tra popolazione residente avente età maggiore di 65 anni e popolazione residente avente età minore di 14 anni, moltiplicato per 100, mette in evidenza il livello di invecchiamento della popolazione: un valore basso dell'indice presuppone un'elevata natalità ed una presenza percentuale ridotta di anziani, mentre un valore elevato indica una marcata incidenza degli stessi sul totale dei residenti.

**Tabella n° 8 – Indice di vecchiaia al 2001**

<b>Sedini</b>	<b>Castelsardo</b>	<b>Alghero</b>	<b>Stintino</b>	<b>Anglona</b>	<b>Nuova provincia SS</b>
201,5	114,5	134,2	146,0	137,8	118,9

Il valore dell'indice di vecchiaia era già molto elevato nel 2001, oggi – come si vedrà in seguito – è cresciuto ancora (255,78 al 31.12.2009; 264,62 al 31.12.2010 e 272,66 al 31.12.2011).

A conferma di quanto esposto in precedenza, il valore dell'indice di vecchiaia di Sedini è il più alto fra quelli calcolati, ma il valore attuale è quasi raddoppiato.

Altre differenze, nella struttura della popolazione residente degli ambiti territoriali considerati, possono essere rilevate esaminando i valori assunti dagli Indici di dipendenza strutturale. L'indice di dipendenza strutturale, calcolato come il rapporto tra popolazione residente avente età minore di 14 anni e maggiore di 65 e popolazione residente avente età compresa tra 15 e 64 anni, moltiplicato per 100, rappresenta il numero di individui non autonomi per ragioni demografiche ogni 100 individui potenzialmente indipendenti, in età lavorativa.

**Tabella n° 9 - Indice di dipendenza strutturale (2001)**

<b>Sedini</b>	<b>Castelsardo</b>	<b>Alghero</b>	<b>Stintino</b>	<b>Anglona</b>	<b>Nuova provincia SS</b>
54,6	39,8	42,1	48,7	46,5	43,8



**TAB. N° 10 - FRAZIONE LITTIGHEDDU E CASE SPARSE (31.12.2010)**

Frazione o case sparse	N° abitanti	Frazione o case sparse	N° abitanti
Fraz. Littigheddu	37	Case sparse di Padru (Lu Paddru)	12
Case sparse loc. Bagnu	4	Case sparse Pedra Maiori	--
Case sparse loc. Burrosu	4	Case sparse loc. Sozzu	4
Case sparse loc. Campizzolu	--	Case sparse Veldi Padru(Vel di paddru)	8
Case sparse Conca di Sorigu	26	Case sparse L'Eni	--
Case sparse Imbriga	4	Case sparse Lu Palazzu	1
Case sparse Madonnina	3	Case sparse Vilgheddu	6
Case sparse L'Eni	--	Case sparse Sovrani	4
Case sparse di Sùari	5	Case sparse Piralva	1
Totale colonna	83	Totale frazione e case sparse	119
		<b>Totale vie, frazione e case sparse</b>	<b>1401</b>
			<b>(*)</b>

(\*) dato poi rettificato in 1412.

**TAB. N° 11 - FAMIGLIE E N° COMPONENTI**

Famiglie	1991	2001	2010	Differenze 2001-2010	
				%	N°
Famiglie con n° 1 componente	113	134	198	+47,8	+64
Famiglie con n° 2 componenti	116	137	147	+7,3	+10
Famiglie con n° 3 componenti	97	111	129	+6,2	-18
Famiglie con n° 4 componenti	107	116	98	-15,5	-18
Famiglie con n° 5 componenti	43	36	23	-43,5	-13
Famiglie con n° 6 o + componenti	40	12	1	-100	-11
<b>TOTALE</b>	<b>516</b>	<b>546</b>	<b>596</b>	<b>+9,2</b>	<b>+50</b>

Dall'esame dei dati relativi al numero delle famiglie, si evince che, dal 1991 al 2001, vi è stato un aumento di 30 famiglie (pari al 5,8%), mentre dal 2001 al 2010 vi è stato un aumento di 50 famiglie, pari al 9,2%. L'aumento delle famiglie con un solo componente (113 nel 1991 e 221 nel 2011) testimonia l'elevato indice di vecchiaia.

Il trend di nuclearizzazione della popolazione ha avuto una velocità pressoché doppia rispetto al decennio precedente.

**TABELLA N° 12 – RAPPORTO ABITANTI - FAMIGLIA**

ANNO	1971	1981	1991	2001	2010	2011
<b>N° ABITANTI</b>	1747	1549	1543	1461	1401	1383
<b>N° FAMIGLIE</b>	513	520	516	546	596	609
<b>ab/famiglia</b>	3,40	2,98	2,99	2,68	2,35	2,27

**TAB. N° 13 - NUCLEI FAMILIARI PER TIPO DI NUCLEO**

	1991	2001	2010
Coppie senza figli	92	101	98
Coppie con figli	256	244	251
Madre con figli	45	47	47
Padre con figli	9	12	9
<b>Totali</b>	<b>402</b>	<b>404</b>	<b>405</b>

**TABELLA N° 14**  
**CONFRONTO DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE TRA IL 1971, 1996 E 2010**  
 (prima parte)

VIA	N° ABITANTI Anno 1971	N° ABITANTI Anno 1996	N° ABITANTI Anno 2010	Differenza 1996-2010
Amsicora	27	12	8	-4
Anchita e Brundanu	29	17	13	-4
Asilo	18	26	19	-7
Azuni	47	38	29	-9
Brigata Sassari	15	5	1	-4
Coghinas	52	69	52	-17
Dante	26	22	23	+1
Deffenu A.	71	36	23	-13
Deledda G.	73	54	41	-13
Diaz A.	22	15	11	-4
Fontana	2	1	--	+1
Garibaldi (via e piazza)	35	18	8	-10
La Marmora	70	54	36	-18
La Rampa	17	27	15	-12
L. Da Vinci	72	60	56	-4
24 Maggio	4	3	3	--
Manzoni	4	--	1	+1
Marconi	20	7	5	-2
Margherita di Savoia	84	65	68	+3
Mazzini	53	26	18	-8
Municipio	56	20	12	-8
Nazionale	319	202	154	-48
Oriani	48	41	37	-4
Parrocchia	22	11	14	-3
Piana	22	14	4	-10
Piave	11	32	21	-11
Principe Doria	15	10	2	-8
Roma	34	23	19	-4
S. Giacomo	53	48	52	-4
S. Pancrazio	48	26	21	-5
Sardegna	45	55	42	-13
S. Satta	19	9	8	-1
Torres	59	40	31	-9
Trento	20	24	14	-10
Trieste	22	4	6	+2
Umberto I	15	10	6	-4
Unione	20	9	8	-1
Vitt. Emanuele	108	68	56	-12
<b>TOTALI</b>	<b>1677</b>	<b>1201</b>	<b>937</b>	<b>- 276</b>

**TABELLA N° 14 BIS**  
**CONFRONTO DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE TRA IL 1971, 1996 E 2010**  
**Nuove vie intitolate dopo il 1997**  
 (2^ parte)

<b>VIA</b>	<b>N° ABITANTI Anno 1971</b>	<b>N° ABITANTI Anno 1996</b>	<b>N° ABITANTI Anno 2010</b>	<b>Differenza 1996-2010</b>
Ambulatorio	--	--	1	+1
Andrea de Lusso	--	2	15	+13
Anglona	--	16	13	-3
Berlinguer (P. di Zona)	--	13	17	+4
Buloriga	--	18	16	-2
Della Madonnina	--	--	14	+14
Rossetti (P. di Zona)	--	--	24	+24
Gallura	--	--	16	+16
Gramsci	--	12	34	+22
Leopardi	--	--	1	+1
Logudoro	--	7	5	-2
Luna (Tre Muntiggi)	--	--	16	+16
Lussu Emilio	--	10	7	-3
Lu Padru	--	--	5	+5
Mameli	--	--	1	+1
Marte	--	--	8	+8
Matteotti	--	15	12	-3
Moro	--	15	14	-1
Nenni	--	17	21	+4
Nettuno	--	--	3	+3
Pascoli	--	--	2	+2
Pedru Eldi	--	26	19	-7
Romangia	--	11	6	-5
S. Antonio	--	--	12	+12
S. Giovanni	--	--	6	+6
S. Isidoro	--	--	3	+3
Sole	--	--	14	+14
Tre Muntiggi	--	--	17	+17
S. Elia (via)	--	--	6	+6
Friuli	--	--	14	+14
S. Elia (vicolo)	--	--	6	+6
Rosario	--	--	5	+5
<b>TOTALI</b>	<b>1.677</b>	<b>1.363</b>	<b>1.240</b>	<b>- 123</b>

Si riscontra l'elevata perdita di popolazione nel centro urbano tra il 1971 ed il 2010.

**TABELLA N° 15**  
**ABITANTI PER VIA NELLA ZONA "A"**

VIA O PIAZZA	N° ABITANTI 1997	N° ABITANTI 2010	DIFFERENZA	
			N°	%
Fontana	1	--	-1	-100
S. Satta	9	8	-1	-11,1
Nazionale	44	40 (*)	-4	-9,1
La Rampa	27	15	-12	-44,4
Garibaldi	18	8	-10	-55,5
Marconi	7	5	-2	-28,6
Umberto I°	10	6	-4	-40
Piana	14	4	-10	-71,1
Coghinas	15	10 (*)	-5	-33,3
Vittorio Emanuele	78	50	-28	-35,9
Municipio	20	12	-8	-40
G. Mazzini	26	18	-8	-30,7
Roma	23	19	-4	-17,4
Anchita e Brundanu	17	13	-4	-23,5
Principe Doria	10	2	-8	-80
Parrocchia	11	14	+3	+27,3
Unione	9	8	-1	-11,1
La Marmora	28	20 (*)	-8	+28,5
Leopardi	--	1	+1	+100
Rosario	--	5	+5	+100
<b>Totale Zona A</b>	<b>367</b>	<b>258</b>	<b>-109</b>	<b>-29,7</b>

(\*) valori stimati.

La popolazione nel centro storico è diminuita del 30%, con un trend negativo superiore a quello dell'intero comune.

**TAB. N° 16**  
**ABITANTI PER CLASSI DI ETA'**

Classi di età	Anno 2001	Anno 2010	Diff.
Meno di 5	51	40	-11
5 – 9	62	45	-17
10 – 14	58	62	+4
15 – 19	79	60	-19
20 – 24	99	67	-32
25 – 29	119	80	-39
30 – 34	119	89	-30
35 – 39	104	118	+14
40 – 44	79	121	+42
45 - 49	72	99	+27
50 – 54	87	77	-10
55 – 59	98	70	-28
60 – 64	89	96	+7
65 – 69	104	87	-17
70 – 74	99	92	-7
75 – 79	67	89	+22
80 – 84	35	66	+31
85 e più	40	42	+2
<b>TOTALI</b>	<b>1461</b>	<b>1400</b>	<b>-61</b>

Il dato di 1400 abitanti al 31.12.2009 è stato poi rettificato in 1406.

**TAB. N° 17**  
**ABITANTI PER CLASSI DI ETA'**

CLASSI DI ETA'	N° ABITANTI 1991	N° ABITANTI 2001	N° ABITANTI 2001	N° ABITANTI 1.1.2011	DIFFERENZE TRA IL 2001 E IL 2010	
					assolute	%
0 – 14	228	171	171	147	- 24	- 14,0
15 – 24	270	178	178	124	- 31	- 17,4
25 – 64	773	767	767	752	- 37	- 4,82
> 65	272	345	345	389	+ 31	+ 8,98
<b>Sommano</b>	<b>1.543</b>	<b>1.461</b>	<b>1.461</b>	<b>1.412</b>	<b>- 61</b>	<b>- 4,17</b>

Indice di senilità 1991 = 119,30

Indice di senilità 2001 = 201,75

Indice di senilità 2010 = 255,78

Indice di senilità 2011 = 264,62.

**TAB. N° 18 - DATI DEMOGRAFICI AREA AMBITO N° 15 PPR (2001)**

Comuni	Popolazione				
	Popolazione comunale	Densità di popolazione Ab/Kmq	Indice di dipendenza	Indice di senilità	Indice di disoccupazione
Badesi	1.862	60,6	52,37	146,15	56,6
Castelsardo	5.410	119	39,79	114,48	44,14
Santa Maria Coghinas	1.439	65,4	43,76	157,65	28,07
Sedini	1.461	35,2	54,6	201,75	62,5
Trinità D'Agultu e Vignola	2.026	14,9	45,86	142,21	38,46
Valledoria	3.713	151,9	40,17	119,83	54,79
Viddalba	1.719	35,2	45,8	129,79	37,78
TOTALE Ambito PPR n° 15	17.630				

**TAB. N° 19 - DATI DEMOGRAFICI AMBITO PPR n° 15**

Comuni	1971	1981	1991	2001	2008 (31/12)	Differenze 2001-2008	
						%	Valori assoluti
Badesi	1.559	1.755	1.860	1.862	1.892	+1,6	+30
Castelsardo	4.370	4.964	5.236	5.410	5.815	+7,5	+405
Santa Maria Coghinas	(**)	(**)	1.466	1.439	1.445	+0,4	+6
Sedini	1.741	1.543	1.543	1.461	1.407	-0,3	-54
Trinità D'Agultu e Vignola	1.874	1.914	1.971	2.026	2.165	+6,8	+139
Valledoria	3.884	4.451	3.551	3.713	4.114	+10,8	+401
Viddalba	--	1.705	1.781	1.719	1.688	-0,2	-31
<b>TOTALE</b>	<b>13.428 (*)</b>	<b>16.332</b>	<b>17.408</b>	<b>17.630</b>	<b>18.526</b>	<b>+5,1</b>	<b>+896</b>

(\*) senza il comune di Viddalba non ancora staccato da Aggius

(\*\*) S. Maria Coghinas apparteneva al Comune di Valledoria

**TAB. N° 20 - POPOLAZIONE NUOVA PROVINCIA DI SASSARI**

Comune	Abitanti al 1991	Abitanti al 2000	Variatione % 91-00	Abitanti al 2004	Variatione % 91-04
Sassari	122.339	120.784	-1,2%	124.929	2,1%
Sedini	1.543	1.489	-3,5%	1.421	-7,9%
Totale provincia SS	329.327	327.751	-0,5%	328.729	-0,2%

**TAB. N° 21 – DATI CENSIMENTO 1991**

Popolaz. totale	Popolaz. Attiva	Popolaz. Non attiva	Popolaz. Occupata	Popolaz. Disoccup.	Popol. In cerca di 1 <sup>a</sup> occup.	Popolaz. Attiva in condiz. professionale			
						Agricolt.	Industria	Altre att.	TOTALI
1543	517	1.026	393	12	112	94	124	187	405

**C – ANALISI ECONOMICHE**

Per numerosi dati si rimanda alla consultazione dello studio agronomico a cura del Dott. C. Maoddi.

**C.1 - INDICE DI RURALITA'**

L'indice rappresenta la percentuale di popolazione attiva in condizione professionale in agricoltura, caccia e pesca rispetto alla popolazione attiva in condizione professionale totale:

$$RUR = \frac{\text{popolazione attiva in condizione professionale in agricoltura, caccia e pesca}}{\text{Popolazione attiva in condizione professionale totale}} \times 100$$

Nota: attivo in condizione professionale è colui che al momento del censimento esercitava effettivamente l'attività e era disoccupato in cerca di nuova occupazione.

Nota: più precisamente le attività presenti al numeratore sono: agricoltura, caccia e silvicoltura; piscicoltura e servizi connessi.

**TABELLA N° 22**

SEDINI	1991	2001	Variazioni	
			Assolute	percentuali
Popolazione attiva in agric.- caccia e pesca	94	57	- 37	- 60,6
Popolazione attiva	405	380	- 25	- 6,2
Indice ruralità	23,21	15,00	--	--

Secondo Censimento generale dell'Agricoltura n° 5 (22.10.2000), si ha:

- aziende agricole n° 261;
- sup. totale ha 3900,52;
- sup. agricola utilizzata ha 2951,81;
- aziende con seminativi n° 142 (ha = 1341,57);
- aziende con cereali n° 93 (ha = 827,96);
- aziende ortive n° 10 (ha = 24,07);
- aziende con coltivazioni legnose n° 117;
- aziende con coltivazioni viti n° 30 (ha = 12,25);
- aziende con coltivazioni olivo n° 63 (ha = 45,5);

- aziende con coltivazioni agrumi n° 14 (ha = 3,24);
- aziende con coltivazioni fruttiferi n° 53 (ha = 27,17).

## INQUADRAMENTO NEL PRS 2007 – 2013

Sedini, come indicato nei documenti del Programma di Sviluppo Rurale 2007 – 2013, appartiene ai territori dichiarati totalmente svantaggiati ai sensi dell'art. 3, paragrafo 4 della Direttiva CEE 75/268 del 28.04.1975, si trova, inoltre, in “stato di malessere e demografico gravissimo” in area rurale con problemi complessivi di sviluppo.

Si riportano, qui di seguito, alcuni dati tratti dal Piano Urbanistico Provinciale di Sassari.

## C.2 - STRUTTURA DELL'EDIFICATO NEL TERRITORIO COMUNALE

Le analisi effettuate sono state rivolte principalmente allo studio della distribuzione dell'edificato all'interno del territorio comunale. Da quest'analisi è emersa la tendenza all'edificato urbano diffuso cioè in zona agricola.

Si nota, inoltre, che la percentuale di “infrastrutturazione” presente nell'edificato urbano diffuso, è molto bassa a causa sia dell'elevata estensione di queste aree sia della diffusione disordinata dell'edificato in queste aree.

**Tabella n° 23**

<b>Tipologia urbano</b>	<b>% strada / tipologia Urbano</b>	<b>% distribuzione edificato residenziale per tipologia di urbano</b>	<b>% di superficie sulla superficie totale</b>
Centro matrice	25,5%	24,5%	12,2%
Edificato Urbano diffuso	1,0%	0,0%	5,3%
Espansioni fino agli anni '50	26,3%	43,0%	29,2%
Espansioni in programma	0,0%	0,0%	2,4%
Espansioni recenti	16,9%	32,4%	51,3%



**Tabella n° 24 - QUADRO GENERALE DEGLI INDICI URBANISTICI**

Indici urbanistici	Zone omogenee		
	B	C	D
Indice fondiario (iff)	3,00		3,00
Indice territoriale (ift)		1,00	

Dati: PUP/PTC – A.P. SS

**Tabella n° 25 - ANALISI DEL QUADRO GENERALE E TENDENZIALE**

Sup. tot. (ha)		Zone omogenee								
		A	B	C	D	E	F	G	H	S
	Scostamento dalla media provinciale	-0,05	-0,46	-0,16	0,02	-1,02	2,71	0,39	-6,64	0,25
4100,32	Superficie zona (ha)	3,87	11,75	7,02	4,09	3636,86	65,73	15,66	339,95	15,39
	Percentuale occupata	0,09	0,29	0,17	0,10	88,70	1,60	0,38	8,29	0,38
	Scostamento dalla media provinciale	-0,03	-0,28	-0,40	-0,62	19,81	-1,74	-0,58	20,36	0,01

Dati: PUP-PTC

**C.3 – MARGINALITA' ECONOMICA**

Nella graduatoria delle attività produttive (si veda la delibera di G.R. n° 48/30 in data 1.12.2011), sulla base di uno studio che permette di classificare i Comuni in funzione delle loro condizioni di marginalità socio – economica, Sedini figura con un valore standardizzato di 0,16 al 148° posto tra tutti i comuni della Sardegna.

Si tratta – comunque – di una graduatoria fatta solo sulla base del rapporto tra il numero degli addetti alle unità locali delle imprese e la popolazione residente nel comune.

In questa classifica, in prov. di SS, emergono i valori di:

- Stintino	0,48
- Codrongianos	0,45
- Muros	0,36
- P. Torres	0,35
- Cargeghe	0,34
- Castelsardo	0,29

tutti comuni con zone industriali o (Stintino e Castelsardo) ad elevato sviluppo turistico.

## C.4 - ATTIVITA' COMMERCIALI

TABELLA N° 26

<b>Esercizi pubblici: BAR</b>		
1	Ara Pier Nicola "Bar Il Giardino"	Via Nazionale
2	Deaddis Natalia "Bar La Rocca"	Via La Rampa
3	Mattana Silvio "Roxy Bar"	P.zza A. Deffenu
4	Oggiano Massimo "Bar Funky"	Via Ambulatorio
5	Serra Nino "Circolo La Cionfra"	Via Nazionale
6	Sussarellu Emiliano "Bar Agorà"	Via Nazionale
7	Sanna Gian Mauro "La Caravella"	Via Nazionale

<b>Esercizi pubblici: PIZZERIA</b>		
1	Fresi Cristian	Via Pedru Eldi

<b>Esercizi Commerciali</b>		
1	Abbigliamento – Sanna Rosanna	Via Nazionale
2	Arredamenti – Deliperi Paolino	Via Nazionale 124
3	Cartolibreria – Dettori Rita	Via Nazionale
4	Farmacia – Fraddi	P.zza Unione
5	Laterizi – Fiori Simona	Via L. Da Vinci
6	Prodotti agricoli – Pirisino Anna Lisa	Via Nazionale
7	Prodotti per l'informatica – Pusceddu Fabrizio	Via V. Emanuele 56
8	Tabacchi – Ara Mariangela	Via Nazionale
9	Tabacchi – Fresi Adriana	Via La Rampa
10	Macelleria – Puggioni	Via La Rampa
11	Alimentari – Abozzi Pancrazio	Via San Giacomo
12	Alimentari – Cauglia Vincenza	Via La Rampa
13	Alimentari – Deliperi Paolino	Via Nazionale
14	Alimentari – Rosso Stefania e Monica	Via Berlinguer
15	Alimentari – Usai Mirella	P.zza Marconi

<b>Artigiani produzione alimentari</b>		
1	Conconi Giovanna – Produzione miele	Loc. Veldi Padru
2	Conconi Pier Paolo – Produzione pasta fresca	Loc. Veldi Padru
3	Congiu Ettore – Produzione torrone	Via San Giacomo
4	Delogu – Panificio	Via V. Emanuele
5	Santoni Alessandra – Pasticceria	Via L. Da Vinci

<b>Artigiani</b>		
1	Alida Serra – fioraia	Via La Rampa
2	Congiu Andreina – parrucchiera	Via La Rampa
3	Dettori Piera – lavanderia	Via V. Emanuele
4	Dora – sartoria	Via Piazza La Mola
5	Garau Antonio – lavorazione alluminio	Via Nazionale
6	Lepori Armando – falegname	Via San Giacomo 37
7	Mureu Luca – parrucchiere	Via Municipio
8	Mureu Sebastiano – barbiere	Via Nazionale
9	Nonne Giovanna – estetista	Via Nazionale
10	Pinna Maria Luciana – parrucchiera	Via Deffenu

<b>Meccanici - carrozzieri</b>		
1	Brozzu Piero – meccanico	Via Attilio Deffenu
2	Fresi Gian Carlo – meccanico	Via Mazzini
3	Mureu Esilio – carrozziere	Via Giardino Incantato
4	Mureu Fernando – carrozziere	S.S. 134

<b>Imprese edili e simili</b>		
1	Altea Emanuele	Via Nazionale
2	Carboni Tiziano	Via Sardegna
3	Deaddis Pier Giovanni	Via La Rampa
4	Deperu Costantino “Terra Mobis” – Movimento terra	Via Asilo
5	Fresi Piero	Via Sardegna
6	Nieddu Antonello	Via Amsicora
7	Nieddu Salvatore	Via Oriani
8	Pala Mario – Manutenzione impianti idrici	Via Manzoni
9	Sanna G. Carlo	Via Case Sparse
10	Sirena Stefano	Via

<b>Uffici</b>		
1	Addis Anna Rita – consulente	Via Tre Muntiggi
2	Catta Roberto – Studio tecnico	Via Tre Muntiggi
3	Deaddis Giovanni – Studio tecnico	Via Nazionale
4	Meloni Davide – Studio tecnico	Via La Marmora
5	Piana Enzo – studio tecnico	Reg. Imbriga
6	Sassu Lina - consulente	Via Nazionale

<b>Studi Medici</b>		
1	Ambulatorio – Guardia medica	Via Ambulatorio
2	Ambulatorio – Medico di base	Via La Rampa
3	Cartoncino Francesco – Studio dentistico	Via La Rampa
4	Gaspa – Studio dentistico	Via Nazionale

<b>Autonoleggio</b>		
1	Ara Paolo	Via Sant’Antonio

In definitiva, sono presenti:

- 8 pubblici esercizi;
- 15 esercizi commerciali;
- 19 artigiani;
- 10 imprese edili;
- 4 studi tecnici.

**D – ANALISI DEL PATRIMONIO ABITATIVO****Tab. n° 27 – Indicatori relativi alle abitazioni (censimento 1991)**

Disponibilità di stanze per presente	Disponibilità di stanze per componente la famiglia	Indice di coabitazione	Indice di modernità	Indice del livello dei servizi	Indice del livello delle strutture	Indice di proprietà	Indice di disponibilità di abitazioni	Numero medio di stanze per abitazioni occupate
1,67	1,60	1,002	26,214	93,786	10,874	88,350	6,805	4,8

*Disponibilità di stanze per presente* – Rapporto tra il numero delle stanze occupate e la popolazione presente.

*Disponibilità di stanze per componente la famiglia* – Rapporto tra il numero medio delle stanze per abitazione occupata ed il numero medio dei componenti le famiglie.

*Indice di coabitazione* – Rapporto percentuale tra le abitazioni costruite dopo il 1970 e le abitazioni occupate.

*Indice di modernità* – Rapporto percentuale tra le abitazioni costruite dopo il 1970 e le abitazioni occupate.

*Indice del livello dei servizi* – Rapporto percentuale fra le abitazioni occupate fornite di bagno e le abitazioni occupate.

*Indice del livello delle strutture* – Rapporto percentuale fra le abitazioni occupate fornite di impianto fisso di riscaldamento e le abitazioni occupate.

*Indice di proprietà* – Rapporto percentuale fra le abitazioni occupate in proprietà e le abitazioni occupate.

*Indice di disponibilità di abitazioni* – Rapporto percentuale fra le abitazioni non occupate e non utilizzate per vacanze ed il totale delle abitazioni.

*Numero medio di stanze per abitazioni occupate* – Rapporto fra le stanze occupate e le abitazioni occupate.

## D.1 - Abitazioni

Nella tabella sottostante sono indicate le incidenze percentuali delle classi di abitazioni definite in base al regime di occupazione delle stesse.

**Tabella n° 28 - Percentuali abitazioni per regime di occupazione**

	<b>Sedini %</b>	<b>Castelsardo %</b>	<b>Alghero %</b>	<b>Stintino %</b>	<b>Anglona %</b>	<b>Nuova provincia SS %</b>
Residenti	77.1	64.0	61.8	12.1	65.3	74.6
Non residenti	0.2	0.2	1.3	1.2	0.4	1.8
Vuote	22.7	35.8	36.9	86.7	34.3	23.6

I comuni di Castelsardo, Alghero e Stintino presentano una percentuale di abitazioni vuote, legato ad una significativa presenza di seconde case determinata dalla vocazione turistica della città.

Nella tabella che segue sono rappresentate le incidenze percentuali delle classi di abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento.

**Tabella n° 29 - Percentuali abitazioni per titolo di godimento**

	<b>Sedini %</b>	<b>Castelsardo %</b>	<b>Alghero %</b>	<b>Stintino %</b>	<b>Anglona %</b>	<b>Nuova provincia SS %</b>
Proprietà	94.9	75.4	71.1	78.5	82.0	75.6
Affitto	5.1	11.0	19.7	7.5	9.5	16.6
Altro titolo	--	13.6	8.9	14.1	8.8	7.8

Dalla fonte di "Sardegna Statistiche" si evince (al 2001):

- Dotazione abitativa (1) 1,44
- Tasso di occupazione delle abitazioni (2) 69,29%

(1): rapporto tra numero complessivo delle abitazioni presenti nel territorio e numero famiglie residenti.

(2): rapporto percentuale tra il numero delle abitazioni occupate ed il totale delle abitazioni.

Il tasso di occupazione è da considerarsi basso con numerose abitazioni non occupate.

## **E - INDAGINE SUL PATRIMONIO ABITATIVO**

Nell'abitato di Sedini sono presenti n° 24 alloggi IACP (oggi AREA), affittati a canone sociale e tutti ubicati nel PEEP.

La domanda abitativa, che si è riscontrata in passato, ha riguardato 23 istanze, delle quali sono rimaste inevase 8.

Tale numero (8) può ritenersi ancora valido come l'espressione del fabbisogno abitativo attuale, almeno per la fascia sociale più bassa.

Circa il sostegno all'affitto, con fondi pubblici, sono solo 2 i nuclei familiari che godono di questa contribuzione in fascia A.

Per quanto riguarda il programma di housing sociale: "Case di fata" che il Comune, in sinergia con la RAS, sta portando avanti, lo stesso prevede 15 alloggi, tutti in edifici esistenti da recuperare, siti nel centro storico, per una superficie complessiva commerciale di 1260 mq.

Per quanto riguarda il centro storico, è rilevante la percentuale di immobili in condizioni di degrado.

Su 295 immobili censiti, vi sono 5 ruderi e 53 case più o meno degradate, pari al 20% del patrimonio edilizio esistente in C.S.

Gli edifici di originaria impostazione e di memoria storica sono 98 (33,2%) su 295, mentre le case abitate erano 205 (il 70%) nel 2000, ma nel 2011 sono diminuite a poco più di 130.

Il patrimonio edilizio nelle zone di completamento B1 è quasi totalmente realizzato tra il 1930 ed il 1970, con vetustà di costruzione notevole.

Inoltre, le caratteristiche costruttive (uso quasi esclusivo di pietra tufacea igroscopica, muri di ridotto spessore, ubicazione molto spesso con parete a monte incombente, ecc.) rendono assai obsoleto tale patrimonio che necessiterebbe di un cospicuo intervento di riqualificazione.

**TABELLA N° 30**  
**ABITAZIONI IN COMPLESSO (OCCUPATE E NON OCCUPATE)**  
**ALTRI TIPI DI ALLOGGIO**  
**Censimenti 1971 - 1981 - 1991 - 2001**

ANNO	ABITAZIONI OCCUPATE				ABITAZIONI NON OCCUPATE				TOTALE
	N°	MQ.	STANZE	FAMIGLIE	N°	STANZE	CASE	STANZE	
1971	496	36056	1711	509	1730	122	331	610	2042
1981	514		2423	516	1541	176	644	690	3067
1991	515	52985	2475	516	1541	175	642	690	3117
2001	546	57116	2479	546	1461	239	--	788	3278

Nel 2001: 805 edifici, 788 abitazioni, 546 ab. occupate da residenti, 239 ab. vuote, 3 ab. occupate da non residenti.

**TABELLA N° 31 – RAPPORTI STANZE/ABITANTI O FAMIGLIE**

Anno	Dotazione stanze per famiglia N°	Dotazione mq per famiglia mq	Dotazione stanze per abitante N°	Dotazione mq per abitante mq
1971	3,36	70,8	0,99	20,8
1991	4,69	102,7	1,57	34,4
<b>Variazione 71/91</b>	<b>+ 1,33</b>	<b>+ 31,9</b>	<b>+ 0,58</b>	<b>+ 13,6</b>
2001	4,54	104,6	1,70	39,1
<b>Variazione 91/01</b>	<b>-0,15</b>	<b>+ 1,90</b>	<b>+ 0,12</b>	<b>+ 4,7</b>

**TABELLA N° 32**  
**ABITAZIONI IN COMPLESSO (OCCUPATE E NON OCCUPATE)**  
**PER TITOLO DI GODIMENTO**

ANNO	PROPRIETA'		AFFITTO		ALTRO TITOLO		TOTALE	
	ABITAZIONI	STANZE	ABITAZIONI	STANZE	ABITAZIONI	STANZE	ABITAZIONI	STANZE
1971	522	1765	81	233	15	44	618	2042
1991	515	2475	37 *	143	23 *	91*	690*	3117
2001 (1)	494	2269	28	114	n.d.	n.d.	522	2383
2001 (2)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	788	3278

(\*) Dati non collimanti per differente fonte statistica.

(1) I dati del 2001 si riferiscono alle sole abitazioni occupate da persone residenti.

(2) Dati complessivi.

**TABELLA N° 33 – EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE**

Anno	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	1919-1945	1946-1961	1962-1971	1972-1981	1982-1991	Dopo il 1991	
1991 *	60	102	136	82	91	44	--	515
2001 *	184	145	169	55	56	61	36	706
<b>Diff. 1991-2001</b>	<b>+124</b>	<b>+43</b>	<b>-33</b>	<b>-27</b>	<b>-35</b>	<b>+17</b>	<b>+36</b>	<b>+191</b>

(\*) solo edifici ad uso abitativo

La comparazione tra i risultati dell'indagine sul patrimonio abitativo tra 1991 e 2001 dimostra una certa diversità di interpretazione, dal momento che non è evidentemente credibile un aumento di abitazioni così consistenti (ben 191 nel decennio).

Evidentemente, i criteri degli addetti alla raccolta dei dati sono stati differenti.

In ogni caso, gli edifici abitativi che hanno più di 50 anni (anteriori al 1961) sono:

- Secondo il censimento 1991                    n° 298 su 515 (il 57,9%)
- Secondo il censimento 2001                    n° 498 su 706 (il 70,5%).

E', quindi, inequivocabile la vetustà del patrimonio edilizio, dal momento che si tratta di una elevatissima percentuale.

Le abitazioni costruite prima del 1919 sono tutte nel centro storico (184 su 250 circa, pari al 73,6%).

Le abitazioni costruite dopo il 1982 (quasi tutte a Pedru Eldi) sono 97 (il 13,7%).



**TABELLA N° 34 – ALTRI PARAMETRI ABITATIVI (censim. 2001)**

Abitazioni con 1 bagno	N° 393
Abitazioni con 2 bagni	N° 149
Totale	N° 542
Numero stanze per abitazione (occupate da non residenti)	N° 3,30
Numero stanze per abitazione occupate da residenti	N° 4,54
Abitazioni non occupate da residenti	N° 77,90
Abitazioni occupate da residenti	N° 104,61
N° edifici	N° 805
N° abitazioni	N° 788
Edifici utilizzati	N° 777
Edifici occupati da residenti a Sedini	N° 502
Edifici occupati da residenti a Lu Littigheddu	N° 14
Edifici occupati da residenti case sparse	N° 30
Edifici ad uso abitativo a Sedini	N° 664
Edifici ad uso abitativo a Lu Littigheddu	N° 15
Edifici ad uso abitativo case sparse	N° 27
Edifici ad uso abitativo totali	N° 706
Superfici abitazioni occupate da residenti	Mq 57116
Mq a disposizione per ciascun abitante	Mq 39,09
Superficie media abitazione	Mq 96,40

**TABELLA N° 35 – INCREMENTO DEL PATRIMONIO ABITATIVO**

	Superficie stanze occupate mq	Numero stanze occupate N°	Abitanti N°	Stanze/ab	Ab/stanza
1991	52.985	2.475	1.541	1,61	0,62
2001	57.116	2.479	1.461	1,70	0,59
Differenze assolute	+ 4.131	+ 4	- 80	0,09	--
Differenze percentuali	+ 7,8%	+ 0,001%	-5,2%	--	--

Se si considera un'altezza di mt 3, risulterebbe che, nel decennio tra il 1991 ed il 2001, sia stata realizzata una volumetria residenziale di circa 12.400 mc.

**TABELLA N° 36**

**Tavola: abitazioni occupate da persone residenti per disponibilità di servizi (acqua potabile, impianto di riscaldamento, acqua calda)**

Anno Censimento	Dispone di acqua potabile				Dispone di impianto di riscaldamento				
	Totale	Di cui: da acquedotto	Di cui: da pozzo	Di cui: da altra fonte	Totale	Di cui: impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	Di cui: impianto fisso autonomo ad uso esclusivo della abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta o la maggior parte della abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti della abitazione
2001	546	519	26	1	540	40	131	97	285
1991	515	494	21	--	509	13	43	26	427
Diff. 91-01	+31	+25	+5	+1	+31	+27	+88	+71	-142

Il confronto tra i dati censuari del 2001 con quelli del 1991 mostra un evidente miglioramento della disponibilità di servizi nelle abitazioni.

**F – PROIEZIONI E PREVISIONI DELLA POPOLAZIONE**

E' evidente la difficoltà di calcolare, con attendibile precisione, il possibile assetto futuro della popolazione di Sedini.

Se si consultano anche autorevoli studi in materia, condotti in diverso modo in passato, si constata che la realtà successiva non ha reso giustizia delle previsioni.

Ad esempio, si vedano le previsioni del PUP (1^ edizione), che indicava per Sedini i seguenti dati (nel 1999):

**Tabella n° 37 – Previsioni abitanti nel PUP**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DATI PUP	1486	1482	1478	1473	1469	1465	1460	1456
DATI REALI	1421	1423	1407	1402	1407	1406	1412	1383
SCOSTAMENTO	-65	-59	-71	-71	-62	-59	-48	-73

L'indice di vecchiaia, previsto nel 2001, era di 157,09, quello al 2011 di 131,18, dati rivelatisi lontanissimi da quelli reali.

E' evidente che l'uso di un "growth rate", basato sulla dinamica 1991 – 1995, non ha dato risultati accettabili per Sedini, per altri comuni la situazione è migliore ma, in definitiva, rimane la scarsa attendibilità di questi calcoli.

## **G – INDAGINE PUNTUALE SUL PATRIMONIO ABITATIVO**

Per poter puntualizzare nel miglior modo la crescita del patrimonio edilizio, si sono riordinate le statistiche sulle concessioni edilizie rilasciate dal Comune (con esclusione di quelle ricadenti in zona agricola).

Il tutto viene esposto nelle successive tabelle.

Sinteticamente si può evidenziare un calo notevole negli ultimi 5 anni (2007-2011) rispetto ai precedenti 5, con il 50% in meno.

Se si prendono in esame gli ultimi 10 anni (2002-2011), si hanno concessioni rilasciate per 17.763 mc, se si considera il periodo 1997 (dall'epoca di redazione del vigente P.U.C.) al 2011, si hanno complessivamente 32.380 mc, pari ad una media annua di 2.158 mc.

In definitiva, anche per il prossimo decennio, si potrebbe prevedere un valore medio di 2200 – 2300 mc fino al 2022, se non partissero quei fattori di crescita più avanti evidenziati.

Inoltre, si fa presente la già esplicitata necessità di un adeguamento molto consistente del patrimonio abitativo esistente.

TAB. N° 38 - RIEPILOGO ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Anno	Concessioni N°	Mc residenziali mc	Mc per concessione mc	Ampliam. o sopraelev. N°	Nuove costruzioni N°
1997	5	1539,4	307,88	4	1
1998	7	4227,07	603,86	5	2
1999	5	4915,76	983,15	4	1
2000	6	2208,77	368,13	2	4
2001	4	1726,62	431,65	--	4
2002	9	2093,09	232,56	7	2
2003 (*)	6	4612,08	658,87	4	2
2004	5	973,55	194,71	5	--
2005	5	2823,43	364,69	5	--
2006	2	1472,83	736,41	2	--
2007	5	1834,07	366,81	1	4
2008	1	71,40	71,40	--	1
2009	2	698,53	349,26	--	2
2010	5	2110,81	442,16	4	1
2011	2	1073,30	536,65	--	2
<b>Totali</b>	<b>65</b>	<b>32380,71</b>	<b>498,16</b>	<b>39</b>	<b>26</b>
Media annua	4,33	2158,71	--	2,6	1,73

In 15 anni 65 concessioni, pari a 4,33 concessioni/anno, che presentano nuove volumetrie o aumenti di volumetria (media 4,33 interventi/anno.

a – ultimi 5 anni (2007 – 2011) : mc 5.788,11 = 1.157,6 mc/anno

b – 2000 – 2004 (5 anni) : mc 11.614,11 = 2.322,82 mc/anno

c – 2000 – 2004 (senza IACP) : mc 8.494,11 = 1.698,82 mc/anno.

(\*) mc 3.120 rilasciati con la concessione per l'intervento IACP

TABELLA N° 39 – CONFRONTO DATI CENSIMENTI 1991 - 2001

ANNO	Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Stanze totali	Stanze per abitazione	Abit. Non occupate sul totale	Stanze occupate	Occupanti per stanza
1991	690	515	175	3.117	4,5	0,25	2.475	0,62
2001	788	546	241	3278	4,16	0,30	2.479	0,59

Tabella n° 40 - Concessioni anno 1997

N° concessione	Zona	mc. residenziale	mc. totali	Proprietà	Ubicazione
02/97	P.Part. Pedru Eldi	132,96	132,96	Deaddis G. Luigi	Via L. Da Vinci (soprael.)
09/97	B.1	484,07	484,07	Reggiori Roberta	Via S. Pancrazio
14/97	B 3/7	76,46	76,46	Deperu Gavino	Via La Marmora (sopraelev.)
16/97	B.1	347,40	347,40	Ara P. Nicola	Via Nazionale (ampliam.+soprael.)
17/97	B.3/5	498,51	498,51	Ghisu Gavino	Via S. Giacomo (soprael.)
<b>Totali n° 5</b>		<b>1539,4</b>	<b>1539,4</b>		

Tabella n° 41 - Concessioni anno 1998

N° concessione	Zona	mc. residenziale	mc. totali	Proprietà	Ubicazione
03/98	B	441,75	441,75	Santoni Francesco	Via L. Da Vinci (ampliamento)
04/98	B	382,34	382,34	Ara Giovanni Finà Giovanna	Loc. Tre Muntiggi (ampliamento)
09/98	P.R.U.	491,7	491,7	Denau Salvatore	Loc. Tre Muntiggi (N.C.)
14/98	B	148,4	148,4	Finà Salvatore	Via S. Giacomo (ampliamento)
16/98	P.R.U.	1642,20	1642,20	Lepori Armando	Via S. Giacomo (ampliamento)
18/98	P.R.U.	900,52	900,52	Delogu Vincenzo	Loc. Tre Muntiggi (N.C.)
21/98	B	360,16	360,16	Lepori Antonio	Via Nazionale (ampliamento)
<b>Totali n° 7</b>		<b>4227,07</b>	<b>4227,07</b>		

Tabella n° 42 - Concessioni anno 1999

N° concessione	Zona	mc. residenziale	mc. totali	Proprietà	Ubicazione
01/99	A	466	466	Oggianu Giovanni	Via Mazzini (ampliam.)
04/99	B	1206,02	1206,02	Abozzi Pancrazio	Via P. Eldi (N.C.)
05/99	B	1379,63	1379,63	Abozzi Pancrazio	Via P. Eldi (N.C.)
13/99	B	1086,10	1086,10	Zucconi Giov. Andrea Sanna A. Rita	Via Nazionale (ampliam.)
16/99	B	778,01	778,01	Deliperi Bruno	Via Torres (ampliam.)
<b>Totali 5 Concess.</b>	--	<b>4915,76</b>	<b>4915,76</b>		

Tabella n° 43 - Concessioni anno dal 2001 al 2000

N° concessione	Zona	mc. residenziale	mc. totali	Proprietà	Ubicazione
01/01	A	402,60	402,60	Ara Angelo	Via Nazionale
02/01	C.3	585,88	585,88	Deaddis Andrea	Via Sole
03/01	B	366,67	466,67	Carrogu Giovanna	Via M. Savoia
11/01	167	371,47	371,47	Sini Almarosa	Via Gramsci
04/00	B.3	481,61	481,61	Biosa Rinaldo	Via Buloriga
8/00	P.Risanam.	595,25	595,25	Denau Antonio	Via Tre Muntiggi
13/00	Agro	301,10	301,10	Germogli Sandra	Lo. Li Tuppi
14/00	Agro	64,80	64,80	Fresi Giuseppe	Loc. La Mandra
17/00	P.P. Pedru Eldi	290,07	290,07	Sini Antonio	Via Torres (sopraelev.)
18/00	Zona A	478,24	478,24	Sanna Giovanna	Via La Rampa sopraelev.)
<b>Totali 10 Concess.</b>	--	<b>3935,59</b>	<b>3935,39</b>		

Tabella n° 44 - Concessioni anno dal 2002 al 2003

<b>N° concessione</b>	<b>Zona</b>	<b>mc. residenziale</b>	<b>mc. totali</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Ubicazione</b>
14/03	Agro	348,57	348,57	Fresi Angela	Loc. Santu Jagu
15/03	B.3	158,17	158,77	Serra Francesco	Via Dante (ampl.+sopraelev.)
16/03	Agro	233,12		Addis Leonardo	Loc. Lu Padru (ampliam.)
21/03	c. storico	250,80		Fresi G. Carlo	Via Roma (sopraelev.)
22/03	P. di Z.	3.120	3.120	IACP	Via Gramsci
24/03	B	187,20		Capace Agostina	Via Azuni (ampliam.)
01/02	B.3	280,02		Bonomi Gabriella	Via Matteotti (sopraelev.)
06/02	B	68,64		Fara Sebastiano	Via Azuni (ampliam.)
07/02	167	377,61	377,61	Dettori Antonio	Via P. Nenni
09/02	C.3	602,42	602,42	Catta Roberto	Via Sole
10/02	B.2	254,57		Sini Antonio	Via G. Deledda (sopraelev.)
13/02	B.1	72,73		Bachiddu Bernardina	Via M. Savoia (sopraelev.)
14/02	B.2	191,43		Deaddis Giovanni	Via Nazionale (sopraelev.)
20/02	Agro	129,47		Campus Francesco	Loc. Burrosu (ampliam.)
22/02	B.3	116,20		Soggia Gavino	Via L. Da Vinci (ampliam.)
<b>Totali 15 Concess.</b>	--	<b>6390,95</b>	<b>4606,77</b>		



Tabella n° 45 - Concessioni anno dal 2004 al 2008

N° concessione	Zona	mc. residenziale	mc. totali	Proprietà	Ubicazione
14/08	B.1	71,40		Farina P.Paolo	Via Sardegna (sanatorie)
03/07	C.4	258,54	258,54	Bono Gabriella	Via Torres
04/07	Agro	544,04	544,04	Ruiu Giovanni	Loc. Veldi Padru
06/07	Agro	54,18		Campus Giov.Maria	Loc. Burrosu (ampliam.)
08/07	Agro	527,85		Sanna Franco	Loc. Conca di Sorigu
13/07	167	449,46	449,46	Nieddu Salv.Giuseppe	Via Gramsci
08/06	c. storico	47,35		Denau Davide	Via S. Satta
10/06	P.P.	49,50		Deliberi Giov. Maria	Via Torres
12/05	B.3	558,79		Edil Altea	Via Matteotti (ampliam.)
01/04	B.1 comp. 7	88,80		Fiori Giuseppe	Via S. Pancrazio (ampliam.)
02/04	Agro	181,40		Campus Angelica	Lu Littigheddu (ampliam.)
04/04	B.3/7	391,93		Denau Gavino	Via Mameli (sopraelev.)
07/04	c. storico	177,61		Catta Salvatore	Via Roma (complet. Sopraelev.)
10/04	B. P.P. Pedru Eldi comp. 8	133,81		Cauglia Costantino	Via Piave (ampliam.)
<b>Totali 15 Concess.</b>	--	<b>3918,94</b>	<b>1.636,35</b>		

Tabella n° 46 - Concessioni anno 2009

N° concessione	Zona	mc. residenziale	mc. totali	Proprietà	Ubicazione
07/09	C-Risanam.	384,31	384,31	Ara Antonio	Via Luna
09/09	167	314,22	314,22	Fresi Salvatore	Via P. Nenni
<b>Totali 2 Concess.</b>	--	<b>698,53</b>	<b>698,53</b>		

Tabella n° 47 - Concessioni anno 2010

<b>N° concessione</b>	<b>Zona Urbanistica</b>	<b>mc. residenziale</b>	<b>mc. totali</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Ubicazione</b>
03/10	B	319,75	219,75	Farina P. Paolo	Via Sardegna (ampliam.)
05/10	B	330,75	330,75	Manunta M. Teodora	Loc. Conca di Sorigu (ampliam.)
07/10	B	841,79	841,79	Rassu Monica	Via A. Moro (N.C.)
09/10	B	454,72	454,72	Deaddis G. Luigi	Via L. Da Vinci (ampliam.)
10/10	B	163,80	163,80	Sanna Antonio	Via Manzoni (ampliam.)
<b>Totali 5 concess.</b>	--	<b>2.110,81</b>	<b>2.010,81</b>		

Tabella n° 48 - Concessioni anno 2011

<b>N° concessione</b>	<b>Zona Urbanistica</b>	<b>mc. residenziale</b>	<b>mc. totali</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Ubicazione</b>
05/11	P.R.U.	663,91	663,91	Farina Federico Ruiu Alessandra	Reg. San Giacomo N.C.
12/11	P.R.U.	409,39	409,39	Sanna G. Salvo	Via Tre Muntiggi N.C.
<b>Totali 2 concess.</b>	--	<b>1073,30</b>	<b>1073,30</b>		

**TABELLA N° 49**  
**RIEPILOGO ZONA A e B**  
**VOLUMETRIE ESISTENTI AL 2011 (rilievo aerofotogrammetrico AGM)**

I dati dei volumi calcolati, secondo il rilievo aerofotogrammetrico del 2010 della ditta A.G.M. sono stati riferiti alla zonizzazione del vigente P.U.C.:

<b>ZONE</b>	<b>N° ISOLATI P.U.C. VIGENTE N°</b>	<b>SUP. FONDIARIA mq</b>	<b>SUP. COPERTA mq</b>	<b>VOLUME EDIFICATO mc</b>	<b>i.f.f. medio mc/mq</b>	<b>Rc %</b>
A	35	38.020	20.463	131.156	3,45	53,82
B1	19	27.210	14.358	66.946	2,46	52,77
B2	23	28.357	17.329	93.783	3,31	61,11
B3	23	58.874	20.137	104.883	1,78	34,20
<b>TOTALI</b>	<b>100</b>	<b>152.461</b>	<b>72.287</b>	<b>396.770</b>	<b>2,60</b>	<b>47,4</b>

**TABELLA N° 50 – PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE URBANO AL 2010**

<b>ZONE</b>	<b>SUP. FONDIARIA mq</b>	<b>SUP. COPERTA mq</b>	<b>VOLUME EDIFICATO mc</b>	<b>i.f.f. medio mc/mq</b>	<b>Rc %</b>
A + B	152.461	72.287	396.770	2,60	47,4
C	72.401 (*)	6.935	37.872	0,52	9,58
<b>TOTALI</b>	<b>224.862</b>	<b>79.222</b>	<b>434.642</b>	<b>1,93</b>	<b>35,23</b>

(\*) Sup. territoriale.

Al valore di 434.642 mc, occorrerebbe aggiungere i circa 3800 mc relativi alle costruzioni edificate sulla base delle concessioni rilasciate negli ultimi 2 – 3 anni.

Pertanto, la volumetria esistente viene calcolata in  $mc\ 434.642 + 3.800 = mc\ 438.442$ .

Poiché gli attuali abitanti del centro urbano sono valutabili in 1300 circa, si avrebbe una dotazione media di 337 mc/ab, in linea con quanto si riscontra in altri piccoli centri della prov. di Sassari.

**TABELLA N° 51 - RIEPILOGO ZONE C  
VOLUMETRIE ESISTENTI AL 2010**

I dati sono riferiti alla zonizzazione del vigente P.U.C.

ZONE	N° ISOLATI P.U.C. VIGENTE n°	SUP. FONDIARIA  mq	SUP. COPERTA ATTUALE	VOLUME EDIFICATO ATTUALE	i.f.f. medio	Rc attuale
			mq	mc	mc/mq	%
C1 (PEEP)	4	22.629	2.650	17.293	0,76	11,71
C2.3 (Via della Madonnina)	1	10.570	179	822	0,078	1,69
C3.1 (S. Giagu-PRU)	1	6.122	250 <u>319</u>	1.349 <u>2.440</u>	0,62	3,29
			569	3.789		
C3.2 (Tre Muntiggi – PRU)	5	31.302	3.424	15.494	0,49	10,94
C4.2 (via Piave)	1	1.778	113	474	0,27	1,63
TOTALI Σ C	12	72.401	6.935	37.872	0,52	9,58
Σ C (senza C2.3)	11	61.831	6.756	37.050	0,60	10,93

La sottozona C2.3 non è stata oggetto di piano attuativo. E' presente un edificio già esistente.

Si riportano, isolato per isolato, i dati plani volumetrici del patrimonio edilizio esistente.

### NUOVA ZONIZZAZIONE URBANA

TABELLA N° 52 - ZONA A

N° isolati PUC	N° isolati AGM 2010 n°	Sup. fondiaria AGM 2010 mq	Sup.coperta AGM 2010 mq	Volume AGM 2010 mc	i.f.f. 2010 mc/mq	Rc 2010 %
1	104	1278	894	5472	4,28	69,95
2	102	999	691	4598	4,60	69,17
3	103	1422	1148	6771	4,76	80,73
4	85/100	2076	1143	5844	2,81	55,06
5	107(parz.)	809	424	2130	2,63	52,41
6	108	1678	727	2582	1,54	43,32
7	107(parz.)	213	213	1216	5,71	100
8	110(parz.)	169	169	766	4,53	100
9	101	127	127	782	6,16	100
10	106	1190	1014	7083	5,95	85,21
11	116	202	202	857	4,24	100
12	105	79	79	740	9,37	100
13	111	573	442	3635	6,34	77,14
14	109	786	467	2236	2,84	59,41
15	112/126 (parz.)	2978	1036	4578	1,54	34,79
16	126(parz.)	2886	748	2805	0,97	25,92
17	113	274	274	1529	5,58	100
18	125/18(parz.)	3626	1336	8102	2,23	36,84
19	114(parz.)	1086	971	7027	6,47	89,41
20	114(parz.)	1194	1171	10505	8,80	98,07
21	122(parz.)	433	358	2197	5,07	82,68
22	122(parz.)	286	244	2119	7,41	85,31
23	121(parz.)	588	561	3981	6,77	95,41
24	120	552	542	4013	7,27	98,19
25	118	647	566	3549	5,48	87,48
26	117(parz.)	2624	1373	11684	4,45	52,32
27	119	662	515	3672	5,55	75,40
28	117(parz.)	683	683	6915	10,12	100
29	121(parz.)	467	467	3600	7,71	100
30	130(parz.)	86	86	404	4,70	100
31	129/130(parz.)	4854	770	4395	0,90	15,86
32	123	91	91	361	3,97	100
33	124	274	274	1613	5,89	100
34	128(parz.)	608	416	2291	3,77	68,42
35	128(parz.)	418	133	494	1,18	31,82
<b>TOTALI</b>	--	<b>36918</b>	<b>18571</b>	<b>130546</b>	<b>3,54</b>	<b>50,30</b>

TABELLA N° 53 - ZONA B1

N° isolati PUC	N° isolati AGM 2010 n°	Sup. fondiaria AGM 2010 mq	Sup.coperta AGM 2010 mq	Volume AGM 2010 mc	i.f.f. 2010 mc/mq	Rc 2010 %
B1.1	10	2282	933	4022	1,76	40,88
B1.2	14(parz.)	1012	831	4400	4,35	82,11
B1.3	14(parz.)	1756	973	5287	3,01	55,41
B1.4	73(parz.)	1470	1277	7212	4,91	86,87
B1.5	73(parz.)	1236	1043	5521	4,47	84,38
B1.6	73(parz.)	776	962	5832	4,62	76,17
B1.7	11(parz.)	3782	460	2419	3,12	59,28
B1.8	11(parz.)	721	1651	7077	1,87	43,65
B1.9	12	2065	148	344	0,48	20,53
B1.10	72(parz.)	1717	1018	3034	1,47	49,30
B1.11	72(parz.)	3932	144	299	0,17	8,39
B1.12	70	389	2043	8534	2,17	51,96
B1.13	71	672	344	1851	4,76	88,43
B1.14	27(parz.)	1460	327	979	1,46	48,66
B1.15	27(parz.)		551	1875	1,28	37,74
B1.16 *	--	--	--	--	--	--
B1.17	28	1718	494	2966	3,26	54,28
B1.18	74(parz.)	1411	432	3074	3,46	48,70
B1.19	74(parz.)	778	453	1639	2,67	73,78
<b>TOTALI</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>26944</b>	<b>66365</b>	<b>2,46</b>	<b>53,33</b>

(\*) accorpata a G3.3 del progetto speciale relativo alla Rocca.

TABELLA N° 54 - SOTTOZONA B2.1

N° isolati PUC	N° isolati AGM 2010 n°	Sup. fondiaria AGM 2010 mq	Sup.coperta AGM 2010 mq	Volume AGM 2010 mc	i.f.f. 2010 mc/mq	Rc 2010 %
B2.1.1	46	781	446	2697	6,05	57,11
B2.1.2	33(parz.)	1178	234	827	0,70	19,86
B2.1.3	31	2115	1260	6154	2,91	59,57
B2.1.4	42	773	612	2949	3,81	79,17
B2.1.5	45	1498	1066	6755	4,51	71,16
B2.1.6	41	1436	943	5890	4,10	65,67
B2.1.7	44	1064	965	6544	6,15	90,69
B2.1.8	40	1284	812	4942	3,85	63,24
B2.1.9	43	811	672	3863	4,76	82,86
B2.1.10	38(parz.)	4339	1614	6673	1,54	37,20
B2.1.11	86(parz.)	758	484	3044	4,01	63,85
B2.1.12	29(parz.)	1468	957	4004	2,73	65,19
B2.1.13	30(parz.)	1024	975	3746	3,66	95,21
B2.1.14a	13(parz.)	817	743	3960	4,85	90,94
B2.1.14b	13(parz.)	650	617	4467	6,87	94,92
B2.1.15	30(parz.)	712	712	2702	3,79	100
B2.1.16	29(parz.)	898	715	3362	3,74	79,68
B2.1.17	36	489	439	1880	3,84	89,77
B2.1.18	37	402	359	1676	4,17	89,30
B2.1.19	39	322	244	884	2,74	75,78
B2.1.20	75	407	378	2428	5,96	92,87
B2.1.21	76(parz.)	676	436	2509	3,71	64,50
B2.1.22	77(parz.)	5480	1646	11809	2,15	30,04
<b>TOTALI</b>		<b>29382</b>	<b>17329</b>	<b>93785</b>	<b>3,19</b>	<b>58,98</b>

TABELLA N° 55 - SOTTOZONA B2.2

N° isolati PUC	N° isolati AGM 2010 n°	Sup. fondiaria AGM 2010 mq	Sup.coperta AGM 2010 mq	Volume AGM 2010 mc	i.f.f. 2010 mc/mq	Rc 2010 %
B2.2.1	51	3814	981	5393	1,41	25,72
B2.2.2	91	4247	1264	6889	1,62	29,76
B2.2.3	90	1106	239	1485	1,34	21,61
B2.2.4	94	4774	1177	7229	1,51	24,65
B2.2.5	92	5280	1285	7056	1,34	24,34
B2.2.6	84(parz.)	1812	--	--	--	--
B2.2.7	95(parz.)	1202	297	1461	1,21	24,71
B2.2.8	50	3565	891	5232	1,47	24,99
B2.2.9	88	2887	830	4081	1,41	28,75
B2.2.10	49	3034	956	6238	2,06	31,51
B2.2.11	47	3403	754	4621	1,36	22,16
B2.2.12	89	3760	1216	7729	2,05	32,34
B2.2.13	87	2691	1099	6563	2,44	40,84
B2.2.14	86(parz.)	3123	1462	6464	2,07	46,81
B2.2.15	80	1344	899	4258	3,17	66,89
B2.2.16	79	2158	1071	4410	2,04	49,63
B2.2.17	78	2980	2072	10161	3,41	69,53
B2.2.18	38(parz.)	2772	1400	5129	1,85	50,50
B2.2.19	38(parz.)	1589	478	2148	1,35	30,08
B2.2.20	32(parz.)	967	474	2009	2,08	49,02
B2.2.21	9	485	202	1330	2,74	41,65
B2.2.22	84(parz.)	692	281	1320	1,91	40,61
B2.2.23	81/83	1099	635	2926	2,66	57,78
B2.2.24	33(parz.)	1929	560	2854	1,48	29,03
B2.2.25	34	2082	423	2660	1,28	20,32
B2.2.26	85(parz.)	1556	186	686	0,44	11,95
<b>TOTALI</b>		<b>64351</b>	<b>21132</b>	<b>110332</b>	<b>1,71</b>	<b>32,84</b>



## **H - DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE TURISTICHE**

### **H.1 - IL TURISMO COME IPERTESTO DEL TERRITORIO**

Il tema nell'ambito delle strategie del PUC

Il tema strategico del “turismo come ipertesto del territorio” rappresenta una delle direttrici forti del piano strategico intercomunale dell'area vasta di Sassari, che comprende i comuni di Sassari, Alghero, Castelsardo, Porto Torres, Sennori, Sorso, Stintino, in quanto il comparto turistico è di primaria importanza all'interno della formazione del valore economico del Nord Sardegna.

L'economia turistica del Nord Sardegna è la più sviluppata dell'Isola in termini di presenze, accoglienza, competenze e tradizione. Il Nord Ovest detiene una quota importante di questo fenomeno che, però, richiede adeguati interventi di governo.

Infatti, benché il settore turistico ricopra un ruolo di eccellenza legato, sia alle risorse naturali e paesaggistiche presenti, che alla dotazione infrastrutturale andata sviluppandosi nel corso degli anni, si trova in un contesto generale di scarsa integrazione orizzontale e verticale all'interno della filiera e in quella allargata della valorizzazione del territorio e delle sue risorse.

Il forte valore ambientale, storico e culturale dell'intero Nord Ovest deve diventare un volano di crescita che può trovare il suo centro nell' “industria turistica”, perseguendo l'ambizioso obiettivo di sviluppare un'economia locale ampiamente diversificata.

Si ritiene che anche lo sviluppo economico del territorio di Sedini non possa prescindere dalla capacità di sviluppare questo settore, fino ad oggi assai modesto.

Date le premesse, lo scenario che il PUC vuole delineare vede l'identificazione e la promozione dell'area come un sistema integrato di risorse che interagiscono in maniera coordinata, al punto da divenire il motore propulsivo per lo sviluppo del territorio, una cosiddetta “iperintegrazione”, realizzata grazie alle capacità che il turismo è in grado di dispiegare in tale ambito. La piena integrazione e cooperazione tra i principali comparti produttivi e l'economia turistica, consente di valorizzare le tipicità locali (cultura, artigianato, agroalimentare) creando nuovi mercati sostenibili. Il territorio si dota delle competenze professionali rispondenti all'economia turistica di qualità (disponibilità di lavoro qualificato, condivisione di infrastrutture e servizi) e potenzia le infrastrutture di accesso al centro urbano ma anche ai singoli beni paesaggistici e identitari.

Il turismo come ipertesto del territorio nasce dalla sistematizzazione delle politiche di “Valorizzazione ambientale”, di “Riorganizzazione e integrazione tra comparti economici, cooperazione di filiera e intersettorialità tra le imprese”. In particolare, si rilevano forti carenze infrastrutturali di connessione con i principali nodi di comunicazione interni ed esterni.

Lo sviluppo del tema

Si prende lo spunto dalle considerazioni presenti nel PUP-PTC dell'A.P. di SS.

I principali problemi degli studi del PUP-PTC e del piano strategico, emersi nel processo di pianificazione rispetto al tema “Il turismo come ipertesto del territorio”, sono stati:

1. Prevalenza del prodotto marino-balneare: congestionamento nel tempo e nello spazio
2. Scarsa integrazione con le zone interne, limitata valorizzazione di importanti attrattori naturalistici, ambientali e culturali
3. Carente coordinamento tra i diversi comparti economici (es. agroalimentare, artigianato, cultura e spettacolo)

4. L'assenza di "connessioni istituzionali" in grado di coordinare le attività delle amministrazioni e capaci di far crescere il territorio
5. Assenza di un sistema integrato di informazione che soddisfi le esigenze di turisti e residenti
6. Insufficiente dinamismo di produzioni tipiche e di qualità
7. Insufficiente grado di accessibilità e fruibilità dei siti culturali e ambientali
8. Dotazione ricettiva non adeguata alla domanda
9. Inadeguato livello qualitativo dell'offerta turistica e dei servizi
10. Lento avvio del processo di internazionalizzazione delle imprese.

Gli obiettivi generali sono legati alle politiche per la "Riorganizzazione, integrazione tra comparti economici, cooperazione di filiera e intersettorialità tra le imprese" e consistono in:

- maggiore valore aggiunto ed occupazione che scaturisce dall'integrazione fra turismo ed il comparto agricolo (multifunzionalità agricola);
- maggiore valore aggiunto ed occupazione delle produzioni locali;
- Incremento dell'attrattività dell'area e della sua capacità di creare ricchezza.

L'obiettivo primario del tema strategico "il turismo come ipertesto del territorio" è quello di creare le condizioni per rafforzare l'integrazione tra il turismo, il patrimonio culturale, l'ambiente e le risorse produttive locali e, al contempo, delineare una politica di marketing e promozione del territorio agevolandone la conoscibilità e l'accessibilità.

Al P.U.C. spetta il compito di dare risposte alle esigenze degli interlocutori locali, prevedendo la possibilità:

- scelta delle tipologie di "turismo";
- di regole chiare;
- di individuazione delle aree di localizzazione degli investimenti;
- di individuazione degli ambiti di salvaguardia assoluta o condizionata.

Nei dibattiti e negli incontri è emersa una domanda e una logica proveniente dal basso, tesa a evidenziare i motivi che spingono i singoli alla presentazione di progetti di iniziative in campo turistico.

Il tema strategico del "turismo come ipertesto del territorio" interagisce con il tema della "rete ecologica del territorio", per il miglioramento della soddisfazione dei visitatori / turisti attraverso standard di qualità dei servizi inseriti nel sistema dell'offerta turistica e della valorizzazione e della tutela ambientale, oltre ad un suo uso sostenibile.

Tra gli obiettivi strategici delle iniziative, che troveranno spazio nel P.U.C., vi è quello di stimolare i segmenti di domanda interessati a forme di vacanza complementari o alternative al marino-balneare (parchi e natura, sport, speleologia, cicloturismo, cultura, archeologia, ecc.) o a

nicchie specifiche e alternative di turismo (itinerari enogastronomici, turismo responsabile, turismo attivo, soggiorni di benessere, ecc.) non legate alla stretta stagionalità estiva.

Le azioni che il P.U.C. prevede per la realizzazione dell'obiettivo sopra esposto sono:

**TITOLO:** Incremento capacità ricettiva offerta in generale nel territorio

**DESCRIZIONE:** Favorire l'utilizzo del patrimonio abitativo disponibile come nuova ricettività in grado di soddisfare diverse tipologie di domanda

**RISULTATI ATTESI:** Il territorio deve valorizzare e utilizzare il patrimonio immobiliare esistente per l'accoglienza turistica

**AREA INTERESSATA:** Il centro urbano, l'edificato esistente (albergo diffuso, B&B, ricettività extralberghiera, ecc.).

### TITOLO: VALORIZZAZIONE LU LITTIGHEDDU

**DESCRIZIONE:** E' stato redatto un progetto speciale per questa frazione costituita da numerosi stazzi (La Cruzzitta, la Carbonaia (la "Calbunaja"), La Punta, ecc.). Recupero volumetrie esistenti e incrementi mirati per una offerta turistica importante e di qualità volta al turismo attivo (parapendio, cicloturismo, decollo, trekking delle creste, ecc.)

**RISULTATI ATTESI:** Sviluppo dell'area quale sede ideale per un'offerta turistica che sappia coniugare, d'estate, anche il vicino mare della costa del Golfo dell'Asinara e, nelle altre stagioni, sia anche sede di un turismo alternativo rivolto alla natura e alla cultura.

**AREA INTERESSATA:** Lu Littigheddu, aree limitrofe (offerta turistica per villaggio all'aria aperta in loc. Punta de L'Avru – Punta Spinosa).

## H.2 – SITUAZIONE ATTUALE

Allo stato attuale risulta programmata solo la realizzazione del villaggio IKNUSA (in località Fundoni) per circa 354 posti letto, di cui 180 di tipo alberghiero e 174 di tipo residenziale extralberghiero e con un'offerta bilanciata tra strutture ricettive classiche e seconde case.

La mancanza di parametri legati a fattori classici (facili da individuare nelle zone costiere ma difficili in quelle interne) facilita, invece, il calcolo del dimensionamento delle zone F.

Infatti, non è tanto un problema di natura quantitativa quanto quello di agevolare un processo di realizzazione di un sistema articolato sui seguenti obiettivi:

- creazione di una offerta legata al turismo attivo, culturale e naturalistico estesa su tutto l'arco dell'anno;
- realizzazione di una rete di relazioni verso il sistema Nord Ovest con Castelsardo – Stintino – Alghero, Porto Torres, Sassari, che integri le potenzialità dell'interno con quelle costiere;
- miglioramento dell'offerta dei servizi generali;

- aumento dell'offerta alberghiera di turismo rurale e di turismo attivo.

Alle 4 iniziative esistenti:

- il Lentischio, casa vacanza, lungo la S.P. n° 143 a confine con Nulvi;
- il B&B Lu Stazzu (a Littigheddu);
- l'agriturismo di Muru Maiore (vicino agli stazzi di Biddanoa e Multa Bianca);
- il B e B Cubeddu nel centro urbano,

potranno aggiungersi altre iniziative.

Sul piano extraurbano il territorio comunale è stato interpretato come nella pianificazione paesaggistica del PPR, che distingue il territorio in tre livelli di qualità paesaggistica; i tre livelli di qualità paesaggistica sono identificati ed assegnati una volta che vengono messi uno sull'altro su quel territorio, gli elementi che caratterizzano il piano paesaggistico, cioè le componenti di paesaggio. Le componenti di paesaggio sono una sequenza numerosa, documentata ed analitica di rilevazioni territoriali che attengono sostanzialmente a tre filoni di ricognizione territoriale. Il primo filone è quello di carattere naturalistico che divide il territorio secondo i caratteri naturali, seminaturali, boschivi, umidi, ecc., di ogni genere, riportando a fedeltà la condizione del territorio sotto il profilo naturalistico.

Il secondo filone di analisi, per la ricerca delle componenti di paesaggio, è quello storico-culturale, cioè quella di aver individuato sul territorio, attraverso una leggenda di una serie abbastanza nutrita di elementi identificativi, di emergenze storico-culturali, di tradizioni e di siti di particolare interesse, che in qualche modo identificano nel territorio questa presenza e, quindi, danno gli elementi di vincolo di questi beni che, in parte, discendono dal sistema vincolistico previsto dal D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. e, in parte, sono anche emergenze di carattere archeologico che derivano da un mancato censimento di questi elementi.

Il terzo filone è, infine, l'analisi di carattere insediativo che mette in evidenza tutti i fenomeni che, a diverso titolo, si sono verificati in materia di insediamento umano, sia per quanto riguarda il centro urbano attraverso l'evidenziazione dello sviluppo storico partendo dal centro di prima e antica formazione: lo sviluppo degli anni cinquanta, sessanta e settanta fino ai nostri giorni, e indica come le dinamiche attraverso le quali il nostro centro si è sviluppato e allo stesso modo mette in evidenza gli stazzi, gli agglomerati nati più o meno in maniera coordinata, siano essi appartenenti al contesto rurale, sia al contesto periurbano.

Questi tre filoni consegnano una griglia di componenti del paesaggio che laddove ricorrono in un medesimo territorio, per prevalenza, assegnano a quel territorio una qualità paesaggistica. E' stato compito del P.U.C. la definizione dei parametri di incidenza urbanistica che, in qualche modo, rispettano i valori di qualità paesaggistica che sono assegnati.

Il criterio fondativo, che sta alla base del dimensionamento delle superfici da indicare come zone di sviluppo turistico nel territorio non può essere legato a calcoli di fabbisogni abitativi o a più o meno sofisticati conteggi di trend del fenomeno delle vacanze nelle zone costiere e/o non costiere.

Si ritiene, invece, che la dimensione delle aree che debbano passare dall'utilizzo agricolo a utilizzi diversi da quelli agricoli, esterne al centro urbano principale, debba discendere dalla valutazione del carico massimo antropico sostenibile, per ogni dato ambito di paesaggio, in riferimento agli obiettivi di sviluppo e al grado di riproducibilità delle risorse naturali.

Tali trasformazioni devono essere coerenti con la disciplina generale del P.U.C. riferita a ciascuna UNITA' DI PAESAGGIO, con preciso riferimento a:

- identità dei luoghi (genius loci);

- caratteristiche dell'edificato esistente;
- valori ambientali;
- presenza dell'habitat disperso;
- beni paesaggistici e identitari presenti.

Gli ambiti di paesaggio riconosciuti, a seguito di specifica analisi, sono:

DENOMINAZIONI	SUPERFICIE (ha)
1 – Altopiano di Lu Paddru	185
2 – Alta Valle del Rio Silanis – Conca Niedda	340
3 – Stazzi di Lu Littigheddu	265
4 – Campo di Sedini	310
5 – Punta Spinosa – Monti Fulcaddu – Monti Longu	446
6 – Pedra Majore – M. Figu	391
7 – Altopiani orientali	462
8 – L'Eni	957
9 – Alta Valle rio L'Aridda	416
10 – M. Monti – Vel di Paddru	286
11 – Centro urbano di Sedini	88
Totale	4.146

Dei suddetti ambiti solo il n° 6 (Pedra Majori – M. Figu) è ricompreso entro il “territorio costiero” indicato dal PPR, mentre, entro i limiti del PPR per le zone costiere, rientra anche parzialmente l'ambito di paesaggio n° 5 (Punta Spinosa – Monti Fulcaddu – Monti Longu).

Per ogni ambito di paesaggio si procede alla identificazione delle principali valenze.

Per le problematiche del “paesaggio” si rimanda anche alla consultazione degli elaborati relativi alla sezione specifica del P.U.C..

**I - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO**

A seguito del riordino delle conoscenze e della lettura della geografia del paesaggio, sono stati “individuati” gli 11 ambiti di paesaggio.

Si riportano le specifiche caratteristiche di ciascun ambito.

**1 – Altopiano di Lu Paddru**

Quest’ambito è in parte incluso nella zonizzazione dell’aggregato urbano di Sedini.

Nella parte più vicina all’abitato sono presenti diverse costruzioni residenziali, in particolare lungo la strada di Campizzolu e in reg. Conca di Sorigu.

Tutto il bordo dell’altopiano su 3 lati (Est, Sud e Ovest) è delimitato da una falesia calcarea che presenta franosità diffusa (specie a sud) e fenomeni carsici rilevanti e di grande interesse (numerose grotte).

Alla base della falesia fuoriesce la copiosa sorgente di L’Ena Manna (20 l/sec) che alimenta, con una stazione di pompaggio, l’attuale acquedotto di Sedini.

Sul pianoro si erge il nuraghe di Lu Paddru con il circostante villaggio, mentre sono numerose le grotte ed i ripari sotto roccia.

I versanti sono punteggiati da massi erratici di dimensioni diverse.

L’utilizzo dei suoli è prevalentemente seminativo e a pascolo, le falesie sono boscate e verso sud anche olivetate.

Identità dei luoghi	Altopiano carsico
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche notevoli sull’abitato, sulla valle del rio Silanis e su S. Pancrazio. Presenza all’estremità nord dell’ex discarica di L’Aglioletta
Caratteristiche dell’edificato	Volumi aziendali (3 – 4 aziende) in genere non recenti Volumi residenziali recenti sul pianoro (anche abitati)
Beni paesaggistici	Nuraghe Lu Paddru, Nuraghe Li Conchi Grotte, sentieri storici
Zone turistiche	Non si ritiene ipotizzabile alcun intervento di tipo turistico. Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Previsioni del PUC	Per l’area del nuraghe Lu Paddru si prevede l’inclusione nel progetto speciale “Valle del Silanis – Conca Niedda” (vedi successivo ambito 2)
Turismo	Trekking, speleologia, archeologia.

## 2 – Alta valle del rio Silanis – Conca Niedda (area di eccellenza)

L'ambito comprende anche la valletta del rio Baldana, le regioni di Lu Suili, Binza Manna, Barigadu, Badu Sues, Pulganedda, Tùddighi, M. Oro, Oru Pianu, Signora Ciara, Ispilunga, Gesù Mannu, La Marmuradda, Mandra Ruina, fino alla gola di Conca Niedda e alla cascata di Li Ca 'addaggi.

Si tratta della parte più a sud - ovest del territorio comunale che presenta – forse – le valenze ambientali più importanti: una vera e propria regione di eccellenza paesaggistica.

Il territorio è completamente spopolato con rarissimi edifici e presenta un inconsueto stato di naturalità che costituisce una vera e propria ricchezza ambientale.

Se nella parte più bassa prevalgono i pascoli (a est di S. Nicola), nelle aree di pendio e nella alta valle sono presenti aree boscate e spettacolari falesie ove spicca quella della Marmuradda e la voragine di La Calpidda, veri e propri geositi.

Grotte, sorgenti, ruderi di mulini ad acqua, sentieri storici, resti del villaggio abbandonato di Ispilunca, 3 chiese campestri, rappresentano il più grande giacimento culturale di Sedini.

Identità dei luoghi	Valle, falesie calcaree a est, effusive a ovest nella parte finale
Valori ambientali	Elevatissimi beni paesaggistici e identitari di valore assoluto
Caratteristiche dell'edificato	Volumi quasi inesistenti
Beni paesaggistici	Chiese S. Nicola, L'Annunziata, S. Barbara, mulini ad acqua, fonti
Zone turistiche	Non si ritiene ipotizzabile alcun intervento edilizio di tipo turistico. L'edificazione di volumi a servizio delle attività agricole è limitata alle aree più a est, come indicato nelle carte.
Previsioni del PUC	Il PUC prevede per una parte di questa zona un "progetto speciale" con particolari specifiche previsioni grafiche e normative. Per l'area si prevedono parametri urbanistici tipici delle aree protette, con salvaguardia elevata del territorio e forti limitazioni all'edificazione di qualsiasi tipo
Peculiarità	Rilevante la presenza di aree a rischio frana e di copertura boschiva. La presenza di vincoli ope legis e di quelli conformativi del P.U.C. rende quest'ambito un'area ove si tende a limitare al massimo qualsiasi intervento edilizio
Turismo	Trekking, free-climbing, mountain bike, speleologia, archeologia, architettura.

## 3 – Lu Littigheddu (stazzi di Lu Littigheddu)

L'area comprende gli stazzi di Lu Littigheddu, Punta di L'Avru, Punta Spinosa, Ambisuagliu, La Punta.

Il territorio presenta una serie di stazzi non dissimili da quelli galluresi o da quelli della sponda sinistra del Coghinas (da Erula fino a S. Maria) e dell'Anglona (i 7 stazzi di Tergu).

Appare evidente il valore identitario dell'insediamento con popolazione residente sia pure in numero limitato.

Il bordo dell'altopiano si affaccia sul mare con panorami fino alla Corsica con una falesia di rara bellezza.

Spesso, accanto alla vecchia casa, è stata realizzata una nuova abitazione, a volte completamente priva di riferimenti all'edilizia tradizionale e – quindi – incongrua.

La piccola scuola rurale è stata dismessa ed è allo stato di rudere, così come è scomparsa la vecchia fonte.

Numerosi i ruderi di piccoli edifici in pietra locale non intonacati, le prime "case" di Littigheddu.

Identità dei luoghi	Altopiano di trachandesiti e basalti (ignimbriti).
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche da ciglione settentrionale sul golfo dell'Asinara e sulla Corsica
Caratteristiche dell'edificato	- Volumi aziendali quasi sempre associati alle abitazioni storiche - Volumi residenziali recenti associati e/o contigui alle vecchie costruzioni
Beni paesaggistici	Punta Spinosa
Zone turistiche	Si ritiene ipotizzabile una serie di iniziative volte al recupero dei volumi esistenti (con incremento) ai fini turistici. Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme. E' previsto l'ampliamento del B&B esistente e facilitazioni per forme di turismo attivo e alternativo (parapendio, ecc.). Si ipotizzano nuovi volumi stazzo per stazzo.
Previsioni del PUC	Il PUC prevede un "progetto speciale" con particolari e specifiche previsioni grafiche e normative e dettagli nucleo per nucleo. La presenza di un insediamento sparso con volumi esistenti e tipologie edilizie semplici ma testimoniali di residenze nel territorio, favorisce uno sviluppo controllato a favore di un'economia che trovi nella visita ad un territorio incontaminato la maggiore attrattività.
Turismo	Parapendio, decollo, trekking, cicloturismo, trekking, agriturismo.



## 4 – Campo di Sedini – Calzinaggiu

Il campo di Sedini è caratterizzato da terreni pianeggianti a matrice calcarea, mentre la parte più settentrionale (Russatzu, Calzinaggiu, Appiu) ha matrice basaltica e copertura vegetale via via più boscata man mano che ci si sposta verso nord.

Non vi è alcuna abitazione, ma solo alcune aziende agricole, nella zona di Monte Bisogno vi sono alcune nuove costruzioni residenziali.

Identità dei luoghi	Altopiano (arenarie e conglomerato del miocene al campo)
Valori ambientali	Viste panoramiche notevoli verso Bulzi (reg. Su Marrazzu e Buloriga) Presenza all'estremità dell'ex discarica di Lu Saraghinu
Caratteristiche dell'edificato	Volumi aziendali (6 - 7 aziende) non recenti Volumi residenziali recenti solo nella località di Monte Bisogno
Beni paesaggistici	Nuraghe Calzinaggiu Cava nuragica Lu Saraghinu
Zone turistiche	Non si ritiene ipotizzabile alcun intervento di tipo turistico. Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Turismo	Agriturismo.

## 5 – Punta Spinosa – M. Fulcaddu – M. Longu

Comprende una buona parte dei terreni più settentrionali a confine con Castelsardo da una parte fino a quello con S. Maria verso est.

L'ambito comprende territori boscati con rimboschimento (a Pedra Mulschitta, a Paulu Littu e a M. Fulcaddu), territori con vegetazione autoctona anche di alto fusto (sugherete) e con macchia mediterranea (Tintizzi, Lu Saraghinu, La Mandra Pulchina, M. Vignoli), terreni pascolativi e pascoli arborati (Tanca del Nuraghe, Tanca di Li Trai).

Sono presenti alcune aziende agricole, un solo nucleo abitativo (Luddosu), un edificio ad uso punto di ristoro (in costruzione).

Tutto l'ambito presenta il ciglione roccioso che da ovest ad est delimita il territorio interno di Sedini, si rileva una falesia che in alcuni punti si erge fino agli oltre 408 m s.l.m. di Punta de l'Agula, con parete verticale sulla sottostante collina di Paulu Littu.

Identità dei luoghi	Versanti con paesaggio sugli ignimbriti
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche sul golfo dell'Asinara.
Caratteristiche dell'edificato	Volumi aziendali (3 - 4 aziende) con edifici non recenti Volumi residenziali recenti (Pedra Mulschitta)
Beni paesaggistici	Nuraghe Tintizzi Menhir Lu Saraghinu Villaggio M. Fulcaddu Strada romana
Zone turistiche	Si ritengono ipotizzabili alcuni interventi di tipo turistico per un volume complessivo non superiore a 35.000 mc (compresi i 32000 già approvati). Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Peculiarità	Parte dell'ambito rientra nel progetto speciale di Lu Littigheddu.
Turismo	Complesso di Pedra Mulschitta (spaghetteria, ecc.).

## 6 – Pedra Maiori – M. Figu

Si tratta di un ambito ricompreso nell'ambito costiero per le 2 colline di P. Maiori e di M. Figu e nell'ambito paesaggistico con l'altura di M. Istolargiu, e la regione L'Usciaddu.

Nel punto più settentrionale l'area dista solo 2,5 km dalla costa, mentre le colline più interne (Tanca del Nuraghe) hanno un utilizzo agricolo (seminativi e pascoli), nelle 2 colline di Pedra Maiori e M. Figu, compaiono sia colture specializzate (vigneti) che orti a pieno campo, presenti anche nel lembo estremo più a nord a confine con il rio Cuggiani e in reg. Bianconi (carciofaie).

Nell'area è presente un grande impianto di potabilizzazione (Abbanoa) e impianti (vascone) per l'irrigazione della piana di Valledoria (Consorzio Nord Sardegna).

Sono presenti i volumi di alcune aziende (in un caso anche con abitazione dell'agricoltore), stalle e fienili.

Identità dei luoghi	Colline con forme tondeggianti (marne, arenarie)
Valori ambientali	Viste panoramiche Presenza di impianti di potabilizzazione e di irrigazione
Caratteristiche dell'edificato	Volumi aziendali (4 - 5 aziende) anche recenti Volumi residenziali recenti
Beni paesaggistici	Nuraghe Longu
Zone turistiche	Si ritiene ipotizzabile un intervento di tipo turistico nelle aree limitrofe all'impianto di potabilizzazione, anche in funzione di mitigazione dell'impatto ambientale (per mc 14.678 su ha 14,6). Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Previsioni del PUC	Il PUC prevede un "progetto speciale" con specifiche previsioni grafiche e normative.
Peculiarità	Per l'intervento previsto è imposto l'obbligo di destinare il 50% del volume totale a strutture ricettive alberghiere con vincolo di destinazione. Le unità ricettive extralberghiere dovranno prevedere unità minime abitative di superficie utile netta non inferiore a 45 mq.
Turismo	La vicinanza dell'altura di Pedra Maiori a Valledoria e al mare consentirà un turismo legato all'utilizzo della costa (2,5 km in linea d'aria).

## 7 – Altipiani orientali

Questo territorio rappresenta il bacino del rio di Buroni e dei suoi affluenti che confluiscono direttamente verso il lago di Casteldoria formato dal fiume Coghinas.

Il terreno degrada costantemente verso est dai 400 mt del bordo del ciglione di Punta de L'Agula fino ai 200 mt di Muru Maiore.

Si tratta di terreni utilizzati soprattutto per il pascolo e boscati con essenze autoctone di matrice sugherifera nella parte alta, utilizzati con seminativi nella parte più bassa.

L'area è "deserta" completamente nella parte centrale mentre in aree vicino ai confini con i comuni di Bulzi e S.M. Coghinas, sorgono alcuni insediamenti (l'azienda agrituristica di Muru Maiore, la vecchia casa Seazzu vicino a La Multa Bianca, l'azienda Stangoni a Puttu di Lu Carru a sud di M. Salvatore, le 2 aziende di Mandra Pulchina e Pianu Iladu, l'azienda Ghisu a Fundoni.

Vi sono alcuni residenti nelle aree più vicine agli stazzi di Bidda Noa e Multa Bianca, ora facenti parte del comune di S. Maria.

Nell'area di Fundoni (zona F nel vigente PUC) è stato approvato il villaggio Iknusa con utilizzazione alberghiera e turistica e annesso centro ippico per oltre 32.000 mc con ricettività di tipo alberghiero e non alberghiero.

Identità dei luoghi	Versanti collinari aperti verso sud-est con vaste aree naturali
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche verso il M. Limbara e la piana verso Perfugas
Caratteristiche dell'edificato	Volumi aziendali (3 – 4 aziende) anche recenti Volumi residenziali recenti e non recenti edificato storico
Beni paesaggistici	Nuraghe S. Salvatore – M. Vignoli Domus Li Algasa, Zalaini e Ena curadòri
Zone turistiche	Si ritiene ipotizzabile mantenere la previsione di insediamento del solo villaggio Iknusa. Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Turismo	Trekking, turismo rurale Villaggio Iknusa. Agriturismo a Mandra Pulchina.

## 8 – L'Eni

Questo territorio assai vasto comprende tutto il bacino del rio Toltu e la relativa piana.

E' caratterizzato da aree pianeggianti bonificate e lo stesso rio in tutto il suo corso a monte della S.P. n° 143 è stato regimato e canalizzato, con numerosi ponticelli che permettono la continuità dei fondi agricoli.

L'area è quasi completamente disabitata ed è sede del parco eolico denominato di Lu Littigheddu – Vilgheddu, caratterizzato da 43 torri da 1,5 MW ognuna (64,5 MW complessivi).

Esistono numerose aziende agricole e qualche edificato agricolo antico ma di scarso valore identitario per le manomissioni subite.

Identità dei luoghi	Pianoro in quota sub-pianeggiante
Valori ambientali	Modesti con presenza del parco eolico di Enel Green Power
Caratteristiche dell'edificato	Volumi aziendali (5 - 6 aziende) non recenti Volumi in genere non recenti Insediamento turistico Il Lentischio a confine con Nulvi (S.P. n° 143).
Beni paesaggistici	Nuraghe Cannalzu
Zone turistiche	Non si ritiene ipotizzabile alcun intervento di tipo turistico oltre al possibile ampliamento della casa vacanze "Il Lentischio". Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Impatto paesaggistico	Per ciò che concerne il parco eolico si fa presente che l'impatto visivo "dipende dalla soggettività propria del giudizio di ogni singolo osservatore". La politica delle FER è in fase di nuova definizione anche in Sardegna e, per i parchi eolici, sembrerebbe si vogliano privilegiare le aree già "compromesse".
Turismo	Turismo ippico, trekking, i sentieri del vento e delle creste.

## 9 – Alta valle Rio L’Aridda

La parte del territorio a sud – ovest presenta interessanti beni architettonici (chiesa fortezza di S. Pancrazio) e una economia agro-pastorale spiccata a confine con il territorio di Nulvi.

Nella parte più alta esiste una elevata copertura forestale (Lu Sassu, Varrasone, ecc.) e verso est confina con il ciglione che sovrasta la valle del rio Silanis.

Nella parte più meridionale e a confine con Laerru, nella zona di Giannas si eleva l’omonimo nuraghe.

Identità dei luoghi	Colline su substrato basaltico a nord
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche sull’altura sovrastata dalla chiesa di S. Pancrazio.
Caratteristiche dell’edificato	Volumi aziendali (8 - 10 aziende) Volumi residenziali inesistenti
Beni paesaggistici	Nuraghe Giannas, Badde Tuvudda, S. Pancrazio Grotta La Furraghina
Zone turistiche	Non si ritiene ipotizzabile alcun intervento di tipo turistico. Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.
Peculiarità	Parte dell’ambito è incluso nel progetto speciale “Valle del Silanis, Conca Niedda, S. Pancrazio”, con particolari norme di salvaguardia.
Turismo	Vale quanto detto per l’ambito n° 2.

## 10 – M. Monti – Vel di Paddru

L'identità dei luoghi viene rappresentata dai diversi paesaggi che, sia pure in un'area di non grande estensione, presentano:

- paesaggi di falesie calcaree e sorgenti;
- paesaggi di boschi di sugherete;
- campi coltivati;
- oliveti;
- nuraghi su rocce effusive;
- menhir di bianco calcare.

A parte gli edifici residenziali di Conca 'e Sorigu, realizzati negli ultimi 20 anni, sono presenti alcuni insediamenti storici connessi alla presenza dell'uomo sulla terra coltivata (a Bagnu e a Vel di Paddru).

Il versante orientale di "Monti" presenta ancora un elevato stato di naturalità.

Identità dei luoghi	Colline (Monti è il punto più elevato del territorio comunale)
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche notevoli sull'abitato Presenza delle vecchie sorgenti di Lu Saltu e di quella di S. Lorenzo
Caratteristiche dell'edificato	- Volumi aziendali (3 – 4 aziende) - Volumi residenziali recenti a Conca 'e Sorigu
Beni paesaggistici	Nuraghe Tanca Noa, Bagnu Sorgenti Lu Saltu
Zone turistiche	Non si ritiene ipotizzabile alcun intervento di tipo turistico. Le aziende agricole potranno attivarsi per forme di agriturismo e turismo rurale secondo le vigenti norme.

## 11 – Centro urbano

Sulle caratteristiche del centro urbano e sulle sue valenze architettoniche, storiche e identitarie si vedano le numerose descrizioni su altri elaborati.

Resta l'obiettivo fondamentale di:

- recupero dell'edificato nel centro di antica e prima formazione;
- riqualificazione della 1^ espansione dell'abitato (Campizzolu, L'Addhi, Pedru Veldi basso);
- miglioramento dell'accessibilità al centro storico anche in relazione alla fruibilità per i visitatori;
- completamento della messa in sicurezza riguardo al rischio piena e al rischio frana.

Chiese, archivolti, scalinate, case sulla e entro la roccia danno vita ad un centro matrice particolarmente attrattivo.

La presenza, in numero elevato, di case non utilizzate rende possibile la realizzazione di un albergo diffuso di indubbio interesse.

Nell'area dell'ex Consorzio Agrario e nella limitrofa zona a monte della via Nazionale, si ipotizzano volumetrie alberghiere e ricettive per complessivi 19.256 mc circa (sottozona F3.3) e mc 9.792 (sottozona F3.4 – La Mandra).

Identità dei luoghi	Centro storico identitario (“il paese nella roccia”)
Valori ambientali	Elevati con viste panoramiche verso la falesia della Maglina e di M. Rudu
Caratteristiche dell'edificato	Presenza della “Rocca” Presenza di un edificio storico parzialmente utilizzato
Beni paesaggistici	3 chiese La Rocca, Monte Granatico, Casa Piana, Casa Lavosi, ecc. Grotta Bulia, cantine entro roccia, archivolti, scalinate, fonti
Zone turistiche	Si ritiene ipotizzabile la localizzazione di un albergo diffuso e l'utilizzo di alcuni volumi a supporto dell'offerta turistica, nonché, se l'iniziativa privata troverà successo, anche nuove residenze alberghiere ed extralberghiere. E' prevista, nelle sottozone F3.3 e F3.4, una “riserva” del 20% a favore delle destinazioni ricettive alberghiere.

## I.1 – CONCLUSIONI

Come si evince dal paragrafo sulle zone F della relazione generale, rispetto al P.U.C. vigente le variazioni sono numerose e convergono sull'obiettivo di incentivare piuttosto il recupero dei volumi esistenti rispetto ai nuovi volumi, concedendo la possibilità di ampliamenti alle 3 iniziative già presenti (F4.1, F4.2, F4.3).

Il volume totale è modesto (poco più di 96.049 mc su un territorio di 4.149 ha).

Peraltro, dai 113.767 mc previsti in zona F nel vigente P.U.C., si scende a 96.049 mc, con una riduzione del 15,6%.



**Tab. n° 56 - ZONE F4 ESISTENTI CON PREVISIONE DI AUMENTO**

Denominazione PUC vigente	Denominazione nuovo PUC	Superficie territoriale mq	Volume ammesso totale mc	Abitanti teorici n°	i.f.t. mc/mq	NOTE
F1 (Pedra Mulschitta)	F4.2 (Pedra Mulschitta)	18.269	2.763	46	0,15	Iniziativa in corso di costruzione
--	F4.1 (BeB) Lu Littigheddu	20.802	1.907	32	0,09	Iniziative già esistenti
--	F4.3 (SP 143) (Il lentischio, casa vacanze)	37.192	2.673	44	0,07	Iniziative già esistenti
<b>TOTALE F4</b>	--	<b>76.263</b>	<b>7.343</b>	<b>122</b>	<b>0,10 circa</b>	

**Tab. n° 57 – ZONE F COMPLESSIVE**

Denominazione PUC vigente	Superficie territoriale mq	Volume ammesso totale mc	Abitanti teorici n°	i.f.t. mc/mq	NOTE
TOTALI F	541.346	96.049	1.598	0,177 Medio	
TOTALI F Solo extraurbane	483.251	67.001	1.114	0,138	

Se il raffronto tra zone F del nuovo P.U.C. e zone F del P.U.C. vigente si facesse solo nelle zone extraurbane (nel P.U.C. vigente non erano previste zone F in ambito urbano) si rileverebbe una riduzione delle cubature complessivamente previste da 113.767 mc a 67.001 mc, con una riduzione del 41,1%.

TABELLA N° 58 - RIEPILOGO PREVISIONI SULLE ZONE F

AMBITI	SUPERFICIE TERRITORIALE  ha	VOLUMI ATTUALI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' TURISTICHE  mc	TOTALE VOLUMI  mc
1	185	--	
2	340	--	
3	265	907 (3)	14.184
4	310	--	--
5	446	--	3.321
6	391	--	14.678
7	462	--	32.145 (1)
8	957	1.673 (2)	2.673
9	416	--	--
10	286	--	--
11	88	600	19.256+9.792
<b>Totali</b>	<b>4.146</b>	<b>3.180</b>	<b>96.049</b>

(1) ecovillaggio IKNUSA

(2) casa vacanze Il lentischio lungo la S.P. n° 143

(3) B&B "Lu Stazzu".

Con il parametro di 60 mc/ab, è prevista la insediabilità di circa 1.381 persone nelle zone F.

## **L - IL TURISMO ESCURSIONISTICO**

Appare molto importante la definizione delle potenzialità del turismo escursionistico nel territorio di Sedini.

Il termine escursionismo ha una portata assai vasta.

Escursione è un termine normalmente utilizzato per indicare una visita ampia ed approfondita di una parte dell'area oggetto di un viaggio.

Col termine escursione può essere pertanto definita una visita specifica, particolareggiata ed approfondita.

E' pacifico che in assenza di una o più escursioni, un viaggio si riduce alla fruizione delle strutture ricettive ed a qualche girovagare nei luoghi oggetto della vacanza.

Negli ultimi decenni, il termine escursionismo, al di là della definizione di carattere generale di cui si è appena detto, si è arricchito di un ulteriore e più specifico significato, identificandosi con quello che è detto escursionismo a piedi (o trekking).

Ad esso si affiancano altri generi di escursionismo svolti con mezzi non inquinanti, quali l'escursionismo a cavallo (equiturismo), la bicicletta (cicloturismo), eccetera.

Le forme di tutela delle aree naturali fanno del turismo escursionistico, nell'accezione più specifica del termine, la forma privilegiata di visita dei parchi e delle aree protette.

### La potenzialità della domanda

Non è difficile comprendere il successo della pratica dell'escursionismo se si considerano le molteplici esigenze interiori – tutte fortemente radicate nell'uomo – che esso soddisfa. Le principali fra queste sono:

- a. inserimento in un ambiente di rilevante valore estetico;
- b. conoscenza di biotopi di alto interesse ambientalistico;
- c. benefici del clima e dell'alimentazione per la salute individuale;
- d. esercizio di attività fisica in ambiente naturale;
- e. conoscenza di sé stessi, intesa sia come interiorizzazione indotta dalla marcia, sia come conoscenza dei propri limiti;
- f. migliore rapporto umano con gli altri soggetti dell'escursione (guida e partecipanti) in conseguenza del maggior coinvolgimento di ciascuno nell'avvenimento-escursione;
- g. presa di contatto con la vita rurale ed i suoi caratteri positivi: qualità della vita, cultura, tradizione e autenticità, in contrapposizione all'artificialità della vita cittadina ed in diretto contatto con elementi naturali ed umani che costituiscono le proprie – più o meno lontane – radici culturali;
- h. rifiuto del turismo di massa, caratterizzato dalla passività, in favore di una partecipazione più attiva alla visita dell'area.

Sulla base di quanto detto, si può oggi fare un ragionevole affidamento su una domanda di turismo escursionistico potenzialmente cospicua.

### Il turismo escursionistico come forma di tutela

Il principio secondo cui le attività turistiche devono esplicitarsi in forme non aggressive verso l'ambiente naturale è ormai patrimonio della comune opinione e trova la sua applicazione più rigida quando l'offerta turistica ha per oggetto un'area naturale.

Le forme attraverso le quali l'offerta di fruizione si esplicita sono in quest'ultimo caso – più che genericamente turistiche – offerte di turismo escursionistico.

Nella realizzazione di un parco si persegue quale finalità primaria quella della tutela delle risorse ambientali dell'area protetta. La predisposizione di mezzi e strutture per la visita ed in genere la pubblica fruizione dell'area, non deve essere considerata meramente accessoria.

Nella pratica, favorire la visita dell'area del parco comporta la predisposizione di percorsi di visita differenziati a seconda dell'estensione, delle difficoltà, del tipo di interesse che la visita soddisfa, del mezzo con cui tale visita si compie, perché il turista possa scegliere in base alle proprie capacità o esigenze fra i vari tracciati offerti.

La predisposizione di un piano dei percorsi dovrà tenere conto di tali differenziazioni.

### Criteri per la predisposizione di percorsi di visita

L'esperienza suggerisce criteri generali per la predisposizione di percorsi naturalistici e criteri specifici da adottarsi nelle aree protette, a fronte delle seguenti specifiche esigenze.

1. *Non creare disturbo alla vita animale o alle attività umane.* Oltre che permettere la contemplazione della regione nel suo aspetto statico di paesaggio, l'itinerario deve permettere la conoscenza (con un grado di approfondimento che varia in dipendenza di molteplici fattori) di ciò che si muove e vive nel parco, e cioè in primo luogo della vita animale e delle attività umane; deve però evitarsi che il passaggio del turista rechi disturbo a queste ultime, la cui sfera non deve essere in alcun modo turbata.
2. *Distribuire razionalmente il traffico turistico nel parco.* Occorre creare dei motivi d'interesse in diverse zone del parco, ed occorrendo, anche "dissuadere" l'affluenza massiccia nei luoghi più reclamizzati, incoraggiando per altro verso la visita dei luoghi meno appariscenti ma al pari dotati di alti motivi di interesse.
3. *Non modificare l'assetto del terreno.* La realizzazione anche di un sentiero, può cagionare danni al suolo. La formazione di scarpate non protette da massicciate, l'asportazione della cortina erbosa, la tracciatura di tratti ripidi sono tutte conseguenze dirette dell'apertura di una via pedonale, e devono essere assolutamente evitate.
4. *Consentire l'assoluta sicurezza dello spostamento del turista.* Ancorché la necessità di preservare la wilderness delle località protette impone di limitare al massimo gli interventi di miglioramento delle vie pedonali preesistenti, è però anche doveroso permettere al turista di muoversi in totale sicurezza. Perciò, i tratti di percorso pericolosi andranno protetti con opere opportune, salvo ciò non si possa coniugare con l'esigenza preservativa del terreno di cui al punto precedente.

### Diversi livelli di vincolo e conseguenti livelli di fruizione

La presenza turistica in un parco o area naturale è fortemente influenzata dallo spirito informatore del progetto del parco stesso. Se il parco è stato concepito come area di wilderness protetta dall'influsso umano, l'affluenza dei visitatori sarà necessariamente limitata al transito in ristrette zone di accesso. Se invece nella concezione del parco è stato tenuto conto dell'ambiente umano (attività contadina eccetera), ed anzi quest'ultimo è stato considerato quale bene da preservare al pari del paesaggio naturale, l'accesso dei visitatori verrà diversamente regimentato ed ammesso in più larga misura.

### L'individuazione dei percorsi

Gli itinerari escursionistici si differenziano in relazione a diversi ordini di fattori. La predisposizione di itinerari turistici escursionistici deve essere differenziata a seconda dei seguenti fattori:

1. *Il mezzo attraverso il quale si attua la visita (a piedi, a cavallo, ecc.).* Fra i vari mezzi quello che garantisce il minor impatto ambientale è sicuramente quello a piedi, che, per quanto sopra, può svolgersi su un'ampia gamma di tracciati. Più limitato è l'ambito del turismo equestre che, in gran parte praticato da cavalieri occasionali che conducono una cavalcatura non propria, dovrà esercitarsi su tracciati di conveniente ampiezza.

### L'escursione come momento di arricchimento culturale

L'escursione, in particolare quella compiuta a piedi – e cioè col mezzo di spostamento più lento fra tutti – permette un approccio estremamente approfondito ai luoghi visitati. E' pertanto di immediata evidenza che l'escursione non debba limitarsi ad una lunga camminata, ma possa costituire un vero e proprio momento di studio e di informazione per tutti i partecipanti. In tale momento acquistano grande rilevanza, da un lato, la completezza ed efficacia degli strumenti informativi che il parco metterà a disposizione degli escursionisti, dall'altro, il grado di preparazione e qualificazione delle guide autorizzate a condurre i turisti nel parco.

Il territorio di Sedini ed, in particolare:

- le aree della valle del Silanis,
- le aree di Lu Littigheddu, Punta Spinosa,
- le aree di Tintizi, Punta de l'Agula, M. Fulcaddu e M. Vignoli,

si prestano in modo eccezionale alle escursioni a piedi e a cavallo.

**M – SALDO NATURALE**

Negli ultimi 10 anni (2002-2011), il saldo naturale è di – 110 unità, pari ad una media di 11 unità all’anno, mentre il saldo migratorio è stato per 6 anni positivo e per 4 anni negativo (media di + 3,8 unità all’anno).

In definitiva, il saldo totale è negativo di 53 unità, pari a 5,3 unità all’anno.

Qualora dovesse continuare questa tendenza, al 2022 si avrebbero altri 53 abitanti in meno ed il comune avrebbe circa 1330 abitanti.

Il basso tasso di natalità (77 nascite in 10 anni), con un minimo di 2 nati (nel 2011) ed un massimo di 16 (nel 2009), mediamente pari al 5,5%, tasso più basso della natalità media della Provincia di Sassari, difficilmente potrà aumentare e si ritiene che rimanga a questi livelli, per cui si avrebbero solo altri 75 – 80 nati nel prossimo decennio.

Al contempo, il tasso di mortalità (184 decessi negli ultimi 10 anni), con un minimo di 10 (nel 2008) ed un massimo di 27 (nel 2011), porterebbe a 180 – 190 decessi nei prossimi 10 anni (oggi il 27,4% della popolazione ha più di 65 anni).

In definitiva, il saldo totale naturale, nel prossimo decennio, sarebbe negativo per (180 – 80) = 100 unità.

**N – SALDO MIGRATORIO**

Più articolata appare la situazione relativamente al saldo migratorio.

Infatti, il bilancio degli ultimi 10 anni (2002 – 2011) è positivo per 38 unità e quello degli ultimi 5 anni è positivo per 31 unità (6,2 unità all’anno).

Numerosi indicatori fanno ritenere che la tendenza sia positiva e destinata a crescere o, nell’ipotesi peggiore, a rimanere costante.

Si prevedono, pertanto, 2 linee di tendenza: quella di trend invariato e quella di trend crescente.

Nel 1° caso si avrebbe, nei prossimi 10 anni, un saldo migratorio positivo di 62 unità, nel secondo caso, con un incremento assai modesto dello 0,5% annuo rispetto al trend invariato, si avrebbe un saldo migratorio positivo pari a 82 unità.

**O – SALDO COMPLESSIVO SULLA BASE DEI SOLI SALDI NATURALI E MIGRATORI**

In definitiva, si avrebbe, partendo dal dato di 1383 ab. al 31.12.2011:

2012 – 2021

Saldo naturale	-	100
Saldo migratorio	+	<u>82</u>
Saldo totale	-	18

In altre parole, la popolazione del comune, alla fine del 2021, sarebbe di  $1383 - 18 = 1365$  abitanti.

Si fa presente che, senza un “disastroso” 2011, i numeri teorici sarebbero stati più positivi.

**P - PREVISIONE DEMOGRAFICA BASATA SULLA VARIAZIONE DEI RESIDENTI**

Sulla base del solo trend demografico è possibile fare una previsione quantitativa degli abitanti di Sedini al 2022 (1.1.2022).

Il risultato dell'elaborazione è il seguente:

**Tabella n° 59 – PREVISIONI SULLA BASE DELLE VARIAZIONI ANAGRAFICHE**

<b>ANNO</b>	<b>RESIDENTI REALI N°</b>	<b>ANNO</b>	<b>RESIDENTI STIMATI N°</b>
2001	1461	2012	1381
2002	1436	2013	1380
2003	1434	2014	1378
2004	1421	2015	1377
2005	1423	2016	1375
2006	1407	2017	1373
2007	1402	2018	1371
2008	1407	2019	1369
2009	1406	2020	1367
2010	1412	2021	<b>1365</b>
2011	<b>1383</b>		

Secondo tale calcolo, come detto, si prevede (tendenza lineare a partire dalla serie di valori noti) una diminuzione della popolazione residente dai 1383 (al 31.12.2011) a 1365 (al 31.12.2021).

A queste variazioni vanno, però, apportate delle correzioni legate ai possibili incrementi dovuti allo sviluppo economico e all'aumento del numero delle famiglie, così come esposto nei successivi paragrafi.

## **Q – PREVISIONI DEMOGRAFICHE BASATE SULLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **Q.1 - PREVISIONE DEMOGRAFICA BASATA SUL FLUSSO TURISTICO**

Un elemento strategico propulsivo per Sedini è rappresentato dal turismo.

La “nuova” vicinanza alla costa (dovuta all’apertura della strada) rende Sedini più vicino al mare, di paesi indicati come costieri (Trinità, Aglientu, Arzachena, Dorgali, ecc.) sia in termini di km di strada che di tempi di percorrenza.

Le notevoli valenze storico – paesaggistiche e culturali fanno ritenere che, nel futuro decennio, sia possibile attrarre un flusso che – finora – ha solo sfiorato il paese (nonostante l’insediamento di alcuni emigrati di ritorno e di alcune famiglie nel periodo transitorio estivo).

Si può – quindi – ritenere che sussistano tutte le premesse per attirare, nel prossimo decennio, un flusso turistico di una certa consistenza e di conseguenza un aumento della popolazione insediabile nel territorio.

A tal fine, anche alla luce di pubblicazioni e studi specializzati, si prevedono necessari numerosi addetti per le occupazioni indotte dal settore ricettivo – turistico.

In particolare, si ritiene che il 50% dei nuovi addetti possa risiedere stabilmente a Sedini, anche in considerazione della distanza da centri abitati quali Sassari e Olbia, serbatoi di manodopera.

A questo si può aggiungere anche l’effetto delle iniziative previste nelle zone G e, segnatamente, della residenza sanitaria assistita in regione L’Aglioledda (Anglona Sanitas S.r.l.), che prevede ben 120 posti letto e almeno 80 addetti ai servizi socio – sanitari.

In base alle previsioni di sviluppo previste dal P.U.C. si vuole calcolare il possibile incremento abitativo.



**TABELLA N° 60 – PREVISIONI NUMERO ADDETTI PER LE INIZIATIVE TURISTICHE NEL TERRITORIO EXTRAURBANO**

ZONA	VOLUME TOTALE PREVISTO mc	VOLUME RESIDENZ. mc	VOLUME RICETTIVO mc	VOLUME SERVIZI PUBBLICI mc	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (60 mc/ab) mc	ADDETTI	
						STRUTT. RESIDENZ. n°	STRUTT. RICETT. n°
F1	32.145	26.786	5.359	5.355	535	13	10
F2	3.321	--	2.768	553	55	--	6
F3	24.192	10.120	10.120	3.950	402	5	20
F4	7.343	3.072	3.072	1.199	122	1,5	6
<b>Totali</b>	<b>67.001</b>	<b>39.978</b>	<b>21.319</b>	<b>11.057</b>	<b>1.124</b>	<b>19,5</b>	<b>42</b>

A – Totale addetti settore turistico = n° 62

B – Stima addetti occupati stabilmente (50% di A) = n° 31

C – Stima addetti residenti stabilmente (60% di B) = n° 19

D – Ipotesi di carico familiare per addetti stabili (maggiorazione di 1,8) = n° 34 (nuovi abitanti)

Si sono tenuti presenti alcuni standard per il personale impiegabile nel settore turistico quali quello di 1 addetto ogni 200 mc di volume residenziale extralberghiero e di 1 addetto ogni 500 mc di volume ricettivo alberghiero.

Ad esempio, per la sottozona F1 (già dotata di piano attuativo) si avrebbero (in un eco villaggio che prevede anche edifici collettivi quali un piccolo centro commerciale, wellness center, ecc.), numerosi posti di lavoro

Il villaggio IKNUSA (in zona F1) prevede 60 camere e 180 posti letto su 7700 mc, pari ad una incidenza media di 42,7 mc a posto letto.

Nella F3 e F4 vi è l'obbligo di realizzare il 50% della volumetria complessiva come struttura ricettiva.

## Q.2 - PREVISIONI SU INDICATORI SECONDARI: ZONE ARTIGIANALI – COMMERCIALI

Come indicatori secondari possono essere assunti fattori connessi alla nascita di nuove attività e al potenziamento di alcune esistenti.

In particolare, a riguardo soprattutto delle attività di carattere artigianale, si possono prevedere:

- incremento del settore commerciale, oggi assai modesto;
- incremento di strutture artigianali in parte legate all'edilizia (infissi, idraulici, manutentori) legata al recupero degli immobili per residenze turistiche extralberghiere;
- incremento vendita diretta di prodotti agricoli.

Pur non nascondendo le difficoltà di poter quantificare le percentuali in campo occupazionale, si ritiene di poter evidenziare alcuni possibili parametri:

- sono, sicuramente, necessari nuovi addetti alle strutture artigianali e/o commerciali;
- parte di questi addetti dovrà risiedere nel comune;
- il 50 – 60% di questi addetti dovrà essere occupato stabilmente.

Pertanto, il calcolo degli abitanti insediabili relativo all'indicatore “zone artigianali e/o commerciali”, può essere così sintetizzato:

**TABELLA N° 61 – PREVISIONI NUMERO ADDETTI PER LE INIZIATIVE DEL TERZIARIO**

<b>ZONA</b>	<b>Cubatura volume teorico edificabile mc</b>	<b>Cubatura teorica residua mc</b>	<b>Cubatura non residenziale mc (10% del residuo)</b>
A	130.546	--	--
B1	80.832	14.467	1.446
B2.1	118.252	24.467	2.446
B2.2	118.862	8.530	853
<b>TOTALE</b>	<b>448.492</b>	<b>47.454</b>	<b>4.745</b>

Si ipotizza anche qui che le nuove attività commerciali, turistiche e dei servizi connessi possano utilizzare il 10% delle cubature residue (4745 mc) con una incidenza di 1 nuovo addetto ogni 280 mc.

Per cui, si ha:

$$4745 : 280 = 16,9 = 17 \text{ addetti.}$$

A – Totale addetti settore artigianale / commerciale	= 17
B – Stima addetti occupati stabilmente (60% di A)	= 10
C – Stima addetti residenti stabilmente (60% di A)	= 6
D – Ipotesi di carico familiare per addetti stabili (maggiorazione di 1,8)	
6 x 1,80	= 11 nuovi abitanti

## Q.3 - PREVISIONI SU INDICATORI SECONDARI: EDILIZIA

L'attuale scarsa presenza di imprese edili locali, peraltro rapportate alla limitata attività edilizia sviluppatasi fino ad oggi, dovrà essere oggetto di incremento per le previsioni di crescita nei settori turistici e artig./commerciali.

E' difficile "legare" il numero dei nuovi posti di lavoro alla quantità di nuova edificazione.

Si ritiene che possa essere ritenuta accettabile una valutazione di un addetto ogni 1000 mc di nuova realizzazione.

Considerato poi che i lavori edilizi hanno carattere di saltuarietà e della necessità di maestranze specializzate, si ipotizza che solo un 10% dei nuovi addetti possa essere ipotizzato come nuovo abitante di Sedini.

In definitiva, si avrebbe:

TABELLA N° 62 – PREVISIONI NUMERO ADDETTI PER LE INIZIATIVE NEL SETTORE EDILE

ZONA	VOLUMI TOTALI PREVISTI DAL P.U.C.  mc	VOLUMI AGGIUNTIVI RISPETTO ESISTENTE  mc	ADDETTI (n° 1/1000 mc) SETTORE EDILIZIA  n°
B	317.946	47.464	47
C	80.744	44.949 (***)	45
D (*)	113.890	95.000 (***)	95
F	96.049	96.049 (***)	96
G (**)	35.248	35.248	60
<b>TOTALE</b>	<b>643.877</b>	<b>283.462</b>	<b>343</b>

A – Totale addetti settore edile = 343

B – Stima addetti residenti occupati stabilmente (10% di addetti) = 34

C – Ipotesi di carico familiare per addetti stabili (maggiorazione di 1,8) = 61

(\*) Si ipotizza nelle zone D (escluse le D2, parco eolico) la possibilità di circa:

1 – Sup. territoriale: 94.909 mq

2 – Sup. netta lotti (60% di 1): 56.945 mq

3 – sup. copribile media (40% di 2): 22.778 mq

4 – cubatura media prevedibile (per h = 5 mt): 113.890 mc.

(\*\*) Si considera solo la previsione della R.S.A. nella sottozona G3 de l'Aglioledda con la previsione di 60 addetti.

(\*\*\*) Dato stimato in base alla volumetria eseguita tra il 1998 ed il 2011.

**R – VALUTAZIONI CONCLUSIVE SUGLI INCREMENTI DOVUTI ALLO SVILUPPO ECONOMICO**

In definitiva, si ha:

- nuovi abitanti per effetto dell'incremento del flusso turistico	34
- nuovi abitanti per l'incremento delle attività artigianali – commerciali	11
- nuovi abitanti per l'incremento nel settore dell'edilizia	61
	-----
Totale	106

Pertanto, ai maggiori (ipotetici) residenti pari a 106, va detratta la minor popolazione di 18 dovuta al saldo negativo e, quindi:

$$1383 + 106 - 18 = 1471 \text{ abitanti.}$$

Pertanto, si ipotizza un aumento teorico (dal 2012 al 2022) di:

$$1471 - 1383 = 88 \text{ abitanti.}$$

Tali 88 abitanti, con l'attuale parametro di 2,69 ab/famiglia (destinato a scendere a 2,27), porterebbero a  $88 : 2,69 = 33$  nuovi nuclei familiari nel decennio.

**S – PREVISIONI SULLA DINAMICA DEMOGRAFICA DOVUTA ALLA FORMAZIONE DI NUOVE FAMIGLIE**

Sulla base dei dati forniti dall'anagrafe comunale, si ipotizza il trend della variazione del numero dei nuclei familiari che porterebbe alla necessità di nuove volumetrie.

**Tab. n° 63 - Numero famiglie e abitanti per famiglia – Dati anagrafe**

Anno	Numero famiglie	Ab/f	Anno	Numero famiglie	Ab/f
2001	542	2,69	2007	566	2,48
2002	539	2,67	2008	579	2,43
2003	548	2,61	2009	597	2,36
2004	557	2,55	2010	610	2,31
2005	563	2,53	2011	609	2,27
2006	565	2,49			

Da un rapporto di 2,69 abitanti per famiglia del 2001 si è arrivati ad un valore di 2,27 ab per famiglia nel 2011.

Le variazioni annue rispetto all'anno precedente sono:

**Tab. n° 64 – Variazioni assolute e % nel numero delle famiglie – Dati anagrafici**

Anno	Valore assoluto	% increm.	Anno	Valore assoluto	% increm.
2001	-3	2,69	2007	+1	2,48
2002	+9	2,67	2008	+13	2,43
2003	+9	2,61	2009	+18	2,36
2004	+9	2,55	2010	+13	2,31
2005	+6	2,53	2011	-1	2,27
2006	+2	2,49			

Mentre la popolazione residente si è attestata nell'ultimo decennio intorno alle 1400 unità, nello stesso periodo (2011), si è avuto un incremento di 67 famiglie.

**Tab. n° 65 – Confronto tra 21.10.2001 e dati anagrafici al 31.12.2011**

	2001	2011	$\Delta x$
Abitanti	1460	1383	- 77
Famiglie	542	609	+ 67
Ab/fam.	2,69	2,27	- 0,42

Il numero delle famiglie è passato da 542 nel 2001 a 609 nel 2011 (+ 67 pari a 6,1 famiglie in più all'anno), con un incremento del 12%, contro una diminuzione degli abitanti del 5,27% (pari a circa lo 0,48% annuo).

Il numero delle famiglie si incrementa dell'1,12% annuo medio (i.i.m.a.).

Questo andamento che si riscontra anche a livello regionale e nazionale è il risultato dei cambiamenti socio-economici della popolazione italiana.

La famiglia media è in continua diminuzione. Si incrementano le famiglie formate da un solo componente, i cosiddetti single. In genere, si tratta di persone anziane che, alla morte del coniuge, rimangono a vivere da sole. In misura minore si tratta di coppie giovani separate o di persone giovani che decidono di andare a vivere da sole.

Il trend di popolazione viene calcolato con un decremento medio annuo dello 0,50 (anziché lo 0,48 medio dei precedenti 11 anni), in considerazione del fatto che, negli ultimi 11 anni, la popolazione è diminuita da 1460 a 1383 = - 77 unità, pari al 5,27% e, quindi, allo 0,48 annuo, che si arrotonda a 0,50.

La famiglia media era nel 2000 di 2,69 unità, nel 2011 è di 2,27, valori – comunque – più elevati della media nazionale, ma che delineano la linea di tendenza.

La variabile famiglia diventa, perciò, il riferimento obbligato per determinare la domanda abitativa. Ad ogni famiglia deve corrispondere infatti un alloggio equivalente.

### Lo scenario 2022

Partendo dall'indice medio dell'incremento delle famiglie si è prospettato uno scenario per il 2022.

L'ipotesi prende l'i.i.m.a. medio del periodo censito e lo proietta, con una equazione lineare, al periodo futuro.

Al 2022, continuando questi trend, la popolazione sarà pari a 1468 residenti (vedi prima) e le famiglie saranno 686 circa. A fronte di una diminuzione di popolazione pari di 18 unità, sia assiste ad un incremento del numero delle famiglie pari a 77.

La famiglia media, con questi andamenti, passerebbe da 2,35 del 2010 a 2,14 del 2020.

Sembra questa una ipotesi realistica. La riduzione del numero medio dei componenti probabilmente può arrivare a questa soglia, già raggiunta da numerose realtà urbane.

**Tabella n° 66 - Variazioni demografiche al 2022 – Popolazione e famiglie – Ipotesi di massima per l'incremento delle famiglie**

Famiglie 2001	I <sub>ma</sub>	m	N	m-n	Famiglie	Famiglie incremento
609	1,12	2011	2012	1	616	6,8 (7)
609	1,12	2011	2013	2	623	6,9 (7)
609	1,12	2011	2014	3	630	7 (7)
609	1,12	2011	2015	4	637	7 (7)
609	1,12	2011	2016	5	644	7,1 (7)
609	1,12	2011	2017	6	651	7,2 (7)
609	1,12	2011	2018	7	658	7,3 (7)
609	1,12	2011	2019	8	665	7,4 (7)
609	1,12	2011	2020	9	672	7,4 (7)
609	1,12	2011	2021	10	679	7,5 (7)
609	1,12	2011	2022	11	686	7,6 (7)

Totale numero famiglie (rispetto alle 609 del 31.12.2011) = 686, con una media di 7 famiglie in più per ogni anno.

In definitiva, si ipotizza che vi possa essere la formazione di 77 nuove famiglie, con conseguente fabbisogno abitativo.

L'incremento per la formazione di nuove famiglie è del 12,6%.

L'aumento del numero delle famiglie, che ha un trend molto superiore a quello della popolazione, dimostra come sia necessaria la presenza di nuovi alloggi anche di piccole dimensioni, per poter accogliere le “nuove” 77 famiglie, oltre ai 33 nuclei familiari provenienti dal conteggio sugli abitanti di cui al precedente paragrafo R).

Pertanto, si avrebbe bisogno di  $77 + 33 = 110$  abitazioni nel decennio.

**T - IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C. (2012)**

Si rimanda alla consultazione della relazione generale (tabella n° 6, ecc.).

Si ricorda che il dato medio complessivo attuale per il comune di Sedini è di 337 mc/ab (vedi pag. 34).

**TABELLA N° 67 - PREVISIONE COMPLESSIVA DEL NUOVO P.U.C.**

ZONA	VOLUMI RESIDUI REALIZZABILI mc .	ABITANTI TEORICI n°	DOTAZIONE mc/ab
A + B	50145	156	320
C	41303	206	200
TOTALI	91448	362	252 medio

**T.1 - Le quantità residenziali**

Le considerazioni sull'ipotetico utilizzo del parametro di 320 mc/ab e/o di 100 mc/ab non ci sembrano così determinanti nella valutazione complessiva dell'intero P.U.C.

Da tempo la più avanzata cultura urbanistica non "ragiona" in termini di mc. o mq. ma con altri parametri quali il "carico urbanistico", lo "sviluppo sostenibile", ecc.

Per quantificare le grandezze fondamentali del settore abitativo, inoltre, occorre agire da un lato sulla QUANTITA' (abitazioni necessarie) e dall'altro sulla QUALITA' e sulla necessità di ammodernare un patrimonio edilizio obsoleto.

Oltre la dinamica delle famiglie e la reale consistenza della domanda abitativa arretrata, vanno considerati ben altri fattori, capaci di generare anche più dell'80% della domanda di costruzioni.

Si vedano i successivi dati del censimento 1991 (in quello del 2001 non esiste una statistica simile, ma considerate le dinamiche abitative di questo comune, lo si può – in questo caso – ancora ritenere valido):

**Tavola n° 68: Abitazioni non occupate e stanze per motivo della non occupazione, disponibilità - Censimento 1991**

MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE				DISPONIBILI				
UTILIZZATA X VACANZA	UTILIZZATA PER LAVORO E/O STUDIO	UTILIZZATA PER ALTRI MOTIVI	NON UTILIZZATA	TOTALE	SOLO PER LA VENDITA	SOLO PER L'AFFITTO	SIA X VENDITA SIA X AFFITTO	NE' X VENDITA NE' X AFFITTO
ABITAZIONI								
70	20	15	70	175	12	34	12	117

Il nuovo P.U.C. procede non tanto a indicare nuove "zone" residenziali, ma a quantificare le grandezze fondamentali del settore abitativo.

Si è inteso, invece, fornire almeno i parametri essenziali di riferimento per le scelte del P.U.C.. Si tratta da un lato di quantità (abitazioni necessarie, cioè fabbisogni stimati realisticamente) e dall'altro di delimitazioni di spazi nei quali le espansioni residenziali possono essere collocate.

A conti fatti, risulta che le esigenze reali, calcolate per i prossimi 10 anni tenendo conto della componente residenziale strettamente primaria, appaiono non dissimili dalle previsioni del P.U.C. vigente. Il P.U.C. non può esimersi dal compito di verificarle, anche in forza ai dettami della

L.R. n° 45/'89 e degli indirizzi del PPR.

### T.1.1 - La "diversità" nella stima del fabbisogno abitativo

Il primo passo può riguardare la distinzione fra abitazioni "primarie" (per i residenti) e abitazioni "secondarie" o "turistiche" (per i non-residenti, gli emigrati, i turisti). Se nel primo caso è possibile muovere da dati relativamente oggettivi (la popolazione e le abitazioni primarie sono grandezze misurabili con poca approssimazione), nel secondo i fabbisogni discendono da fattori molto più complessi, che dipendono da una domanda imprecisabile - nell'ottica di un mercato che non è provinciale, ma nazionale e sovra-nazionale - e da una offerta che è difficile controllare tecnicamente (infatti non si può qui parlare di fabbisogni veri e propri).

Il secondo passo può riguardare la necessità di individuare parametri omogenei per esprimere entrambe le quantità, pur mantenendole distinte. Quest'ultima è un'esigenza essenzialmente formale, dato che non esiste alcuna relazione obbligata tra entità della residenza primaria ed entità di residenza turistica. Ciò non toglie che, in termini di analisi, le due grandezze possano essere messe in rapporto e che questo rapporto possa essere valutato in sé, sia nei suoi andamenti passati in termini progettuali.

Il rapporto tra residenza primaria e residenza secondaria risente ovviamente della diversità delle situazioni. Per quanto riguarda il passato, c'è un buon indicatore che ci permette di individuare questo legame - più o meno direttamente - ed è appunto il "coefficiente di produzione" dell'edilizia primaria, il quale ci dice quale è stato il numero di abitazioni che si sono costruite in complesso per ciascuna nuova abitazione che è entrata a far parte del patrimonio residenziale primario. Assumendo che le abitazioni che sono state costruite senza poi diventare residenze primarie siano in generale residenze secondarie, si è in grado di ragionare su queste ultime come frazione (negli anni '70-'90 generalmente maggioritaria, e di molto) delle prime: frazione variabile appunto da situazione a situazione, proprio in funzione della loro funzione turistica.

Ad esempio, tra il 1971 ed il 1991 sono (vedi tab. n° 29) state costruite:  $2475-1711 = 764$  stanze (circa 38 all'anno), mentre per le superfici si ha:

$52985 - 36056 = 16929$  mq. di superficie occupata

con una media di 103 mq. circa per ogni abitazione occupata.

Le abitazioni non occupate (residenze secondarie) sono cresciute (1971 – 1991) di:

$175 - 122 = 53$  case

$642 - 331 = 311$  stanze

ne deriva che a Sedini il 40% del patrimonio edilizio costruito in quel ventennio (311 su 764 stanze) è costituito da residenze secondarie, la cui correlazione con il numero degli abitanti e delle famiglie censite è quasi inesistente.

Invece, tra il 1991 e il 2001 sono state costruite:

$3.278 - 3.117 = 161$  stanze (circa 16 all'anno), mentre per le superfici si ha:

$57.116 - 52.985 = 4.131$  mq di superfici di abitazioni occupate

con una media di 104,6 mq per ogni abitazione occupata.



Le abitazioni non occupate (residenze secondarie) sono cresciute, (1991 – 2001) non sono cresciute (anzi secondo i dati censuari sono diminuite di 1 unità).

Resta, pertanto, valido il dato del 1991 (53 case quali residenze secondarie) ma, poiché c'è stata una diminuzione di popolazione residenti:

1991 = 1541 ab.

2001 = 1461 ab.

2011 = 1383 ab.

pari a - 158 ab.

si ritiene che oggi si siano rese disponibili 45 – 50 abitazioni, nel passato abitate da residenti in paese.

## T.2 - Il soddisfacimento della domanda causata dal rientro degli emigrati

Chiunque conosca la realtà della Sardegna sa bene che, in ogni centro urbano piccolo o grande, vi è un gran numero di residenze secondarie a disposizione per il grande numero di sardi che, per ragioni di lavoro, è costretto a vivere per anni in continente o all'estero.

Il voler trovare solo nel numero degli abitanti e delle famiglie residenti la chiave del futuro fabbisogno abitativo lede le collettività locali di primari diritti ed aspirazioni quali:

1 - la voglia di ritornare a vivere nel luogo di nascita una volta "fatta fortuna" o una volta faticosamente accumulato un piccolo gruzzolo che consenta di impiantare una nuova attività (specie sfruttando il know-how imparato fuori) è da ritenersi auspicabile ed è giusto e legittimo che il P.U.C. del proprio paese consenta anche a costoro (i "non residenti") la possibilità di edificare o adeguare la propria abitazione.

2 - la presenza di piani di sviluppo comunitari per:

- prevenzione e lotta all'inquinamento.
- miglioramenti dei trasporti e dei sistemi di comunicazione.
- misure concernenti la formazione e l'occupazione.

Dai dati ufficiali dell'Ufficio Stato Civile del comune di Sedini, risultano iscritti all'AIRE (Anagrafe Italiani residenti all'estero) 75 cittadini di Sedini emigrati, per 26 nuclei familiari.

A questi occorrerebbe aggiungere il gran numero, non conteggiabile ufficialmente, ma sicuramente ammontante ad almeno 150 - 200 persone di sedinesi che, essenzialmente per motivi di lavoro, si trovano a risiedere, temporaneamente, in altre regioni italiane.

Come è noto ed è statisticamente dimostrabile, una buona parte di tali cittadini, al termine della vita lavorativa (e spesso anche molto prima) rientra nel paese natio e vi risiede per gli anni della vecchiaia.

Il fabbisogno che tale domanda crea è certamente rilevante e occorre prenderne coscienza anche per motivi sociali non secondari.

Nel P.U.C. si è stimato che tale domanda possa essere quantificata in almeno 30 nuclei familiari (3 all'anno) che rientrano nel futuro decennio.

La stima è assai prudentiale, dal momento che tutti i nuovi iscritti all'anagrafe sono costituiti

da emigrati che rientrano.

Il loro numero dall' '80 al '90 è di 122 e dal '92 al '96 di 39, con una media superiore ai 10 all'anno e, quindi, di oltre 3 famiglie all'anno.

Il valore di 33 nuclei familiari è, pertanto, molto inferiore ai dati reali degli anni scorsi, che possono aumentare e non diminuire, per effetto del gran numero di famiglie emigrate nel passato.

La cubatura residua teorica edificabile tra zone B e C di circa mc. 91.000, utilizzando la dotazione di 200 mc/ab, porterebbe a 455 nuovi abitanti teorici.

Resta da dire che le cubature edificabili di 47.464 mc. in zona B sono in buona parte teoriche e non disponibili, in quanto i lotti non edificati in zona B sono praticamente inesistenti come appare dalla lettura della carta della zonizzazione urbana.

La apparente disponibilità di 47.000 mc circa deriva dal fatto che, specie nel rione di Pedru Eldi alto (le vie tra la scuola media ed il campo sportivo), i lotti edificati hanno una cubatura inferiore a quella ammissibile.

## U – DIMENSIONAMENTO

### U.1 - Fabbisogno per il decennio 2012 - 2022

Nonostante il rilevante incremento dello stock edilizio e delle abitazioni non occupate, esistono a Sedini delle necessità edilizie dovute a varie cause.

Lo standard teorico di una stanza per abitante non ha più senso, in quanto questo traguardo è stato travolto dalla “opulenza abitativa” e dalla moltiplicazione dei "single", delle famiglie piccole e degli anziani soli.

Nel decennio di validità previsto dal P.U.C., è prevedibile che l'edificazione prevista nelle sottozone B e nelle C sarà utilizzata parzialmente, perchè si tratta, da un lato, di piccoli lotti costruibili per iniziative dei proprietari e, dall'altro lato, di aree potenzialmente disponibili per la ristrutturazione, la cui effettiva utilizzazione dipende dalle possibilità finanziarie e da ulteriori piani attuativi aggiornati, essendo quelli precedentemente approvati tutti decorsi.

Il fabbisogno aggiuntivo (quello che si calcola per dimensionare futuri programmi d'intervento) è la componente del fabbisogno abitativo di più incerta determinazione. La validità della stima è funzione delle previsioni formulabili sull'evoluzione del numero e della struttura delle famiglie residenti nel comune.

Dai dati dell'anagrafe comunale risulta che, nel decennio 01-11, la popolazione residente del comune è passata da 1461 a 1383 unità, con un decremento di 78 unità (del 5,3%). Dopo anni in cui la perdita di popolazione ha raggiunto livelli molto alti si assiste ultimamente ad un certo assestamento che potrebbe portare nel prossimo decennio ad una sostanziale stabilità della popolazione comunale.

Alla diminuzione del numero di abitanti censiti ha fatto riscontro un aumento del numero di famiglie che (da 546 a 609) sono aumentate di 63 unità.

La distribuzione delle famiglie per numero di componenti si è, nel contempo, spostata verso le unità di media e piccola dimensione (in aumento sono senz'altro le famiglie monocellulari e quelle di due o tre componenti) con la conseguente maggiore domanda di abitazioni con numero non troppo elevato di vani. Da notare che al 1991 il numero medio di componenti del nucleo familiare è di 2,98 persone, mentre al 1981 era di 2,96, al 1971 di 3,4 ed, al 31.12.2011, era di 2,27.

E' dunque prevedibile che la frammentazione dei nuclei familiari non abbia compiuto l'intera evoluzione e si possa tradurre in futuro in una possibile ulteriore domanda di alloggi.

Si veda al tal proposito il precedente calcolo che porta alla previsione di 77 nuove famiglie anche ad abitanti costanti.

### U.2 - La stima del fabbisogno

La stima del fabbisogno di residenze è legata a numerosi parametri ed è stata determinata come somma di 4 diverse quantità:

D1 = domanda di sostituzione, legata al numero delle abitazioni malsane o degradate, improprie o inidonee;

D2 = domanda di adeguamento, legata alla riduzione dell'indice di affollamento delle abitazioni esistenti;

D3 = domanda per incremento della popolazione esistente, legata al rientro di nuclei familiari emigrati.

D4 = domanda per nuovi nuclei familiari, legata alla riduzione del numero di persone per famiglie.

Si ha così la relazione  $T = D1 + D2 + D3 + D4$  dove T è la domanda globale di vani abitabili per i prossimi 10 anni.

1)

La domanda di sostituzione delle abitazioni malsane o degradate è stata calcolata sulla base dell'indagine svolta e dei dati ISTAT, mancando le abitazioni improprie o inidonee.

Un'indagine condotta dà un numero di case malsane e/o degradate pari a 53 nella zona A e 10 nella zona B, per un totale di 63, dato che assumeremo per i nostri conteggi:

$$D1 = 63 \times 4 = 252 \text{ vani e/o abitanti}$$

4 = numero dei vani per casa.

2)

La domanda di adeguamento per riduzione dell'indice di affollamento si sarebbe potuta calcolare sulla base delle tabelle relative al censimento 2001.

Poiché alcuni organismi di controllo regionale hanno mostrato, a suo tempo, di non accettare tale conteggio, non si tiene conto di tale parametro.

3)

La domanda relativa all'incremento demografico e al rientro degli emigrati è stata calcolata sulla base dei dati anagrafici riportati.

Per il 2021 si prevede un aumento degli abitanti pari a 88 (complessivi 1471).

L'incertezza del momento economico non consente nemmeno ai più paludati organismi e osservatori di statistica di fare previsioni che siano accettabili acriticamente.

La estrema vicinanza di Sedini al mare (7-8 minuti di auto per recarsi a Valledoria, cioè al mare, con maggiore spinta insediativa e con crescita reale di abitanti e di attività economiche), la presenza di un consistente numero di famiglie emigrate temporaneamente di cui si conosce la aspirazione al ritorno in paese, la ormai crescente trasformazione di residenze principali in residenze secondarie da affittare nei mesi estivi a turisti che preferiscono risiedere non sulla costa, fanno ritenere più che giustificabile un rientro annuale di nuclei familiari già emigrati.

Si considera solo il parametro che scaturisce dalle precedenti considerazioni (pag. 61 e pag. 67):

$$D3 = 88 \text{ vani e/o abitanti.}$$

4) Domanda per nuovi nuclei familiari

Si veda il conteggio al precedente paragrafo S, con la previsione di 77 nuove famiglie.

Tradotto in numero di vani si avrebbe:

$$77 \times 4 = 308 \text{ vani nei 10 anni.}$$

In definitiva, si avrebbe, pertanto:

$$T = D1 + D2 + D3 + D4 = 252 + 0 + 88 + 308 = 648 \text{ vani e/o abitanti.}$$

In relazione alla possibile assegnazione di un parametro mc/ab, si ritiene accettabile, oggi,

un valore di 130 mc/ab, in relazione ai diversi modi di vita rispetto al passato e, quindi, si ha:

$$648 \times 130 \text{ mc/ab} = 84.240 \text{ mc.}$$

Se si considera, infine, come siano necessari i volumi per il terziario e per residenze secondarie (turistiche e paraturistiche):

- uffici, studi professionali;
- laboratori artigianali e commerciali;
- negozi e depositi, ecc.

si può ipotizzare un ulteriore fabbisogno volumetrico pari al 10% di quello calcolato, pari a:

$$\text{mc. } 84.240 \times 0,10 = \text{mc. } 8.424$$

In definitiva, i volumi complessivi necessari sarebbero:

a) mc. 84.240 = somma del fabbisogno T delle residenze primarie

b) mc. 8.424 = volumi pararesidenziali

-----

mc. 92.664 = volumi totali prevedibili

Tenendo conto che i volumi attuali (vedere tab. 14 bis relazione generale) sono stati calcolati analiticamente in 436.836 mc., si avrebbe:

zona A: 130.546 mc

zona B: 270.495 mc

zona C: 92.664 mc

Totale 529.500 mc

a) mc. 436.836 = esistenti

b) mc. 85.668 = volumi nuovi necessari in base al calcolo del fabbisogno

-----

mc. 522.504

valore quasi coincidente con i 529.236 mc. circa, teorici edificabili, sulla base degli indici volumetrici e delle superfici territoriali e fondiari del P.U.C. (somme delle zone A, B e C – vedi tab. 27 relazione generale).

Ci sembra che il dimensionamento del nuovo P.U.C. sia corretto ed aderente alle reali esigenze dell'abitato di SEDINI, nella filosofia della L.R. n° 45/89.

Lo standard abitativo medio finale usato (130 mc/ab) proviene non dalla analisi sull'attuale modo di vivere nel paese che, come la puntuale indagine, ha evidenziato con valori, anche nelle zone di recente realizzazione, ha valori ancora alti, ma da considerazione su uno stile di vita più moderno.

Giova considerare, inoltre, i seguenti fattori:

- tutte le zone A e B sono state sottoposte a pianificazione attuativa scaduta;
- la volumetria teorica complessiva è, evidentemente, solo "virtuale", dal momento che - come è

sempre riscontrabile - per le vicende economiche e familiari di ciascuno dei proprietari dei singoli terreni è, praticamente, impossibile che venga data attuazione a tutta la cubatura prevista nel P.U.C..

Ad ogni nuova pianificazione, infatti, si verifica che, soprattutto nelle zone B, non si arriva mai a saturazione e che l'indice reale di utilizzo fondiario è intorno all'80%.