

IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PUC

Assemini, 4 aprile 2014

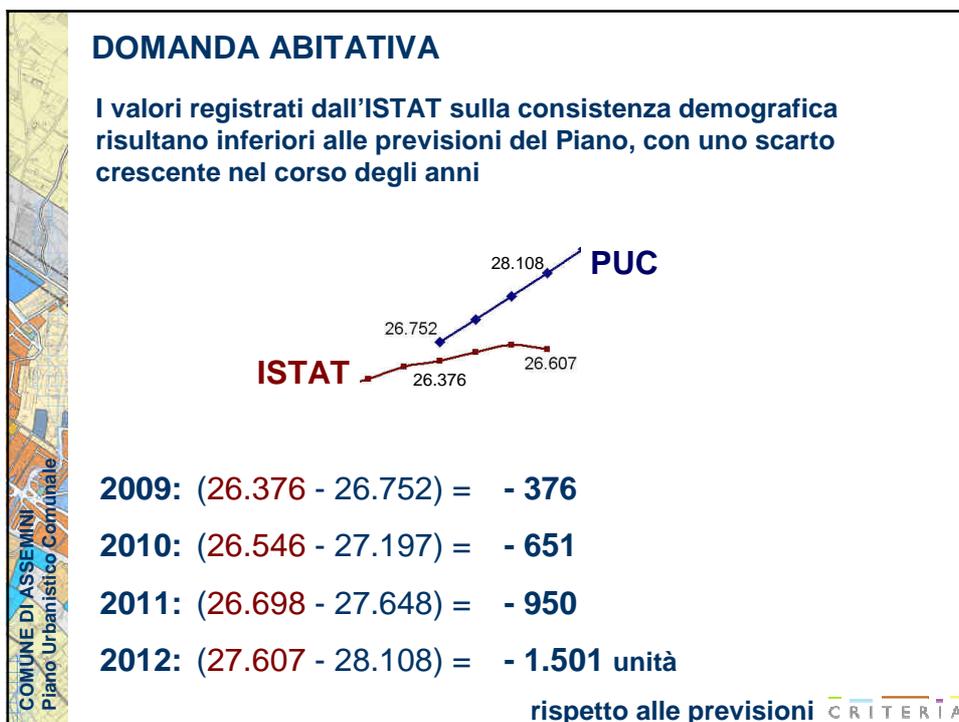
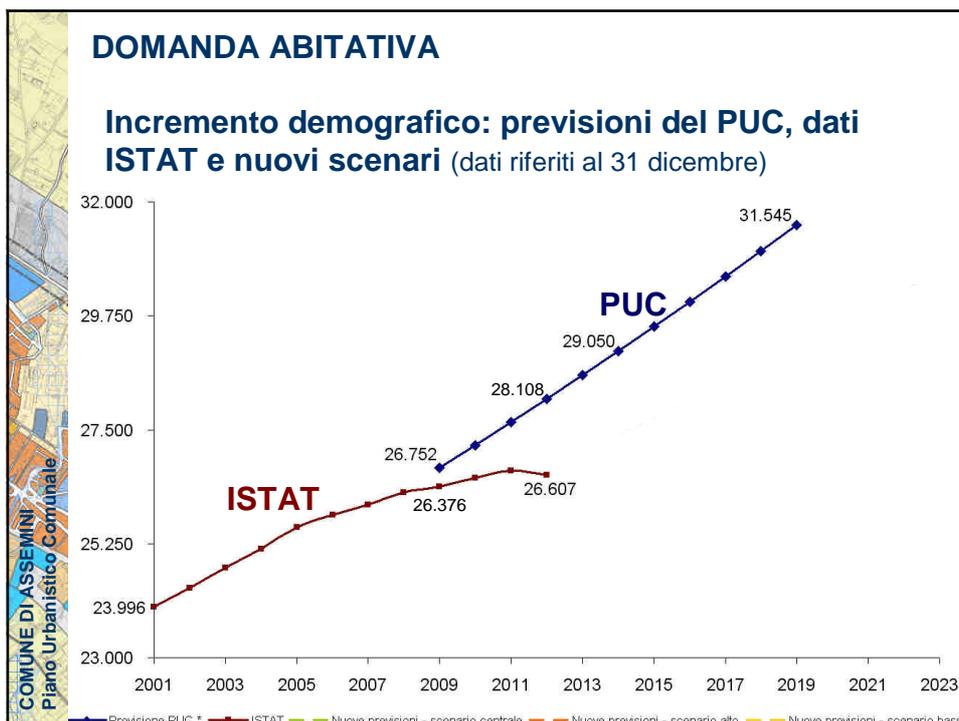
IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

Domanda abitativa

La Domanda abitativa esprime il fabbisogno di abitazioni della popolazione residente in un orizzonte decennale; nel PUC approvato il periodo considerato è il decennio 2009 - 2019

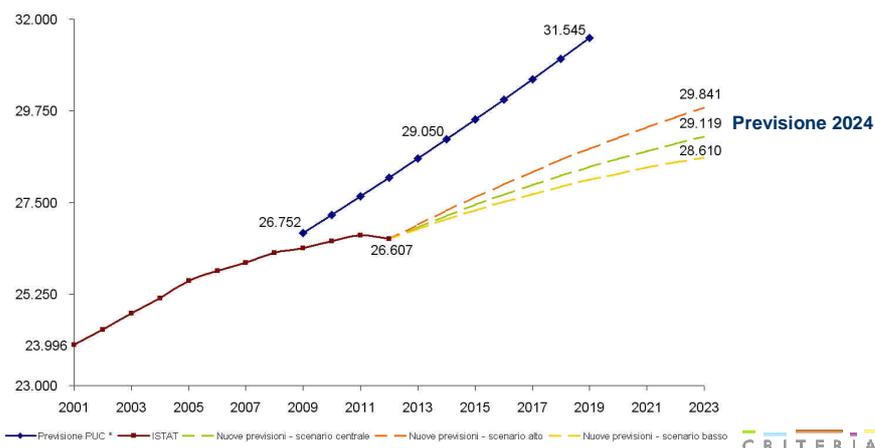
Offerta abitativa

L'Offerta abitativa esprime la quantità di volumetrie residenziali edificabili necessarie a soddisfare la domanda abitativa



DOMANDA ABITATIVA

Le previsioni demografiche per Assemmini, revisionate sulla base delle osservazioni della Direzione generale della RAS e del CTRU, vedono un orizzonte di sviluppo inferiore di circa 1.700 / 3.000 abitanti rispetto alle stime del PUC



DOMANDA ABITATIVA

	PUC approvato	previsione minima	previsione 2024	previsione massima
A - Pregresso				
A1 - da affollamento	-	-	-	-
A2 - da degrado	-	-	-	-
A3 - da sostituzione d'uso	331	-	150	331
A4 - senza abitazione	-	25	35	50
B - Domanda				
B1 - incremento demografico	4.793	2.003	2.512	3.234
B2 - frammentazione dei nuclei	3.770 ¹	615 ²	1.077 ³	1.538 ⁴
B3 - incremento consumi abitativi	-	-	-	-
C - Valori a dedurre				
C1 - recupero degrado	-	-	-	-
C2 - riuso stock vuoto	- 230	-	-	-
	8.664	2.643	3.774	5.153

Stima componenti nuovi nuclei familiari: 1 = 100% / 2 = 20% / 3 = 35% / 4 = 50%

DOMANDA ABITATIVA

Diversi fattori come:

- l'attivazione della linea metropolitana di collegamento a Cagliari
- i trend di sviluppo demografico degli altri centri dell'area vasta
- il miglioramento dell'offerta di servizi alla popolazione

Spingono comunque a prendere in considerazione la previsione massima, che prefigura una domanda abitativa complessiva pari a:

5.100 abitanti nei prossimi **10 anni**

OFFERTA ABITATIVA

Previsioni del PUC approvato

è costituita da due quote:

Offerta abitativa delle zone omogenee dell'insediamento urbanistico consolidato:

3.500 abitanti

Offerta abitativa degli ambiti di pianificazione integrata (P.In.):

5.600 abitanti

Per un totale di **9.100 abitanti**



- ### OFFERTA ABITATIVA: OBIETTIVI GENERALI
- 1) soddisfare il fabbisogno abitativo
 - 2) favorire l'accesso all'abitazione alle fasce più deboli
 - 3) dotare l'abitato di aree verdi e per servizi
 - 4) favorire la sostenibilità economico ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica
 - 5) garantire una distribuzione equa delle opportunità determinate dal Piano
- COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale
- CRITERIA

OFFERTA ABITATIVA: SCENARI DI RIDUZIONE

Come ridurre l'offerta abitativa in esubero?

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	SCENARIO 4
Riduzione dell'indice territoriale negli ambiti di Pianificazione Integrata (P.In.)	■			■
Riduzione delle superfici degli ambiti P.In.		■		■
Riduzione dei volumi residui nel centro urbano consolidato			■	■

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

CRITERIA

SCENARIO 1

Riduzione indici di edificabilità P.IN.

L'offerta abitativa del centro consolidato resta inalterata

L'offerta abitativa dei P.In. si riduce, con un taglio dell'indice di edificabilità territoriale

da **0.79 mc/mq**

a **0.24 mc/mq**

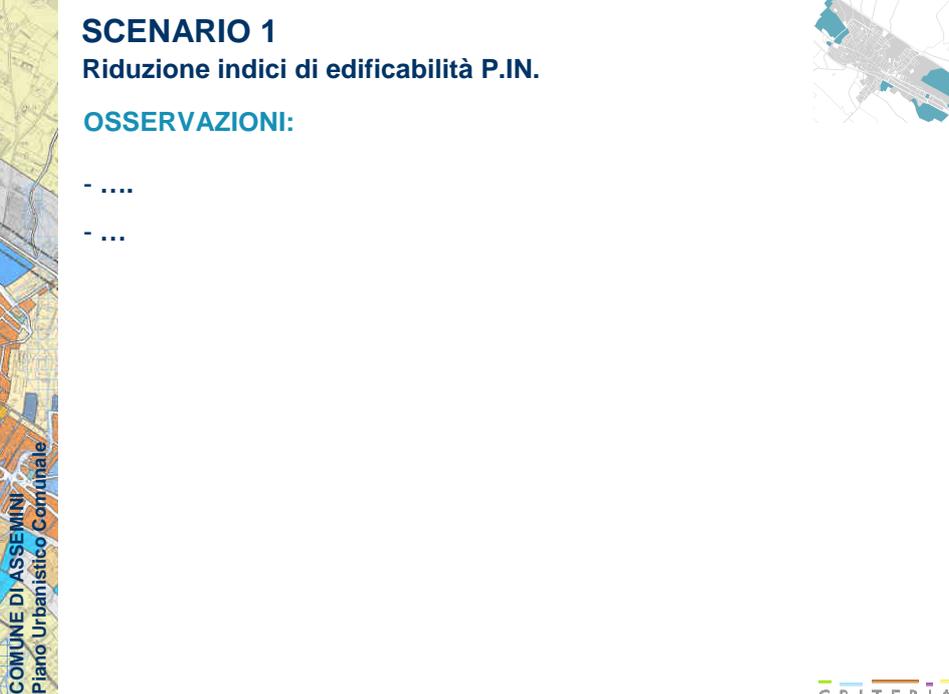
COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

CRITERIA

SCENARIO 1
 Riduzione indici di edificabilità P.IN.

OSSERVAZIONI:

-
- ...



COMUNE DI ASSEMINI
 Piano Urbanistico Comunale

CRITERIA

SCENARIO 2
 Riduzione superfici in trasformazione dei P.IN.
 L'offerta abitativa del centro consolidato resta inalterata



L'offerta abitativa dei P.In. si riduce, con il taglio delle superfici dell'ambito di trasformazione. Si conservano:

100%	Cuccuru Macciorri
14%	Santa Lucia – comparto A
6%	Sa Costera B – ambito stazione Metro

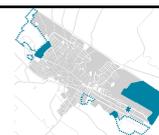
COMUNE DI ASSEMINI
 Piano Urbanistico Comunale

CRITERIA

SCENARIO 2
Riduzione superfici in trasformazione dei P.IN.

OSSERVAZIONI:

-
- ...



COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

CRITERIA

SCENARIO 3
Riduzione edificabilità residua del tessuto urbanistico consolidato
L'offerta abitativa dei P.In. resta inalterata



L'offerta abitativa del centro consolidato risulta dimezzata, tramite:

- l'azzeramento delle volumetrie residue delle
Zone A - B - C* - C2 (PRU di Piri Piri e Truncu is Follas) - PdZ Su Zaffaranu
- la riduzione di un 1/3 delle volumetrie residue delle
Zone Bs - C3

La popolazione insediabile risulta pari a 1.800 abitanti (1.700 residui)



COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

CRITERIA

SCENARIO 3

Riduzione edificabilità residua del tessuto urbanistico consolidato



OSSERVAZIONI:

-
- ...

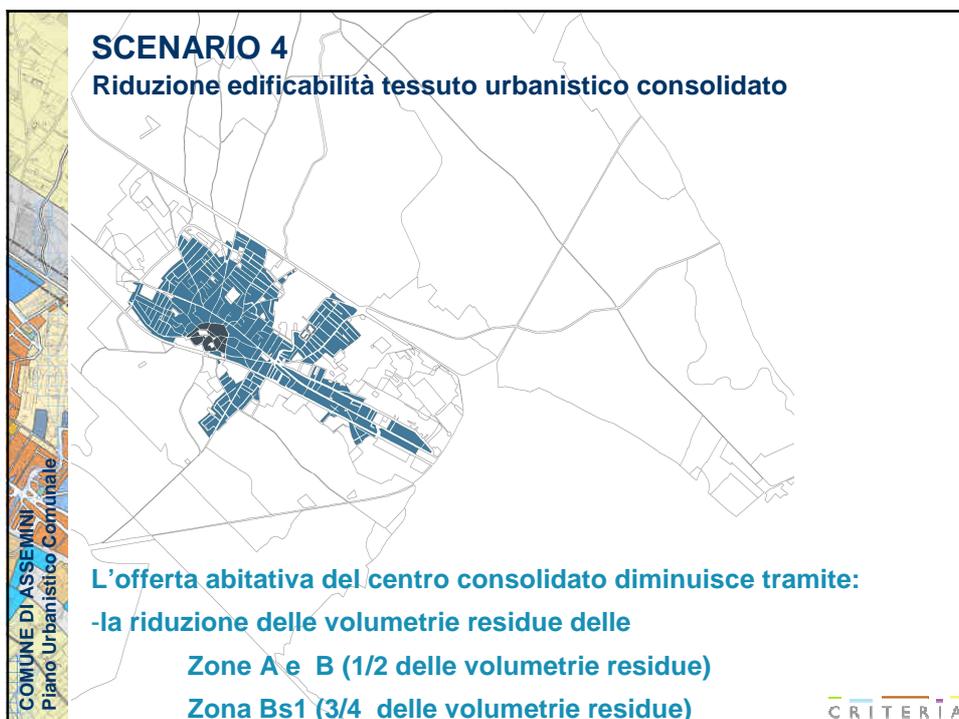
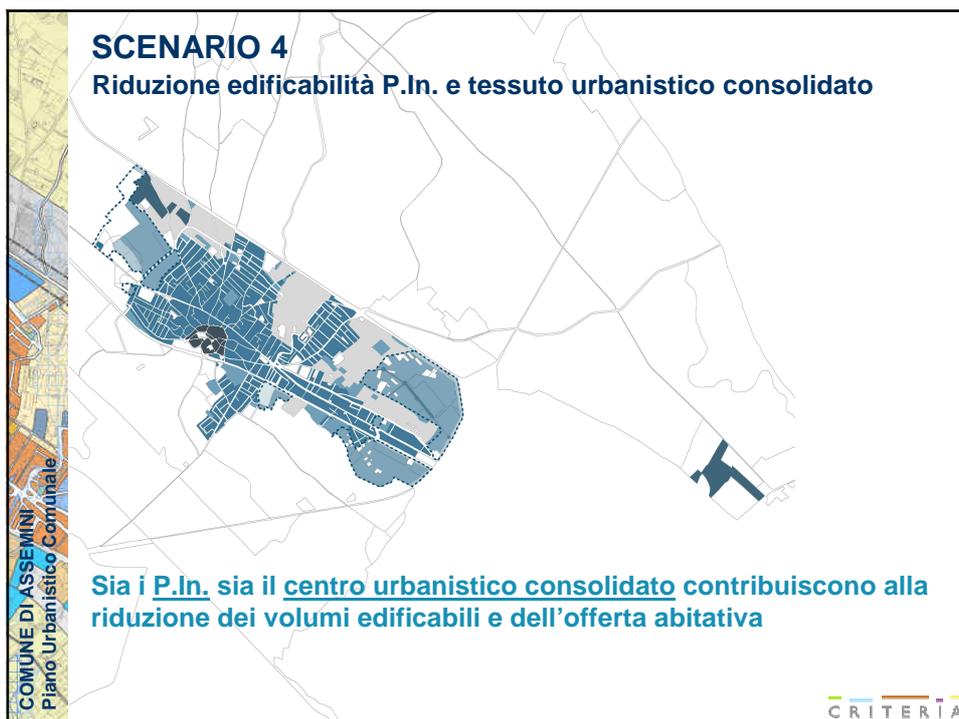
COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

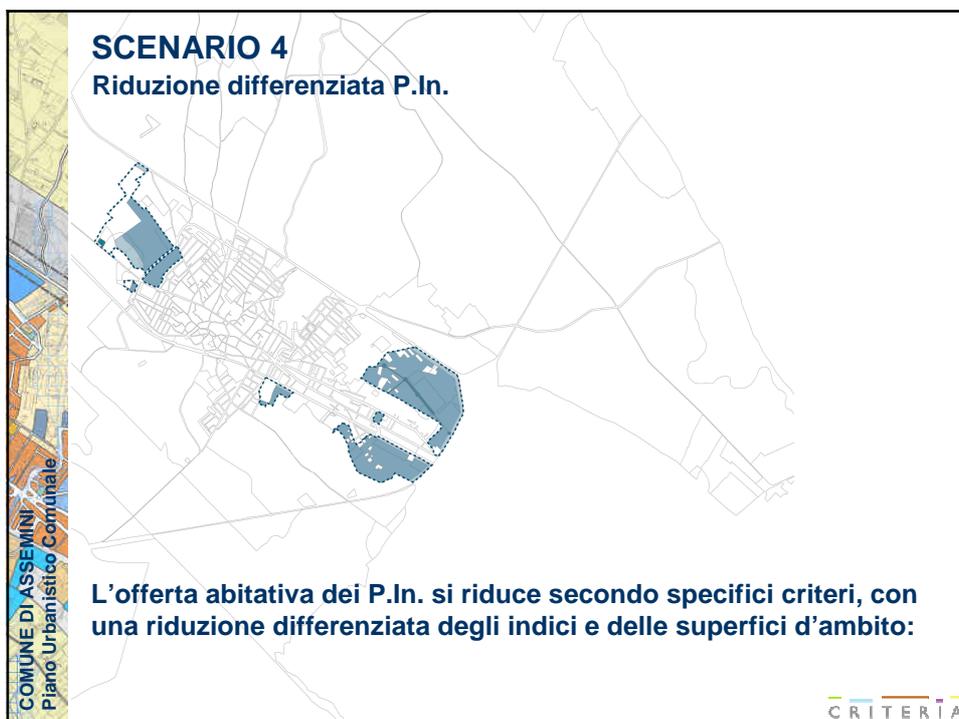
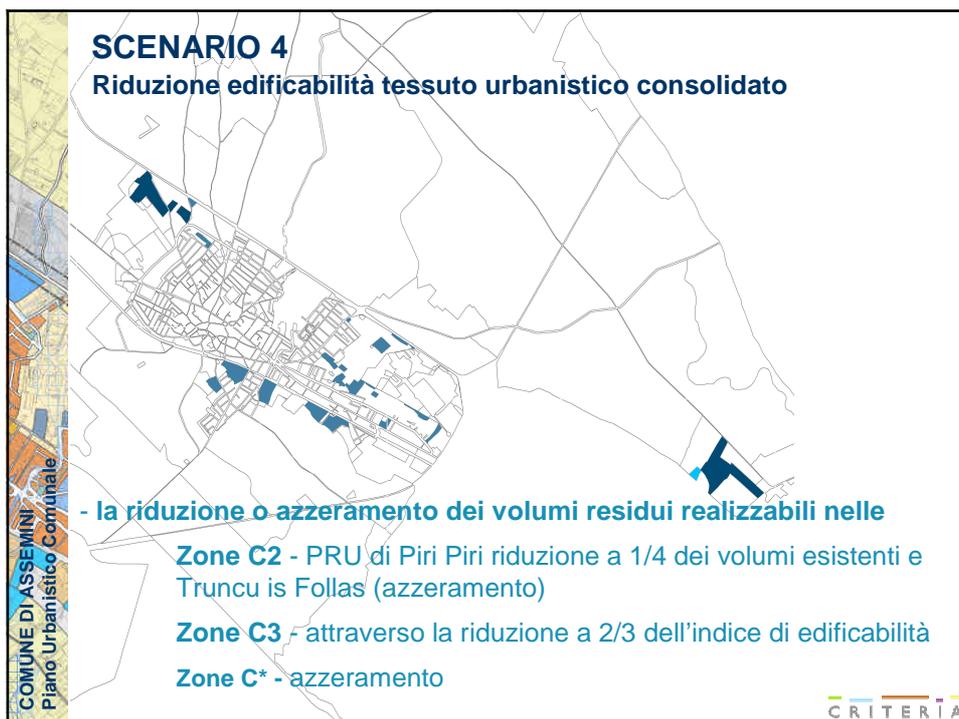
CONFRONTO OFFERTE ABITATIVE



	Previsioni PUC		Scenario 1		Scenario 2		Scenario 3	
	Volumi	Abitanti	Volumi	Abitanti	Volumi	Abitanti	Volumi	Abitanti
Centro urbanistico consolidato	575.066	3.503	575.066	3.503	575.066	3.503	269.864	1.810
Abitanti residui da insediare		1.650		1.650		1.650		3.343
Ambiti P.In.	842.041	5.614	252.276	1.682	400.667	2.710	842.041	5.614
Esubero offerta:		3.964		32		1.060		2.270

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale





SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.



- presenza di fasce di rispetto inedificabili (fasce di rispetto lungo la rete stradale principale e lungo la linea ferroviaria e fascia di rispetto cimiteriale)

CRITERIA

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.



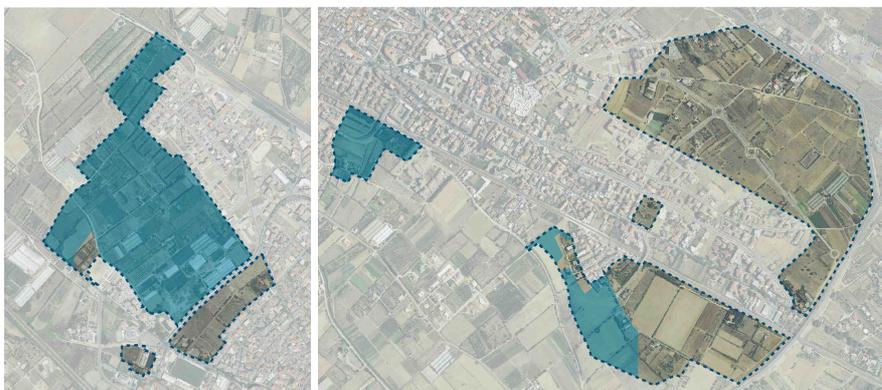
- presenza di aree edificate a vario titolo (per attività produttive in aree S a vincolo decaduto, edifici residenziali oggetto di condono, edifici agricoli, ecc.) o diversamente classificate nel PUC

CRITERIA

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.



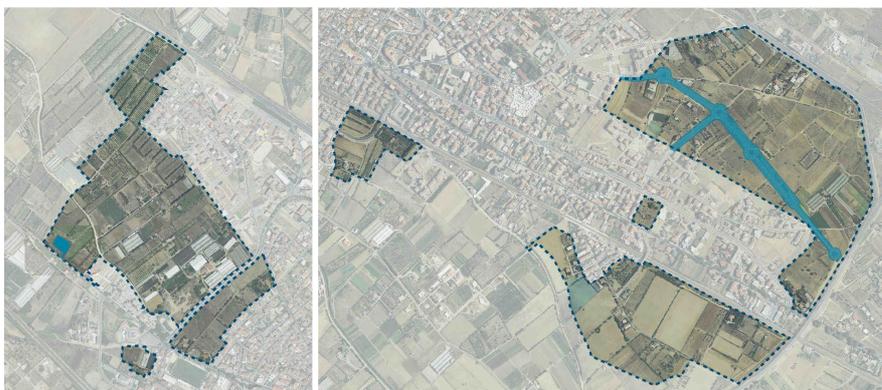
- capacità d'uso agricolo dei suoli, attraverso la salvaguardia di quelli a maggiore potenzialità agronomica compresi nelle sottoclassi I - IIs di Land Capability

CRITERIA

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.



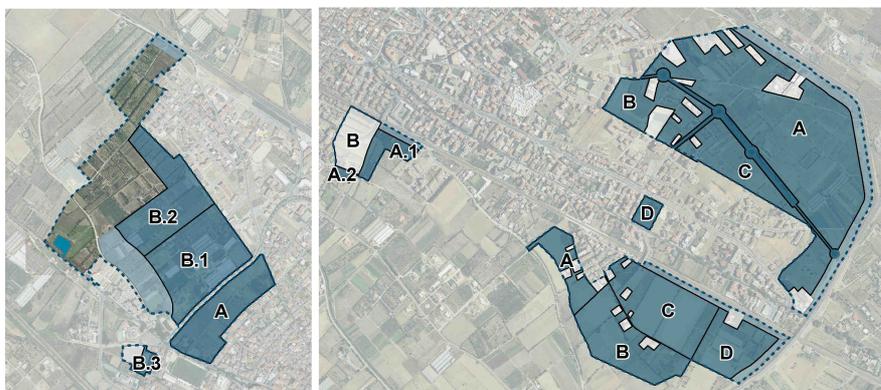
Per le aree oggetto di cessione pubblica per la realizzazione di opere, si propone di preservare il diritto edificatorio precedentemente concordato

CRITERIA

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.

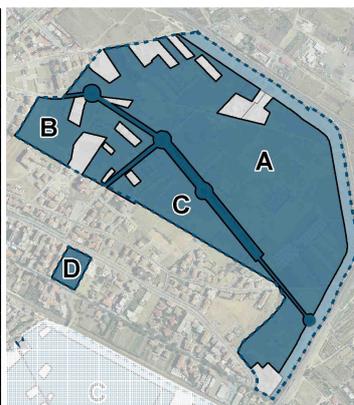


Indici differenziati all'interno degli ambiti P.In.

SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.

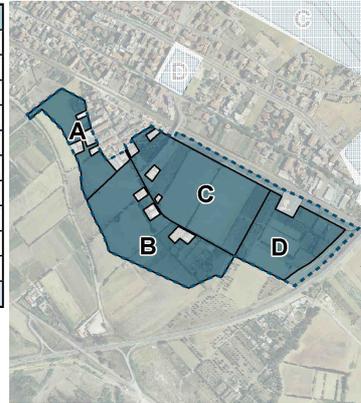
Cuccuru Macciorri	area	it	volumi
Fascia rispetto strada	40.214	0,2	8.043
Aree edificate (PdF)	26.225	0,0	0
Aree edificate	9.125	0,0	0
Campi sportivi (zona G)	6.752	0,0	0
Via della Scienza	25.336	0,8	20.269
Aree libere			
A	223.719	0,6	134.232
B	44.167	0,6	26.500
C	66.482	0,6	39.889
Totale	442.021		228.933
D	7.276	0,6	4.366
	449.297		
TOTALE mc residenziali			233.299
TOTALE abitanti insediabili		1555 (2316)	



SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.

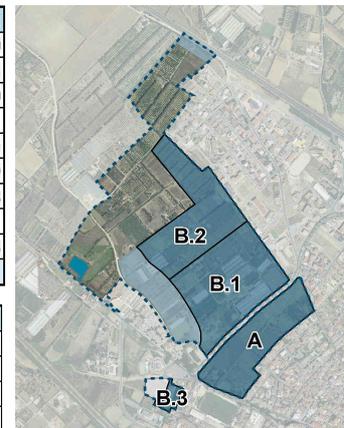
Sa Costera B			
	area	it	volumi
Fascia rispetto strada	5.924	0,2	1.185
Fascia rispetto ferrovia	10.889	0,0	0
Zone edificate	15.780	0,0	0
Aree libere			
	A	22.462	0,6
	B	61.816	0,6
	C	71.439	0,6
	D	39.807	0,6
		228.116	
TOTALE mc residenziali			118.499
TOTALE abitanti insediabili		790	(1201)



SCENARIO 4

Riduzione differenziata P.In.

Santa Lucia			
	area	it	volumi
Fascia rispetto strada	0	0,0	0
Fascia rispetto cimitero	32.564	0,2	6.513
Parcheggi cimitero	0	0,0	0
Aree libere			
	A	52.439	0,6
	B.1	78.732	0,6
	B.2	67.235	0,5
		230.971	
TOTALE mc residenziali			118.833
TOTALE abitanti insediabili		792	(1964)



Santa Lucia B.3			
	area	it	volumi
Zona G	4.539	0,0	0
Aree libere			
	B.3	4.475	0,6
		9.014	
TOTALE mc residenziali			2.685
TOTALE abitanti insediabili		18	(24)

CONFRONTO OFFERTE ABITATIVE

	Previsioni PUC		Scenario 4	
	Volumi	Abitanti	Volumi	Abitanti
Centro urbanistico consolidato	575.066	3.503	332.560	2.025
Abitanti residui da insediare		1.650		3.128
Ambiti P.In.	842.041	5.614	484.137	3.228
Esubero offerta:		3.964		100



SCENARIO 4

Riduzione edificabilità P.In. e tessuto urbanistico consolidato

OSSERVAZIONI:

-
- ...

