



COMUNE DI OLBIA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Analisi socio economica

Documento di sintesi

Prof. Carlo Marcetti

IL SINDACO
Settimo Nizzi

IL DIRIGENTE
Ing. Davide Molinari

COMUNE DI OLBIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ANALISI SOCIO-ECONOMICA

DOCUMENTO DI SINTESI



Prof. Carlo Marcetti

DOCUMENTO DI SINTESI

La popolazione di Olbia Tempio rappresenta il 9% di quella regionale.

Le sue attività economiche sono il 13% di quelle regionali ed il 40% del Nord Sardegna (Sassari ed Olbia Tempio).

Le attività del comune di Olbia costituiscono il 37% della provincia Olbia Tempio.

La provincia Olbia Tempio, fra le province sarde, ha il più elevato tasso di densità imprenditoriale, 12,2 imprese attive ogni 100 abitanti. La media della Sardegna è di 8,8.

Il tasso del comune di Olbia è comunque ancora più elevato 12,5.

LE ATTIVITA' ECONOMICHE NEL COMUNE DI OLBIA - Report 1

Le società iscritte alla Camera di Commercio di Sassari che hanno sede legale nel comune di Olbia al 2013 sono aumentate, seppure con un ritmo meno accentuato degli anni precedenti, sia nel numero delle imprese registrate che in quello delle imprese attive:

- le imprese **registrate** sono 8.876, il loro numero è costantemente cresciuto, nel 2008 erano 8.017;
- le imprese **attive** sono 6.880, il loro numero si è incrementato costantemente (nel 2008 erano 6.310), mentre i contesti territoriali del Nord Est, del Nord Sardegna e nel totale regionale, con intensità differenti, mostrano valori negativi.

Il loro tasso di crescita, fra il 2012 ed il 2013, si conferma superiore a tutte le altre aree regionali: +2,37% per le imprese registrate e + 2,05% per quelle attive.

Le imprese attive, fra il 2008 ed il 2013:

- sono diminuite nel Nord Sardegna ((-0,6%) e nell'intera regione (- 6.546 cioè meno 4,3%).
- si sono incrementate nel comune di Olbia (+8,7%) e nella provincia Olbia Tempio (+0,7%) ma senza la positività del dato di Olbia anche nella provincia i valori sarebbero negativi;

Nel comune di Olbia, tra il 2009 ed il 2013, l'evoluzione del numero delle imprese non è stato omogeneo in tutti i settori economici, le attività di impresa:

- si riducono (-28) nell'agricoltura, silvicoltura e pesca, e nell'estrattivo;
- si incrementano (+499) in tutti i rami del Settore Terziario, escluso quello dei trasporti (-23);
- nel settore secondario si riducono nelle attività manifatturiere (-21) e, forse, sorprendentemente mostrano valori positivi le attività del ramo delle costruzioni (+11).

Cresce quindi, sul totale, il peso percentuale del commercio, dei servizi, degli alberghi e ristoranti e si riducono gli apporti complessivi degli altri comparti.

In tutti i settori economici le imprese attive localizzate nel comune di Olbia sono le più numerose e rispetto al totale della provincia sono quelle che incidono con i valori percentuali più elevati:

- agricoltura 17%;
- estrazione minerali 28,8%;
- manifatturiero 36,6%;
- energia gas acqua 45,2%;
- costruzioni 39,2%;
- commercio 44,7%;
- alberghi e ristoranti 33,8%;
- trasporti 38%;
- informazione e comunicazione 55,9%;
- servizi 43,1%;

Le imprese attive del Comune di Olbia sono 6.880 composte per: il 28,8% da quelle del commercio, dal 21,7% delle costruzioni, dal 17,5% dei servizi, dal 9,9% Alberghi e ristoranti, dall'8,8% Manifatturiero, per il 7,4% dall'Agricoltura.

Nelle attività economiche l'articolazione e l'evoluzione per rami di attività è stata possibile per i settori sotto elencati che si ritrovano nelle pagine indicate del Report delle Attività Economiche nel Comune di Olbia:

- del commercio;
- dei servizi di ristorazione;
- degli altri servizi;
- del manifatturiero;
- dell'agricoltura, silvicoltura e pesca.

Nel settore agricolo sono prevalenti: l'allevamento degli animali (33%), le coltivazioni agricole associate all'allevamento (22%) e le coltivazioni agricole (32%).

Comparto Ricettivo: le informazioni dettagliate sono state inserite nella parte del report delle Strutture Ricettive e Flussi Turistici.

Le **imprese artigiane** nel 2013 sono 2.158, dal 2008 sono gradualmente diminuite di 139 unità (-2,8%). La loro riduzione, anche in questo contesto, è più contenuta delle altre aree territoriali regionali prese come elemento di raffronto.

L'AREA DEL CONSORZIO INDUSTRIALE DEL CIPNES E LE ATTIVITA' ECONOMICHE - Report 2

L'agglomerato del Cipnes presenta elementi anomali rispetto agli altri "consorzi industriali" regionali:

- non ospita le imprese di grande dimensione che altrove hanno generato consumo di territorio ed ambiente;
- non presenta quindi situazioni di degrado ed consumo ambientale;
- le imprese ospitate sono per la gran parte di piccola e media dimensione a limitato impatto ambientale;
- la gran parte delle attività insediate sono del settore commerciale e dei servizi;
- il comparto della nautica ha numerose attività consolidate e moderne esperienze.

Il Consorzio inoltre fornisce servizi ad una comunità e ad un'utenza più estesa di quella consortile ed ha un bilancio economico positivo.

Va posta ancora posta una particolare attenzione su due aspetti pure essi indicatori di positività, il Consorzio:

- ha una costante richiesta di localizzazioni di nuovi insediamenti;
- ha raggiunto una quasi saturazione di aree per cui si pone l'esigenza o di nuovi spazi espansivi o di valorizzazione insediativa di altri siti esistenti ed anche di favorire tipologie insediative ad elevata intensità/qualità.

Altre problematiche nel rapporto con la città.

Nelle Aree del Consorzio:

che sono localizzate e si estendono in adiacenza al centro abitato devono essere individuate flessibili modalità insediative funzionali ad una coerente integrazione con il tessuto urbano. Il perseguimento di questo obiettivo pone la necessità della definizione di una programmazione, di destinazioni ed utilizzi delle stesse, concordata fra Consorzio e Comune che ne sono gli autorevoli riferimenti.

Si potrebbe inoltre pensare all'inopportunità di realizzarvi interventi di attività strettamente rivolte al produttivo e stimolare più opportunamente l'insediamento di altre attività del settore terziario, di più "sostenibile" impatto, quali il commerciale, il ricettivo e le attività dei servizi. Congiuntamente ad essi la presenza di un tessuto abitativo residenziale potrebbe compiutamente svolgere quella funzione di "cucitura" con il tessuto urbano che rappresenta ormai l'obiettivo condiviso da raggiungere.

L' ECONOMIA DEL MARE E LA NAUTICA DA DIPORTO - Report 3

Le attività dell'Economia del Mare presentano dinamiche positive di incremento annuo del valore aggiunto generato dalle imprese che ne fanno parte mentre i dati del contesto complessivo di tutte le altre attività di impresa genera valori negativi.

La provincia Olbia Tempio, nei tre indicatori presi in esame nelle ricerche di Unioncamere, è nelle primissime posizioni fra le province nazionali.

Sono circa 2.300 le imprese che operano nelle attività della Blue Economy, il 23% del totale regionale.

Un posizionamento di vertice che si conferma per i livelli di accoglienza e qualità delle strutture dei porti turistici.

La nautica è un settore prioritario e caratterizzante per l'intera provincia e per il comune di Olbia: circa 9.500 posti barca, il 47% del totale regionale;

7 porti marina di cui 3 in comune di Olbia, su 11 regionali, per un totale di circa 3.400 posti barca; un'importante ed elevata presenza di imbarcazioni di grande dimensione (mega yacht) e di una cantieristica evoluta con apprezzate professionalità e servizi.

Nella classifica redatta recentemente dall'Osservatorio Nautico Nazionale, che ha predisposto e utilizzato l'indicatore Nautical Quality Index (NaQI), la provincia Olbia Tempio è in prima posizione nazionale nell'"Offerta territoriale di porti e posti barca" e nella "Accessibilità del territorio e la disponibilità teorica di posti barca".

Lo stesso indicatore rileva delle fragilità e segnala quanto sia opportuno adoperarsi nel miglioramento della "Qualità dei servizi portuali" e nella "Presenza di altri turismi del mare".

Le attività relative al comparto della Nautica, rilevate nell'archivio dati Camera di Commercio, nel comune di Olbia sono il 45% del totale della regione, operano su mercati nazionali ed

internazionali, e svolgono un ruolo importante e crescente nel sistema economico del comune e particolarmente incisivo in quello provinciale.

LE STRUTTURE RICETTIVE ED I FLUSSI TURISTICI - Report 4

Le strutture ricettive censite nel territorio del comune nel 2014 sono 153 per un totale di 8.498 posti letto, nel 2012 erano 127 per 8.181 posti letto.

La composizione dei 153 esercizi ricettivi è per:

- il 35% alberghiero, erano il 40% nel 2012, ed in essi si concentra circa il 73% dei posti letto di questi ben il 64% sono di 4 e 5 stelle e per il 26% 3 stelle;
- il 65%, extra alberghiero, con la rimanente parte di circa il 27%.

La dimensione media dei posti letto, per struttura, è fra le più basse fra quelle delle cittadine della provincia a “vocazione” turistica: 123 nell’alberghiero e 68 nell’extra alberghiero.

Nella provincia Olbia Tempio, per numero dei posti letto, il comune di Olbia si posiziona:

- al secondo posto nelle tipologie alberghiere dopo Arzachena, 6.300 rispetto ai circa 10.200;
- all’ottavo posto nelle tipologie extra alberghiere.

Gli alberghi sono l’elemento “portante” della ricettività del comune di Olbia ed i loro posti letto, per circa il 64%, sono della tipologia 4 e 5 stelle e per il 26% dei 3 stelle. Queste tipologie sono cresciute di un solo esercizio, rispetto al 2011, ma diversi interventi di ristrutturazione ed ammodernamento ne hanno accresciuto il numero dei posti letto, + 653, pari al +17%.

Nella misurazione dell’evoluzione della composizione del ricettivo, fra il 2012 ed il 2014, si osserva una lieve crescita (poco meno di 140) dei posti letto negli alberghi soprattutto creata nei 3 stelle (+ 54%), una tenuta dei 5 stelle ed una flessione di circa il 7% dei 4 stelle.

Complessivamente le tipologie alberghiere mostrano una riduzione soprattutto creata dalla flessione dei posti letto RTA (-60%), circa 600 e, nello stesso periodo, per altro verso, l’incremento dei posti letto extra alberghieri di oltre il 20%.

E’ utile ancora osservare come, nello stesso arco di tempo, il numero delle strutture alberghiere rimanga pressoché inalterato mentre il numero delle strutture dell’extra alberghiero cresce del 33%. E’ quindi in atto un riposizionamento nella composizione della tipologia delle strutture ricettive la cui crescita è particolarmente dovuta ai: B&B +16 unità ed in misura minore dagli alloggi agrituristici (+4) e dagli alloggi in affitto in forma imprenditoriale(+4).

La numerosità dei B&B e degli alloggi agrituristici tuttavia mostra, nell’esiguo numero dei posti letto, tutta la propria fragilità.

Un elemento riequilibrante potrebbe essere svolto dallo stimolo: ad insediare strutture di alloggio agrituristiche e di turismo rurale ad un' adeguata distanza dal mare e strutture di ittiturismo, oggi assenti sulla fascia costiera.

Inoltre, al fine di svolgere un effetto di riposizionamento della qualità delle strutture ricettive, e renderle anche meno vulnerabili alle oscillazioni dei mercati, sarebbe opportuno per il futuro sostenere interventi di investimento di strutture alberghiere posizionate nella fascia di tipologia più elevata, 5 stelle, accompagnate da un' adeguata disponibilità di aree nelle quali poter svolgere attività di turismo attivo a cielo aperto.

Strutture con queste caratteristiche potrebbero peraltro al "meglio" proporsi sul mercato con la finalità di intercettare anche flussi turistici in altre stagioni, diverse da quella estiva, concorrerebbero a creare una più estesa molteplicità di tipologie di offerta ricettiva (questo segmento è oggi assente sul territorio), ed avrebbero l'energia necessaria per stimolare la crescita della domanda turistica.

Arrivi e presenze

Il comune di Olbia accoglie il 21% degli arrivi ed il 13% delle presenze turistiche, delle strutture ricettive, della Provincia Olbia Tempio.

Le presenze, per il 74%, si concentrano nei quattro mesi estivi.

Le presenze annue totali si suddividono fra il 52% degli italiani ed il 48% degli stranieri.

Il comparto alberghiero ospita il 90% delle presenze e fra esse quelle estere rappresentano il 52%; le presenze estere hanno incidenze ancora più elevate nei 4 e 5 stelle con il 64% mentre gli italiani prevalgono nei 3 stelle (60%).

Le presenze degli italiani prevalgono anche nelle strutture extra alberghiere, circa l'84%, ma queste ultime costituiscono appena il 10% del totale e sono concentrate nei soli mesi estivi.

Nelle strutture ricettive del comune di Olbia la durata media dei giorni di presenza è di 3,8 questo valore si riduce nelle strutture con apertura annuale (2,7 giorni di pernottamento) e si incrementa invece nelle strutture ricettive con apertura stagionale fino ai 7 giorni di pernottamento. I valori di permanenza più elevati si registrano comunque sempre nelle RTA e nelle strutture in affitto in forma imprenditoriale (circa 8).

Nel Comune di Olbia, negli esercizi ricettivi con apertura annuale, si registrano oltre il 70% degli arrivi e poco più del 50% delle presenze totali del comune lasciando alle strutture, con sola apertura stagionale, le rimanenti quote del 30% negli arrivi e di circa il 50% delle presenze.

Nel comune di Arzachena, dove incide più fortemente la valenza stagionale della ricettività, le strutture con apertura annuale registrano valori percentuali decisamente meno rilevanti. Gli arrivi rappresentano il 16% e le presenze appena il 10% sul totale dei flussi annui della ricettività

comunale, mentre le strutture stagionali ne ospitano la quasi totalità: l'84% degli arrivi ed il 90% delle presenze.

Complessivamente, nella provincia Olbia Tempio, negli esercizi ricettivi con apertura annuale si registrano il 28% degli arrivi ed il 14% delle presenze dei valori totali della provincia e naturalmente in quelli stagionali il 72% degli arrivi e l'86% delle presenze della provincia.

Si può osservare come anche questi ultimi valori provinciali indichino quote di flussi stagionali superiori a quelle del comune di Olbia che presenta una più elevata propensione a fornire servizi ricettivi per l'intero anno non limitandoli alla sola stagionalità.

I FLUSSI NELLE AREE PORTUALI ED AEROPORTUALI – Report 5

Movimenti passeggeri

Il porto e l'aeroporto di Olbia hanno movimentato, nel 2014, oltre 4,6 milioni di persone, poco meno della metà nei soli mesi di luglio ed agosto, con una media giorno in luglio di 30 mila persone ed in agosto di 41 mila.

I passeggeri marittimi, navi di linea e da crociera, sono stati poco più di 2,5 milioni e quelli aeroportuali circa 2,1 milioni.

I passeggeri marittimi, fra il 2009 ed il 2014, sono diminuiti di oltre 1,5 milioni (-39%) mentre quelli aeroportuali, fra il 2009 ed il 2014, si sono incrementati di oltre 500 mila unità (+31%).

I passeggeri marittimi hanno lentamente ripreso a crescere nel 2014 e migliorano ulteriormente nel 2015. Quelli aeroportuali crescono più rapidamente soprattutto nei passeggeri internazionali.

Nel 2014 la media mese, di giugno e settembre, dei passeggeri trasportati sulle navi è stata di circa 300 mila persone e di 290 mila nell'aeroporto. Nei mesi di luglio ed agosto rispettivamente 511 mila circa e 741 mila sulle navi e 418 mila e 491 mila sugli aerei.

Nei mesi di luglio ed agosto il trasporto marittimo ha una più accentuata stagionalità nel numero di passeggeri movimentati, circa il 53%, rispetto a quello aereo che è stato di circa il 43%.

Nel traffico aereo passeggeri l'incidenza degli internazionali rispetto ai nazionali è più alta nei mesi di maggio (57%), settembre(53%),ottobre(52%) e si riduce nei mesi di giugno (47%), luglio (45%), agosto (45%) e aprile (39%).

Movimento mezzi

Nel 2014 i movimenti nel porto di auto e camper trasportati sono stati 782.267 e di circa 222 mila veicoli industriali. Le dimensioni dei flussi, prima dell'inizio della crisi, erano più consistenti: 1.203.205 auto e 317.267 veicoli industriali.

I movimenti delle navi di linea sono stati poco più di 4.800 quelle da crociera 85.

Non è per altro verso possibile conoscere, con la stessa puntualità, il numero degli automezzi che si muovono da e per l'aeroporto poiché i passeggeri si spostano con modalità diverse (auto propria, accompagnatori, rental cars).

La società di gestione dell'aeroporto comunica che le auto movimentate nei propri parcheggi sono circa 1,250 milioni all'anno con i prevedibili "picchi" di luglio ed agosto.

Gli operatori del noleggio aeroportuale ritengono inoltre che, nei mesi da aprile ad ottobre, le auto noleggiate presso le proprie strutture creino dai 250 ai 270 mila ulteriori movimenti, poco meno dell'80% concentrato da giugno a settembre.

Si sommano ad essi i quotidiani flussi di mezzi in entrata ed in uscita dalla città sulle principali direttrici di traffico il cui numero, medio per ora/anno è stato stimato, qualche anno fa, in 4.670 auto e 1.250 veicoli industriali.

IL PARCO VEICOLARE ED IL PENDOLARISMO DELLA POPOLAZIONE – Report 6

Il Parco Veicolare

Il parco veicolare nel Comune di Olbia è composto da circa 54 mila "automezzi" e rappresenta poco meno del 40% del totale della Provincia di Olbia-Tempio.

Il numero degli automezzi, dal 2004 al 2013, si è accresciuto del 21,4% ma dal 2009 la sua evoluzione si propone con incrementi meno accentuati e con qualche lieve flessione -0,6% nel 2012 e -0,3% nel 2013.

Le auto, nel 2013 sono 39.585 unità e sul totale rappresentano la categoria più numerosa (73,3%). Il loro numero dal 2004 è cresciuto del 18,7%, un tasso meno elevato di quello della popolazione anagrafica (20,1%).

L'indicatore del numero delle auto per ogni 1.000 abitanti è di 683.

La seconda categoria più numerosa è quella dei mezzi adibiti a trasporti merci (13%), sono circa 7 mila (13%) ed hanno avuto un tasso di crescita superiore a quello delle auto, il 26,1%, dal 2004 al 2012, con una flessione dal 2012 al 2013 del 2%.

La terza categoria più numerosa è quella dei motocicli, sono 6.011 (11,1%), ed è anche il segmento che, con poco meno del 50%, ha avuto l'incremento più intenso. Il loro trend, sebbene rallentato, mostra valori sempre positivi.

Gli autobus ed i veicoli speciali (2%), dal 2004 al 2013, crescono rispettivamente del 23,6% e del 10,1%, anche in questo caso i loro valori flettono l'ultimo periodo.

I “trattori e gli altri”(0.6%), sono l'unica categoria che, nel periodo esaminato, diminuisce del 30%. Dopo una prima fase, dal 2004 al 2006, in cui il loro incremento è stato positivo (+ 19%) si è registrata una costante flessione fino al 2013 che è stata superiore al 40%.

Il tasso di densità veicolare per kmq. di superficie comunale è cresciuto da 115,9 (2004) a 140,7 (2013).

Il pendolarismo della popolazione

Nel 2011 quasi la metà della popolazione residente (26.224) si sposta giornalmente: la gran parte di essa (17.830), circa il 68%, lo fa per motivi di lavoro e circa il 32% per motivi di studio (8.394).

Gli spostamenti giornalieri si svolgono:

- per il 93,5% nel territorio dello stesso comune ed interessano 24.523 residenti: 16.353 per lavoro ed 8.170 per motivi di studio;
- per il 6,5% (1.701), al di fuori d'esso, e soprattutto per motivi di lavoro (1.477).

IL CONTESTO ABITATIVO Report 7

Le caratteristiche demografiche, espresse dagli incrementi della popolazione residente e delle nuove famiglie, sono certamente elementi importanti nelle valutazioni delle necessità che concorrono a determinare la domanda di abitazioni ma, va sempre tenuto presente il fatto che essi non sono gli unici elementi che alimentano la domanda di abitazione.

Lo Strumento Urbanistico Comunale, per sua caratteristica, è peraltro chiamato a fornire previsioni ed orientamenti di sviluppo strategico di più lungo termine e non a dare risposte a fenomeni di difficoltà congiunturale attraversati dal sistema economico e dal mercato immobiliare.

Se così fosse, le problematiche contingenti potrebbero limitare o condizionare la predisposizione ed i contenuti dello strumento di programmazione che ha una prospettiva temporale più ampia e che è predisposto per “liberare” e accompagnare potenzialità di crescita sociale ed economica piuttosto che contenerle.

Gli **edifici totali**:

- sono 17.060, di essi 16.510 sono utilizzati, rappresentano il 96,8%;
- sono cresciuti di 4.547 unità, di essi 4.400 sono utilizzati (96,8%) e 147 non utilizzati (3,2%);
- il valore percentuale degli edifici utilizzati è stabile dal 2001.

L'età del patrimonio edilizio abitativo

E' sostanzialmente giovane: circa il 43% delle abitazioni è stato realizzato fra il 1971 ed il 1990 ed il 34% dopo il 1991. Solo il 23% prima del 1971.

Le relazioni fra incrementi delle abitazioni totali e delle famiglie

Dal 1961 al 2011 la popolazione è aumentata del 183,74%, mentre le famiglie e le abitazioni totali sono cresciute a un ritmo più sostenuto, rispettivamente del 471,3% e 655%.

Periodi intercensuari le abitazioni evidenziano un tasso di crescita simile a quello delle famiglie:

- dal 1961 al 1981, lo sviluppo del patrimonio abitativo è del 231,6%, quello delle famiglie 43,7%;

dal 1981 al 2011, lo sviluppo del patrimonio abitativo è del 127,8%, quello delle famiglie 158,2%.

Per non dar luogo ad equivoci si può evidenziare che, sebbene dal 1981 al 2011, la crescita percentuale dei nuclei delle famiglie sia stata più elevata di quella delle abitazioni totali, in valori assoluti è il numero delle nuove abitazioni (+ 19.494) a prevalere sulle nuove famiglie (+ 13.796).

Già, dal 1981 al 1991, lo sviluppo percentuale del patrimonio abitativo (+59,6%) è quasi uguale a quello delle famiglie (+ 58,7%) è tuttavia nei venti anni successivi che l'inversione di tendenza avviene, con valori sempre più marcati, infatti:

- dal 1991 al 2001, lo sviluppo del patrimonio abitativo è del 21,9%, quello delle famiglie 25,2%;

- dal 2001 al 2011, lo sviluppo del patrimonio abitativo è del 17,1%, quello delle famiglie del 30,0%.

La crescita delle abitazioni totali ha avuto il suo periodo di massima fra il 1981 ed il 1991 con 9.090 nuove unità.

Successivamente il trend di crescita delle abitazioni totali ha assunto valori meno accentuati: +5.327, fra il 1991 ed il 2001, ed ancora + 5.077 nell'ultimo decennio fra il 2001 ed il 2011.

La crescita delle famiglie, negli stessi periodi, per altro verso, ha mostrato variazioni di intensità sempre più elevate fino a superare quella delle nuove abitazioni, infatti:

- nel decennio 1981-1991 la differenza è a favore delle abitazioni + 3.970 (9.090 ab. meno 5.120 famiglie);

- nel decennio 1991-2001 questa differenza si assottiglia + 1.846 (5.327ab. meno 3.481 famiglie).

- nel decennio 2001- 2011 la relazione si inverte: -118 (+5077 nuove ab. rispetto a 5.195 nuove famiglie. In questo periodo quindi la crescita delle famiglie che si trasforma in domanda di abitazioni è superiore al numero delle abitazioni realizzate.

La domanda di ricerca di abitazione da parte della popolazione residente conseguentemente si mostra potenzialmente più intensa e tende ad orientarsi sia verso il patrimonio abitativo già esistente sia verso quelle abitazioni precedentemente non occupate da residenti.

Le abitazioni totali e le abitazioni occupate da residenti

Le abitazioni totali sono 34.743, e sono cresciute di 5.077 unità, per un valore percentuale del 17,1%. Questo incremento per il 92% è stato indirizzato ad “abitazioni occupate da residenti”;

Le abitazioni occupate da residenti sono cresciute di 4.672 unità (+27%) e quelle non occupate da residenti di 405 unità (+3,3%);

Le abitazioni occupate da residenti nel 2001 rappresentavano il 58,3% mentre nel 2011 costituiscono il 63,2%, questa incidenza percentuale è in crescita dal 1991.

La differenza fra il numero delle abitazioni totali realizzate e quelle occupate da residenti tende ad assottigliarsi costantemente dal 1991.

Infatti la differenza:

- fra il 1981 ed il 1991, era di + 3.574 abitazioni totali (9.090 ab. meno 5.516 occupate da residenti);
- fra il 1991 ed il 2001, era di + 1.843 abitazioni totali (5.327 ab. meno 3.484 occupate da residenti);
- fra il 2001 ed il 2011, era di + 405 abitazioni totali (5.077 ab. meno 4.672 occupate da residenti).

La superficie totale delle abitazioni occupate da residenti

- è di 2.076.455 mq. Essa si è incrementata costantemente negli ultimi censimenti: fra il 1991 ed il 2001 del 27% e fra il 2001 ed il 2011 del 25% (+ 411.811 mq);
- la tipologia qualitativa delle abitazioni occupate da residenti;
- si è ridotta la dimensione media delle abitazioni ora di 95 mq, era di 99 mq nel 1981;
- è cresciuta la superficie media dei mq a disposizione dell’abitante residente, ora di 39 mq, nel 1981 di 26,5 mq.

Le famiglie e le dimensioni delle abitazioni

- 7.592 famiglie (su 22.514 pari al 33,7%) hanno un solo componente;

- 7.060 abitazioni (o alloggi), su 22.046 pari al 32%, sono occupate da un solo componente (nella rilevazione della categoria degli alloggi fanno parte sia quelli privati che pubblici e gli altri istituzionali).
- 8.859 sono le abitazioni fino a 79 mq., su 22.046, pari al 40% (pagina 18 del report 2015).

Le persone e le dimensioni degli spazi abitativi

Su un totale di 52.995 occupanti di abitazione

- 3.049 persone vivono in alloggi fino a 50 mq (5,7%) n° abitazioni 1.884;
- 14.971 da 50 a 79 mq (28,3%) n° abitazioni 6.971;
- 12.768 da 80 a 99 mq (24,1%) n° abitazioni 4.994;
- 16.373 da 100 a 149 mq (30,9%) n° abitazioni 6.048;
- 5.834 da 150 mq e oltre (11%) n° abitazioni 2.07;

Le dimensioni e le caratteristiche qualitative delle abitazioni

La tipologia qualitativa delle abitazioni occupate da residenti è caratterizzata, nel 2011, da una dimensione media delle abitazioni di 95 mq.(erano 99 mq nel 1981).

Ogni abitante residente dispone mediamente circa 39 mq, nel 1981 erano 26,5.

Si riduce quindi la dimensione media ma crescono il numero dei metri mq ed il confort per ciascun componente.

Il numero delle famiglie, di 4 e più persone, è in costante diminuzione mentre è crescente quello delle famiglie composte da una e due persone e ad esse tendono ad adeguarsi i nuovi standard abitativi.

Le abitazioni ed il numero delle stanze occupate da persone residenti:

- si compongono, nel 2011, prevalentemente di 3 stanze (26,7%) e di 4 stanze (24,7%);
- si riducono costantemente quelle da 4 e più stanze, erano nel 1981 il 74,3% e nel 2011 rappresentano il 52,5%;
- si incrementano costantemente quelle da 1 a 3 stanze, erano nel 1981 il 25,5%, mentre sono nel 2011 il 47,5%;

- con due e tre stanze hanno registrato gli incrementi più significativi.

Le famiglie ed il numero delle stanze

Il numero delle famiglie che vive in abitazioni da 1 a 3 stanze si incrementa dal 1981 passando dal 25,2% (2.192) al 37,6% (6.516) mentre quelle che vivono in 4 e più stanze si riducono dal 74,8% al 62,4%. La flessione di quest'ultimo dato è attenuata da una certa tenuta delle famiglie in abitazioni di 4 stanze ma è sempre più accentuata per quelle con un numero maggiore.

Considerazioni di sintesi su famiglie, abitanti, abitazioni e dimensioni e localizzazione delle stesse.

Prevalgono le famiglie con un solo componente

Le famiglie al 2011 sono 22.514 quelle con un solo componente sono 7.592 (33,7%) e sono le più numerose, quelle con due sono il 23,7%, le famiglie con tre componenti il 21,6%, con quattro il 16,2%.

Prevalgono le abitazioni con un solo componente

Le abitazioni al 2011 sono 22.046: il 32% (7.060) sono abitate da un solo componente, il 24% (5.298) da due componenti; il 22% (4.861) da tre; il 16,6%(3.667) da quattro; il 3,9% (870) da 5 componenti.

Sono quindi più numerose le famiglie con un solo componente ed è maggiore il numero delle abitazioni con un solo componente.

Prevalgono le dimensioni delle abitazioni da 50 a 79 mq

Le abitazioni al 2011 sono 22.046: il 31,6% sono dai 50 ai 79 mq; il 27% dai 100 ai 149 mq; il 22,6% da 80 a 99 mq; il 9,4% da 150 mq ed oltre; l'8,5% sotto i 50 mq.

Prevalgono per numero di abitanti le abitazioni fra i 100 ed i 149 mq e per il maggior numero medio di abitanti le abitazioni da 150 mq ed oltre.

Le 6.046 abitazioni fra i 100 ed i 149 mq (27%) sono abitate da 16.373 persone; media 2,7 persone per abitazione.

Le 6.971 abitazioni fra i 50 ed i 79 mq (31,6%) hanno 14.971 abitanti; media circa 2,15 persone per abitazione.

Le 4.994 abitazioni fra gli 80 ed i 99 mq (22,6%) hanno 12.768 abitanti; media circa 2,6.

Le 2.072 abitazioni da 150 mq ed oltre (9,4%) hanno 5.834 abitanti; **media circa 2,8.**

Le 1.884 abitazioni sotto i 50 mq (8,5%) hanno 3.049 abitanti; media circa 1,6.

Dimensioni e localizzazione delle abitazioni.

Le abitazioni fra i 50 ed i 79 mq sono più numerose in: Bandinu (849), Ospedale(559), Santa Maria Orgosoleddu (462), Baratta (441), San Semplicio 410), San Nicola(329); Centro (304).

Le abitazioni fra i 100 ed i 149 mq sono più numerose in: Bandinu (653), Ospedale (512), Santa Maria Orgosoleddu (398), Baratta (382), San Semplicio (321), San Nicola (278).

Le abitazioni fra gli 80 ed 99 mq sono più numerose in: Bandinu (548), Ospedale (428), Santa Maria Orgosoleddu (379), Baratta (324), San Semplicio (275), San Nicola (238), Poltu Quadu (233), Centro (214).

Le abitazioni di 150 mq ed oltre sono più numerose in: Ospedale(179), Bandinu (161), Baratta (140), Centro Storico (116), Ospedale Sa Minda Noa (111), San Nicola (101).

Le abitazioni sotto i 50 mq sono più numerose nei quartieri di: Poltu Quadu Sa Marinedda (179), Bandinu (161), Ospedale(120), Ospedale Pintus (116), Centro Storico (116), Santa Maria Orgosoleddu (107), San Semplicio (105).

ABITANTI, EDIFICI, ABITAZIONI PER QUARTIERI/ LOCALITA' - Report 8

Questa parte del lavoro e delle nostre elaborazioni sono state sviluppate e rese possibili dall'utilizzo dei dati e dalla suddivisione del territorio e della città in quartieri/località, compiuta dal Servizio Statistica e Toponomastica, Edifici del Comune di Olbia.

Quartieri/località e popolazione residente

La crescita della popolazione residente dal 1991 al 2014 è stata di 16.996 unità (41,4%), la maggiore intensità di questa crescita si è tuttavia verificata fra il 2001 ed il 2014 con 12.696 unità, circa il 75%.

Essa si è distribuita in modo non omogeneo, nel tempo, e nei diversi quartieri/località presi in esame: è cresciuta in 33 di essi ed è diminuita in 10 di essi, in due situazioni può essere considerata stabile a Muddizza Piana che ha popolazione inconsistente ed a Berchideddu che rappresenta un vasto territorio in cui permane un rapporto di attività economica legato alla terra.

Gli incrementi, in molti di questi quartieri sono stati consistenti, anche di tre cifre percentuali, in altri casi sono stati poco significativi.

Gli incrementi più significativi si sono sempre registrati all'interno del centro urbano mentre nella fascia costiera la crescita ha particolarmente interessato le località di Pittulongu, Multa Maria e Cugnana.

La popolazione residente diminuisce in alcune “parti storiche” della città: nel Centro Storico, San Simplicio, Ospedale, Poltu Quadu, Santa Maria Orgosoleddu, Sacra Famiglia.

Quartieri/località ed edifici

Gli edifici, al 2015, sono 17.520 quelli utilizzati sono 16.746 e non utilizzati 774.

Sono residenziali 14 mila edifici, circa l'80% degli edifici totali. I residenziali, fra il 2001 ed il 2015, si sono incrementati di 2.623 unità, circa il 23%.

Si sono incrementati in 29 quartieri/località, sono diminuiti in 13, sono stabili in 3.

Sono cresciuti con percentuali superiori al 300%, rispetto al 2001, a Porto Rotondo, Santa Mariedda, San Vittore, Padrongianus; a Pittulongu, circa 280%; a Tannaule, circa 200%; poco sopra il 100% Ospedale Sa Minda Noa, Osseddu, San Giovanni ed in altre situazioni con valori anche importanti ma meno significativi.

Gli edifici residenziali sono anche cresciuti in zone dove si è verificato un decremento di popolazione residente: Centro Storico, Sacra Famiglia, San Simplicio, Santa Maria Orgosoleddu.

Sono diminuiti a Baratta e Ruinadas, dove pure si è verificato un importante incremento di popolazione residente, nel Centro, in altre località dell'agro, e nelle tre aree sempre più caratterizzate con orientamento localizzativo di edifici destinati alle attività economiche: l'Aeroporto, la Basa e la Zona Industriale.

I valori sono quasi stabili nei quartieri di Bandinu, dove pure si è registrato un considerevole incremento di popolazione e nel popoloso quartiere Ospedale dove si accompagna ad un decremento di residenti.

STIMA DELLA POPOLAZIONE PRESENTE – Report 9

I valori della raccolta RSU presi in esame sono relativi alle quantità conferite nell'impianto di smaltimento.

Le analisi sono state effettuate, per gli anni 2013 e 2014, ed hanno interessato la raccolta dei rifiuti indifferenziati per Aree di raccolta e per ripartizione mensile.

Una valutazione altrettanto puntuale non è stata possibile per i rifiuti differenziati, in ogni caso, utile a consentire una composizione più puntuale della dimensione del fenomeno.

Nel 2014 l'indifferenziata presenta una quantità di raccolta inferiore del 5,2%, rispetto al 2013, ed i motivi possono essere diversi, ne deriva comunque che, sulla base di questi elementi, anche la stima della popolazione “fluttuante”, benché condotta con parametri di cautela, pur nella sua

attendibilità, possa evidenziare qualche “smagliatura”. La diminuzione, in corso da anni, della popolazione fluttuante determinata soprattutto dalle difficoltà del settore turistico, trova un’ulteriore conferma.

I dati della indifferenziata mostrano come il fenomeno riduttivo si sia presentato con intensità diverse nelle singole situazioni territoriali e soltanto in due Aree è stato possibile verificare degli incrementi (Olbia7 e Porto Rotondo lato sinistro).

Le incidenze più elevate si registrano, nella generalità sempre nei mesi di luglio ed agosto, in tutte le Zone e particolarmente nelle Aree di raccolta di San Pantaleo (+ lungolinea), Porto Rotondo 1 e 2, Costa nord e Costa sud.

La stima della popolazione presente giornalmente è stata effettuata con due differenti modalità.

La prima utilizzando i soli dati relativi alla raccolta indifferenziata che hanno consentito, per il loro livello di articolazione, di compiere anche una valutazione della popolazione nelle singole zone di raccolta.

La seconda utilizzando la somma dei dati di raccolta della indifferenziata e della differenziata, questi ultimi è stato possibile ricostruirli nel totale e non anche nel dettaglio di raccolta delle diverse zone.

In questo secondo caso un’ulteriore elaborazione della stima ha consentito comunque una valutazione di “ricaduta” articolata anche per zona di raccolta.

E’ intuibile come il numero della popolazione presente sia stato superiore nella seconda modalità di stima poiché esso è stato estrapolato da una quantità molto più elevata di Rsu raccolta.

Comune di Olbia Popolazione mensile presente: prima e seconda modalità di stima Anni 2014 e 2013												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Prima Modalità di stima	66.634	65.375	68.786	69.923	73.333	85.685	89.668	97.198	77.548	65.714	70.213	66.235
Seconda modalità di stima	77.454	75.235	78.991	79.153	82.025	95.529	107.741	122.257	93.929	80.093	n.d.	n.d.

In questa fase più recente della crisi economica il mercato immobiliare continua a mostrare nella tipologia degli appartamenti un ridimensionamento dei prezzi di acquisto ed una ripresa dei prezzi di locazione.

Gli elementi che concorrono ad alimentare e determinare la domanda di abitazione ed a caratterizzare il mercato sono numerosi.

Buona parte di questi è originata e sostenuta da fenomeni economici più generali che non sono governabili, o lo sono in modo molto limitato dal governo locale.

La domanda e l'offerta di abitazione possono essersi affievolite per:

- considerazioni economiche legate ad un più limitato reddito personale disponibile;
- motivi conseguenti ad una più elevata pressione fiscale sugli immobili con il conseguente ridursi dell'interesse verso l'investimento immobiliare sia dei residenti che degli esterni;
- una maggiore rigidità degli Istituti di credito, in questi ultimi anni, a concedere mutui sulla casa;
- un mutamento nelle modalità di svolgimento della propria vacanza oggi forse "meno legata" ad una scelta di possesso o di proprietà di una casa nel luogo in cui solitamente si svolge la vacanza.

Altri elementi che, per altro verso, concorrono positivamente a determinare la domanda:

- fenomeni stimabili e prevedibili nelle dimensioni quali l'aumento della popolazione e l'aumento del numero delle famiglie;
- il cambiamento dei costumi e dei modelli sociali per cui anche i giovani da soli od in gruppo, per aumentare le proprie autonomie, tendono a acquisire la disponibilità di uso di un'abitazione;
- nelle località turistiche è più elevata la tendenza a porre in essere scelte di investimento attraverso l'acquisto di un'abitazione o per farne un proprio uso o per locarla a soggetti esterni presenti in città per lavoro o per finalità di vacanza (soggetti del luogo od esterni).

La domanda può essere ancora alimentata dai cittadini residenti nelle aree colpite da eventi naturali, dove sono preclusi gli utilizzi per nuove edificazioni e/o gli interventi sull'esistente, poiché per motivi di sicurezza normativi o di opportunità essi si orienteranno a spostare altrove il soddisfacimento delle proprie necessità e la ricerca di "altre qualità" nel rapporto con la città.

In questo caso andrebbe rilevata e stimata una domanda potenziale. Una nuova domanda generata dalla situazione determinata dall' "esistente precluso" e da quanto del potenziale volumetrico producibile in quelle aree, concesso o non concesso, potrà essere utilizzato.

Le attuali difficoltà del mercato immobiliare non potranno essere considerate l'elemento che orienta e condiziona le scelte quantitative volumetriche del Piano. Esse sono piuttosto un'occasione di riflessione su come questo strumento possa essere interprete delle necessità di una comunità:

- che presenta costanti elementi positivi di evoluzione;
- che genera e richiede beni e servizi nuovi ed evoluti;
- che deve essere "accompagnata" nell'individuazione di obiettivi che definiscano più compiutamente il suo percorso di crescita.