

Crescita periurbana residenziale nell'area di Cagliari. Il caso di Capoterra

Introduzione

Le aree periurbane costituiscono delle zone critiche aventi natura dinamica e transitoria, sia nel tempo che nello spazio. Il loro assetto rurale tradizionale viene fatalmente interessato ai mutamenti prodotti dal confluire della domanda di spazi per finalità abitative, di servizi, produttive proveniente dalla vicina città e dalle comunità locali. In particolare, la pressante richiesta di aree residenziali primarie, generata dalla rapida e spesso incontrollata crescita urbana, trasforma i centri più vicini alla città in sobborghi urbani deputati ad assolvere la funzione abitativa.

In questo contributo si vuole fornire un'esemplificazione concreta di tali meccanismi attraverso l'analisi di un caso di studio. Si tratterà del processo di coinvolgimento del comune di Capoterra (Sardegna sud-orientale) nelle dinamiche deglomerative della città di Cagliari.

Nel corso di un ventennio, Capoterra è passata infatti dalla condizione di villaggio rurale a quella di comune periurbano specializzato nella funzione residenziale primaria. La disponibilità di spazio edificabile a una quindicina di km dalla città, la possibilità di avere una villa con giardino lontano dal rumore e dal traffico, l'opportunità di investire nel settore edilizio hanno giocato un ruolo preminente nel determinare i rapidi cambiamenti che hanno interessato questo comune.

1. L'area urbana di Cagliari

Nel corso degli anni '50, Cagliari ha attraversato

una fase di intensa crescita. Nell'intervallo intercensuario 1951-1961, la popolazione del capoluogo fece registrare un tasso di incremento pari al 33% e divenne pari a 183.784 unità.

Molteplici sono stati i fattori che hanno determinato l'inurbamento: la creazione delle strutture di governo della regione autonoma, la ripresa economica che esaltò l'antica funzione commerciale della città quale sede del porto e, non ultima, l'intensa attività edilizia della ricostruzione (Gentile-schi, 1982).

Nel corso degli anni '60, un nuovo impulso all'inurbamento venne dalla localizzazione nei pressi della città di grosse quote di posti di lavoro nell'industria in seguito alla nascita dell'area di sviluppo industriale articolata negli agglomerati di Elmas, Macchiareddu e Sarroch. È in questi anni che il capoluogo inizia a decentrare la propria capacità di attrazione ai comuni più vicini, soprattutto per ciò che attiene le scelte abitative.

Nel decennio 1961-1971, infatti, la crescita demografica del capoluogo – pari al 21% – risultò sensibilmente inferiore a quella dei comuni contermini di Quartu S. Elena (34%), Selargius (38%), Sestu (29%), Assemini (23%), Capoterra (26%), Sarroch (46%).

A partire dagli anni '70, gli effetti redistributivi della popolazione e delle attività attorno al capoluogo assunsero una maggiore intensità. Nel decennio 1971-81, infatti, la crescita di Cagliari (capoluogo) fu pari al 4% a fronte della notevole crescita dei vicini comuni di Selargius (40,4%), Quartu S. Elena (35,4%), Assemini (36,6%), Capoterra (41,3%), Villa S. Pietro (44,3%).

Nel decennio successivo, Cagliari (capoluogo)



subisce addirittura una perdita demografica pari al 10,1% che si traduce anche nel rallentamento della crescita della conurbazione, all'interno della quale Quartu S. Elena mantiene, però, il ruolo preponderante con un incremento pari al 33,6%.

Notevole risulta la crescita demografica del neo-comune di Elmas (34,6%), quella di Capoterra (29,5%), di Villa S. Pietro (29,1%) di Decimomannu (21,3%) e di Assemini (19,6%) (tab. 1).

Il capoluogo, perciò, non possiede più la preminente capacità di attrarre popolazione residente e ciò a causa dell'esaurimento degli spazi edificabili piuttosto che per una specifica politica di piano ¹ (Deplano, 1992).

La dimensione dell'area di Cagliari è dunque

passata da urbana a metropolitana. Sostanzialmente, è mutato il modello di crescita della popolazione e dell'insediamento che è andato dilatandosi dall'area centrale dei quartieri storici alla prima cintura esterna dei suburbi, coinvolgendo l'agro, la periferia storica, i quartieri marini e infine gli insediamenti costieri in seguito alla proliferazione degli agglomerati litoranei di seconde case (Astengo, Nucci, 1990).

L'immagine attuale dell'area urbana di Cagliari presenta una configurazione articolantesi in subaree funzionali a partire dai principali assi di comunicazione. Secondo la schematizzazione proposta dall'urbanista G. Deplano (1992) si distinguono sei subaree ² (fig. 1):

Tab. 1. Popolazione residente e variazioni demografiche nell'area urbana di Cagliari.

subinsieme	Popolazione residente				Variazioni %		
	1971	1981	1991	1994	71/81	81/91	91/94
1 Cagliari	195.219	203.201	183.659	176.236	4,0	- 10,1	- 4,1
Monserrato*	16.155	179.292	20.578	20.721	6,8	17,3	0,7
Selargius	12.110	18.245	23.237	24.628	40,4	24,1	5,8
Quartucciu *	7.529	8.168	9.599	9.943	8,1	16,1	3,5
Quartu S. E.	30.700	43.896	61.636	65.690	35,4	33,6	6,4
Totale	261.713	290.802	298.709	297.218	10,5	2,7	- 0,5
2 Settimo S. P.	3.583	4.792	5.524	5.643	28,9	14,2	2,1
Sinnai	8.799	11.222	130.986	13.930	24,2	15,3	6,2
Maracalagonis	4.164	5.180	5.982	6.252	21,8	14,4	4,4
Villasimius	1.962	2.360	2.538	2.710	18,4	7,3	6,6
Totale	18.508	23.561	27.190	28.535	24,0	14,3	4,8
3 Ussana	2.714	3.240	3.610	3.672	17,7	10,8	1,7
Donori	1.859	1.998	2.045	2.089	7,2	2,3	2,1
Dolianova	6.151	7.344	7.877	7.991	9,9	7,0	1,4
Serdiana	1.691	1.993	2.160	2.255	16,4	8,0	4,3
Soleminis	970	1.179	1.338	1.388	19,4	12,6	3,7
Totale	13.885	15.754	17.030	17.395	12,6	7,8	2,1
4 Elmas *	4.473	5.182	7.348	7.942	14,7	34,6	7,8
Assemini	11.627	16.830	20.491	21.671	36,6	19,6	5,6
Decimomannu	4.823	5.587	6.332	6.525	14,7	21,3	3,0
Uta	5.027	5.696	6.317	6.599	12,5	10,3	4,4
Totale	25.950	33.295	40.488	42.737	24,8	19,5	5,4
5 Monastir	3.345	4.149	4.539	4.615	21,5	9,0	1,7
S. Sperate	4.978	5.916	6.468	6.720	17,2	8,9	3,8
Sestu	8.730	10.561	12.182	12.861	19,0	14,2	5,4
Totale	17.053	20.626	23.189	24.196	19,0	11,7	4,3
6 Capoterra	8.028	12.208	16.428	17.970	41,3	29,5	9,0
Sarroch	3.944	4.968	5.379	5.437	23,0	7,9	1,1
Villa S. Pietro	748	1.174	1.574	1.672	44,3	29,1	6,0
Pula	4.770	5.371	5.587	5.965	11,9	8,7	6,5
Totale	17.490	23.721	29.238	31.044	30,2	20,8	6,0
Tot. Area Urbana	354.599	407.759	435.844	441.125	14,0	6,7	1,2

* Frazioni di Cagliari divenute comuni autonomi nel 1983 (Quartucciu), nel 1989 (Elmas) e nel 1991 (Monserrato).

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT.

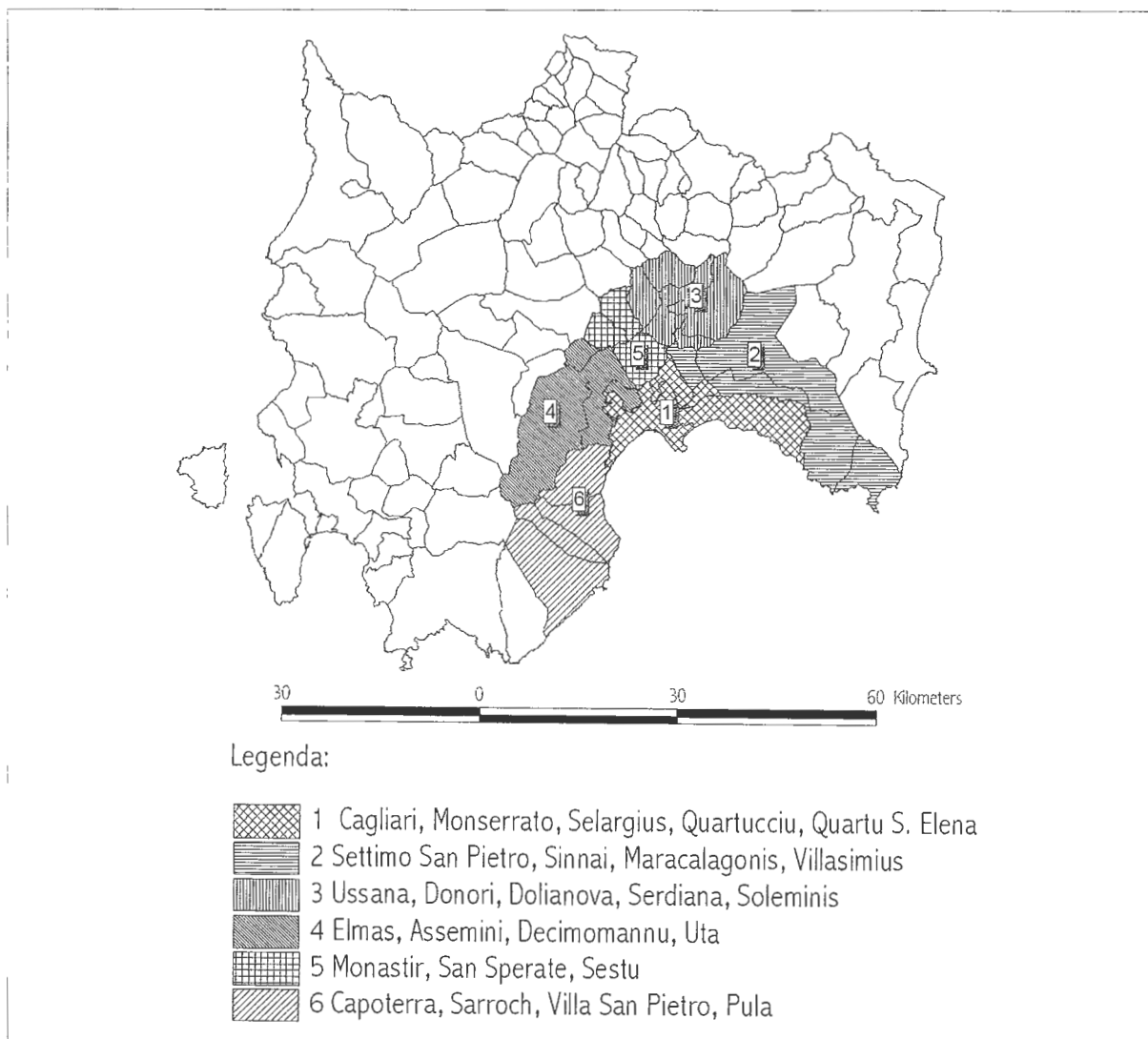


Fig. 1 - L'area urbana di Cagliari.

Fonte: Deplano (1992).

1) la conurbazione³ (comprendente i comuni di Cagliari, Monserrato, Selargius, Quartucciu e Quartu S.E.), chiusa alle spalle dall'asse di circonvallazione SS 554 e su cui fanno perno le altre subaree;

2) il settore, a caratterizzazione residenziale-turistica, che chiude ad est l'area urbana, gravitante sulla SS 125 e sulla litoranea Cagliari - Villasimius (Settimo, Sinnai, Maracalagonis e Villasimius);

3) il cuneo rurale del Parteolla (Soleminis, Serdiana, Dolianova, Ussana e Donori) nell'ombra urbana di Cagliari, servito dalla SS 387;

4) il subsistema che corrisponde all'area industriale del Casic (Elmas, Assemini, Decimomannu, Uta) servito principalmente dalla SS 130;

5) il settore coincidente con l'area occupata

dalla piccola industria e dal terziario lungo la SS 131 (Sestu, S. Sperate, Monastir);

6) il subsistema costiero occidentale, allungato in direzione della SS 195 e avente anch'esso un carattere residenziale - turistico (Capoterra, Sarroch, Villa S. Pietro, Pula).

2. Capoterra: da villaggio rurale a comune periurbano

2.1. Le vicende demografiche

All'epoca in cui le risorse montane erano più importanti (nel secolo scorso e fino agli anni '30), la



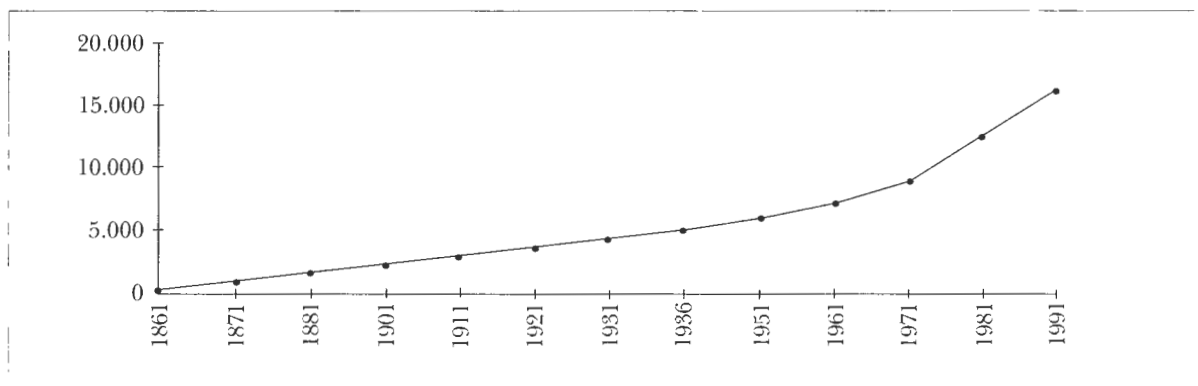


Fig. 2 - Popolazione residente nel comune di Capoterra ai vari censimenti.

Fonte: nostra elaborazione su dati Istat.

popolazione capoterrese era esigua e ad andamento variabile, con un *trend* di incremento un po' più deciso a partire dalla fine degli anni '30 (fig. 2). Cominciò invece a crescere intensamente dopo che il popolamento stabile e semistabile delle zone altimetriche più elevate andò declinando in concomitanza al ridimensionamento delle attività economiche tradizionali: i nuovi "magneti" di questa popolazione di tipo decisamente periurbano sono ormai diventati la città e la costa.

Nel novantennio dall'Unità d'Italia (1861) al 1951, la crescita demografica media annua è stata del 13,65‰, mentre nei soli 40 anni intercorsi dal 1951 al 1991 il valore si è raddoppiato salendo al 27,3‰. Scendendo nel dettaglio, si può osservare che nel ventennio 1951-1971, il tasso di incremento medio annuo è stato pari a 24,9‰, mentre nel ventennio 1971-1991 è stato pari a 34,3‰ (tab. 2).

L'apice della variazione si è, però, registrato nel decennio 1971/81 quando la popolazione si è accresciuta a un ritmo medio annuo del 41,3‰. Tale dinamica è da ricollegarsi, per lo più, al movimento orizzontale della popolazione: il con-

tributo del saldo migratorio all'incremento demografico, nel periodo 1971/81 – contrariamente a quanto accadeva nei decenni precedenti – è stato infatti del 61,5% con un'accentuata tendenza all'aumento nel decennio successivo (68%) (tab. 3).

Al 31/12/1994, la popolazione del comune di Capoterra ascendeva a 18.041 unità e tale cifra è destinata a incrementarsi ulteriormente: le lottizzazioni residenziali non hanno raggiunto il numero di abitanti previsto al momento della loro approvazione, inoltre, per alcune di esse il popolamento deve essere ancora avviato.

Il massiccio trasferimento di residenti si è verificato per una serie di cause concomitanti legate al processo di deconcentrazione della città di Cagliari. Come detto, il capoluogo regionale chiude, infatti, il suo bilancio migratorio in rosso: la crescita urbana si è spostata dalla città ad una cintura di comuni vicini che – oltre a captare quell'inurbamento che non può più essere accolto dal centro urbano – raccolgono anche l'overspill proveniente dalla stessa Cagliari alimentato, in particolare, dalle giovani coppie e dalle famiglie che sono alla ricerca di soluzioni abitative più convenienti e confortevoli.

Il quadro delle destinazioni dei cancellati e delle provenienze degli iscritti è significativo dell'appartenenza di Capoterra al sistema urbanometropolitano di Cagliari: la maggior parte degli scambi avviene, infatti, con il capoluogo regionale e i comuni della sua prima e seconda cintura; nel corso del 1981 solo da Cagliari provenne oltre il 60% del totale degli iscritti.

Il centro capoterrese da borgo agricolo autonomo è diventato, perciò, una vera e propria gemmazione staccata della città.

Nell'ambito dell'area metro, Capoterra ha

Tab. 2. Variazioni demografiche della popolazione capoterrese.

Intervalli	Variazioni ‰ medie annue
1871-1891	8,3
1891-1911	23,2
1911-1931	16,4
1931-1951	19,8
1951-1971	24,9
1971-1991	34,3

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT.

Tab. 3. Movimento naturale e migratorio nel Comune di Capoterra dal 1961 al 1991.

Anni	Saldo natur.	Saldo migr.	T. natur. %	T. migr. %
1961-71	1.691	-18	23,1	-0,1
1971-81	1.611	2.569	15,9	25,4
1981-91	1.342	2.878	9,4	20,1

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT.

Tab. 4. Popolazione di Capoterra secondo fasce di età.

	0-9 anni		25-44 anni		55 anni e oltre	
	1951	1991	1951	1991	1951	1991
Capoterra	26%	14%	24%	32%	12%	14%
Provincia	24%	11%	26%	30%	13%	21%

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT.

mostrato una vivacità demografica superiore al resto dei comuni che ne fanno parte; lo conferma la positività del "tasso di sviluppo demografico differenziale" misurato tra il ritmo di accrescimento della popolazione di Capoterra e quello del complesso dei comuni metropolitani, a esclusione del capoluogo: nel periodo 1971/'81, tale tasso è stato, infatti, pari a 0,63 per poi subire una leggera flessione nel decennio 1981/91 (0,41).

Anche i caratteri strutturali della popolazione capoterrese sono esemplificativi del coinvolgimento del comune nel processo di crescita urbana: in linea con le dinamiche della transizione demografica, il tasso di natalità si è ridotto passando dal 30‰ del 1961 all'11‰ del 1991, ma rimane più elevato di quello provinciale (9,9‰); il tasso di mortalità -passato dal 10,2‰ del 1961 al 5‰ nel 1991- resta inferiore a quello provinciale (7‰). L'indice di vecchiaia, pari a 29,5% nel 1991, risulta essere il più basso dell'intera provincia di Cagliari.

La struttura per età della popolazione capoterrese è più giovane di quella media provinciale; in particolare, le fasce di età 0-9 anni e 25-44 anni sono al di sopra dei corrispondenti valori provinciali, mentre quella dei 55 anni ed oltre possiede un peso inferiore (tab. 4).

2.2. Lo spostamento del peso demografico verso la pianura e il mare

Profonde modificazioni nell'assetto distributivo della popolazione hanno accompagnato le variazioni demografiche fin qui descritte: si è verificato

uno spostamento consistente del peso demografico verso il litorale, ad eccezione di alcuni nuovi insediamenti posti tra i 60-90 m di altitudine e a 3-5 km dal mare.

Nel 1951, oltre l'85% della popolazione complessiva si concentrava nel capoluogo comunale, mentre meno del 6% di essa risiedeva entro la fascia pianeggiante dei due km dalla linea di costa (tab. 5).

Questo popolamento si legava alla presenza di aziende agricole e piccoli nuclei sorti in seguito alle bonifiche dell'800 e degli anni '30. Nella piana, oltre i due km dalla costa, la riforma fondiaria degli anni '50 fornì -con la creazione di un certo numero di poderi- un ulteriore impulso al popolamento agricolo sparso.

Al 1991, la percentuale di residenti entro i due km dal mare è salita al 28%, con una densità pari a 369 ab./kmq e un forte addensamento entro la fascia a mare delimitata dalla Strada Statale 195, nella quale il rapporto ab./kmq è passato da 56 nel 1951 a 1.866 nel 1991 (fig. 3).

Per contro, il peso demografico del capoluogo comunale si è notevolmente ridotto arrivando a costituire meno del 60% del totale residenti.

Tali dinamiche si sono verificate sostanzialmente entro la fascia dei 100 m di altitudine: il rapporto tra la popolazione ivi insediata e il totale residenti del comune ha infatti registrato solo una leggera flessione passando da 99,6% nel 1951 a 99,1% nel 1991 e ciò a motivo del protendersi delle lottizzazioni di Poggio dei Pini (30-200 msm) e Santa Rosa (70-120 msm) verso le più alte colline.





Legenda:

A - fascia mare fino alla SS 195:
variazione demografica 1951 - 91 pari a 579,6%

B - fascia mare fino a 2 km:
variazione demografica 1951 - 91 pari a 267,8%

C - area compresa tra la costa e la isoipsa 100 m:
variazione demografica 1951 - 91 pari a 40,8%

○ r = 1000 abitanti

GEOSTUDI

Fig. 3 - Crescita demografica nel comune di Capoterra.

Tab. 5. Popolazione residente al 1951 e al 1991 nel capoluogo comunale e in alcune fasce di distanza dal mare.

Zone	1951		1991	
	Pop. resid.	% sul tot.	Pop. resid.	% sul tot
Capol.comunale	4.113	85,3	9.614	58,5
S.S. 195	105	2,2	3.487	21,2
2 km dal mare	286	5,9	4.598	28,0
Tot. Comune	4.820		16.428	

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT, Ufficio Anagrafe del Comune di Capoterra, carte I.G.M. scala 1:25.000.

Tab. 6. Abitazioni e stanze occupate per epoca di costruzione del fabbricato nel comune di Capoterra (alla situazione censuaria del 1991).

Epoca di costruzione	abitazioni	stanze
Prima del 1919	116	506
1919-1945	225	978
1946-1960	560	2.347
1961-1971	719	3.420
1972-1981	1.797	9.395
1982-1986	612	3.134
Dopo il 1986	569	2.804
Totale	4.598	22.584

Fonte: ISTAT.

2.3. La frattura fisica dell'insediamento

A seguito del massiccio trasferimento di popolazione nell'ambito del processo di deconcentrazione urbana del capoluogo regionale, Capoterra ha visto un abnorme sviluppo edilizio che ha comportato profonde modificazioni del paesaggio e nuove forme di organizzazione dello spazio (v. elenco).

Al 1991, il patrimonio edilizio del comune era costituito da 5.142 abitazioni di cui 4.598 occupate

e 544 non occupate. Analizzando l'epoca di costruzione delle abitazioni occupate si può notare che il 65% di tale patrimonio è stato edificato a partire dagli anni '70 (tab. 6).

Al 1971, vi erano 1.790 unità abitative divenute 3.541 nel 1981 con un incremento pari al 98%.

Tra il 1971 ed il 1977, il comune di Capoterra ha dato il via alla costruzione di nove lottizzazioni residenziali, otto delle quali hanno iniziato a popolarsi poco tempo dopo l'approvazione (v. elenco).

Elenco delle lottizzazioni del comune di Capoterra.

Lottizzazione Rio S. Girolamo		Lottizzazione Monte Savio	
distanza dal mare	500m/1km	anno di approvazione	16/11/76
altitudine	10/25 msm	superficie totale	ha 17.94.12
anno di approvazione	03/11/77	inizio popolamento	mai avvenuto
superficie totale	ha 53.70.25	servizi	prevista la scuola materna
inizio popolamento	1978	superficie occupata	ha 10.39.04
servizi	nn	zona	c3
superficie occupata	mq 18.880	abitanti previsti	~720
zona	c3	pop. res. 1994	
abitanti previsti	~3.200		
pop. res. 1994	218		



Lottizzazione Picciau

distanza dal mare	sul mare
altitudine	1/10 msm
anno di approvazione	29/07/71
superficie totale	ha 8.29.03
inizio popolamento	1972
servizi	nn
superficie occupata	mq 4.000
zona	C3
abitanti previsti	~500
pop. res. 1994	161

Lottizzazione Frutti D'Oro II

distanza dal mare	sul mare
altitudine	1/20 msm
anno di approvazione	30/06/71
superficie totale	ha 30.70.05
inizio popolamento	1972
servizi	scuola elementare e media, palestra, chiesa
superficie occupata	ha 4.77.32
zona	c
abitanti previsti	~1.870
pop.res. 1994	719

Lottizzazione su Spantu III

distanza dal mare	600 m
altitudine	20 msm
anno di approvazione	30/06/71
superficie totale	ha 8.36.23
inizio popolamento	1973
servizi	nn
superficie occupata	?
zona	c3
abitanti previsti	~510
pop.res. 1994	227

Lottizzazione Comptoir Immobilier S.A.**Residenza Del Poggio**

distanza dal mare	3 km
altitudine	20 msm
anno di approvazione	10/06/72
superficie totale	ha 12.00.81
inizio popolamento	1973
servizi	scuola elementare
superficie occupata	ha 10.00.56
zona	c3
abitanti previsti	~700
pop.res. 1994	544

Lottizzazione Poggio Dei Pini

distanza dal mare	3,5 km
altitudine	30/200 msm
anno di approvazione	14/04/70
superficie totale	ha 700
inizio popolamento	?
servizi	scuola materna, elementare, media, centro sociale, piscina, tennis, calcio, market, bar, pizzeria
superficie occupata	ha 593.27.30
zona	c3
abitanti previsti	~1.800
pop.res. 1994	1524

Lottizzazione Torre Degli Ulivi

distanza dal mare	sul mare
altitudine	20 msm
anno di approvazione	12/06/70
superficie totale	ha 42.19.31
inizio popolamento	?
servizi	scuola elementare
superficie occupata	?
zona	C3
abitanti previsti	~2.500
pop.res. 1994	1299

Lottizzazione S. Rosa

distanza dal mare	5 km
altitudine	70/90 msm
anno di approvazione	05/04/76
superficie totale	ha 25.77.15
inizio popolamento	1977
servizi	campo sportivo
superficie occupata	ha 02
zona	c3
abitanti previsti	~1200
pop.res. 1994	407

Lottizzazione Mille

distanza dal mare	300 m
altitudine	1/20 msm
anno di approvazione	07/02/92
superficie totale	ha 61.38.65
inizio popolamento	non iniziato
servizi	
superficie occupata	ha 19.53.49
zona	c3
abitanti previsti	~3.680
pop.res. 1994	

Nota: l'uff. tecnico non ha potuto fornire i dati relativi alla lott. Maddalena Spiaggia.



Nell'ultimo decennio intercensuale (1981-1991), il patrimonio edilizio si è incrementato del 45,2% (fig. 4).

Questo enorme sviluppo edilizio è consistito nell'insediamento di una popolazione venuta essenzialmente dalla città di Cagliari e costituita, in special modo, da individui appartenenti alle fasce di reddito medio-alte.

Dall'indagine sul movimento migratorio di Capoterra relativo al 1964 (unico periodo degli anni '60 per il quale l'ufficio anagrafe del Comune ha potuto fornire dati) si può evincere che ancora a quella data buona parte degli scambi migratori avveniva con la zona più vicina: dai comuni contermini di Assemini, Uta e Sarroch e da quelli prossimi di Santadi, Pula e Domus de Maria proveniva il 37% del totale iscritti dalla provincia di Cagliari; gli stessi comuni, inoltre, catturavano circa il 22% del totale dei cancellati per la medesima provincia (tab. 7). La quasi totalità di coloro che sceglievano di cambiare residenza era costituita da contadini (in specie braccianti), manovali e pastori. Con il capoluogo cagliaritano il saldo migratorio era negativo e la maggior parte delle iscrizioni dalla città costituivano dei rientri di persone che, anteriormente, vi si erano trasferite in cerca di lavoro; tra i cancellati numerosi erano i manovali e le donne di servizio.

Nell'ambito dei rapporti con la penisola, si rilevava inoltre un saldo migratorio negativo.

Nel corso degli ultimi trent'anni, il quadro di tali movimenti ha subito sensibili variazioni. L'esame delle destinazioni dei cancellati e delle provenienze degli iscritti relativi al biennio 1992-1993, permette di circoscrivere un insieme di comuni con il quale Capoterra realizza gli scambi più consistenti: il sistema urbano di Cagliari fornisce l'86% del totale

degli iscritti dal complesso dell'isola e cattura circa l'82% dei cancellati per il medesimo (quindi Capoterra realizza con tale sistema un bilancio positivo). Al suo interno è preponderante lo scambio con Cagliari – da cui proviene oltre il 64% degli iscritti e verso cui si indirizza il 41% dei cancellati – e con il resto della conurbazione più compatta (Quartucciu, Quartu Sant'Elena, Selargius e Monserrato) (tab. 8). La maggior parte degli scambi, peraltro contenuti, con gli altri comuni del sistema urbano (in pratica la mobilità di corona) avviene, soprattutto per ciò che concerne le destinazioni, con il settore industriale costituito dai comuni di Assemini, Elmas, Decimo, Uta e quelli contermini di Pula, Sarroch e Villa S. Pietro, prossimi al polo petrolchimico della SARAS.

Dal punto di vista dell'insediamento, Capoterra ha subito una scissione: da una parte il vecchio centro, che nel corso degli anni ha subito espansioni solo in funzione della crescita della componente autoctona, dall'altra le lottizzazioni residenziali, ossia i nuovi insediamenti sorti sul mare, in pianura e sulle prime pendici dei colli e i cui residenti continuano a far riferimento a Cagliari. La frattura socioeconomica, oltre che fisica, tra le due comunità è evidente persino negli schieramenti politici.

Come in altri comuni periurbani, i vecchi e i nuovi abitanti (di origine e classe differenti), si affrontano e spesso si scontrano e i mutamenti che avvengono all'interno delle amministrazioni locali ne sono una chiara conseguenza: a partire dagli anni '80, per esempio, le lottizzazioni sono riuscite a portare i propri rappresentanti nel consiglio comunale.

Seri motivi stanno alla base dei contrasti: la crescente domanda di servizi da parte delle lot-

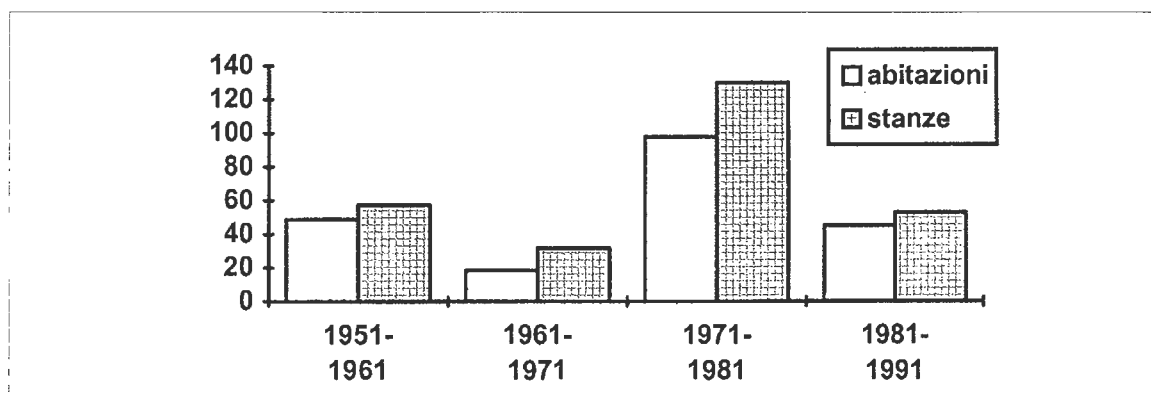


Fig. 4 - Variazioni percentuali interc. delle abitazioni e delle stanze nel comune di Capoterra.

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.



Tab. 7. Iscritti e cancellati nel comune di Capoterra secondo la provenienza e la destinazione (1964).

Comuni di provenienza/ destinazione	Iscritti	Cancellati	Saldo
Assemini	7	11	-4
Barumini	1	0	1
Cagliari	19	31	-12
Carbonia	4	0	4
Decimomannu	1	1	0
Dolianova	0	1	-1
Domus de Maria	5	0	5
Domusnovas	14	0	14
Giba	0	4	-4
Gonnesa	0	1	-1
Muravera	3	0	3
Pula	11	0	11
Quartu S. Elena	3	1	2
San Gavino	0	3	-3
S. Giovanni Suergiu	2	0	2
Santadi	5	0	5
S. Antioco	1	0	1
Sarroch	8	0	8
Selegas	6	0	6
Serdiana	9	0	9
Serramanna	2	0	2
Sestu	3	1	2
Siliqua	1	0	1
Siurgus Donigala	4	0	4
Teulada	2	1	1
Ussana	0	1	-1
Uta	12	2	10
Villaputzu	3	1	2
Villa S. Pietro	3	1	2
Prov. Oristano	15	0	15
Prov. Nuoro	16	0	16
Prov. Sassari	5	0	5
Totale Sardegna	165	60	105
Resto d'Italia	29	44	-15
Estero	8	0	8

Fonte: nostre elaborazioni su dati Uff. Anagrafe Comune di Capoterra.

tizzazioni (approvvigionamento idrico, ritiro rifiuti, illuminazione, strade, fognature, ecc.) rimane largamente insoddisfatta. D'altra parte, la presenza di numerosi nuclei abitati al di fuori del centro comporta per l'amministrazione ovvi e complessi problemi di pianificazione del territorio.

Recentemente, le accuse di trascuratezza rivolte al Comune dagli abitanti delle lottizzazioni si sono prodotte in un vero e proprio progetto di secessione amministrativa volto alla costituzione ex novo del Comune di Santa Maria Maddalena. Se il progetto si realizzasse, Capoterra perderebbe circa 2.000 ettari dei 6.825 che attualmente possiede, oltre ad una larga fetta di residenti.

2.4. La trasformazione fondiaria e urbanistica

Il regime della proprietà fondiaria ha svolto un ruolo decisivo nel processo di trasformazione urbanistica di Capoterra: le lottizzazioni residenziali sono sorte non già sulla piccola proprietà paesana dispersa e ancora importante nell'economia familiare, bensì sulle medie e grandi proprietà capitalistiche che vennero costituite nella prima metà del secolo come forma d'investimento nell'agricoltura da parte di commercianti e professionisti cagliaritari e forestieri. Perciò, se nel secolo scorso e nella prima metà dell'attuale l'estensione delle proprietà fu un fattore favorevole all'innovazione agricola, oggi essa sembra essere diventata, invece, un ele-

Tab. 8. Iscritti e cancellati nel comune di Capoterra per altri comuni secondo i subinsiemi del sistema urbani di Cagliari (biennio 1992-1993).

Comuni di provenienza/ destinazione	Iscritti		Cancellati		Saldo	
	n°	%	n°	%	n°	%
Cagliari	968	64,23	286	41,81	682	82,87
Quartucciu	10	0,66	8	1,17	2	0,24
Quartu S. Elena	158	10,48	67	9,79	91	11,06
Selargius	30	1,99	20	2,92	10	1,21
Monseerrato	19	1,26	13	1,90	6	0,73
Totale	217	14,40	108	15,79	109	13,24 0,00
Sinnai	7	0,46	7	1,02	0	0,00
Settimo S. Pietro	3	0,20	3	0,44	0	0,00
Maracalagonis	0	0	0	0	0	0,00
Villasimius	4	0,27	0	0,00	4	0,49
Totale	14	0,93	10	1,46	4	0,49
Pula	11	0,73	16	2,34	-5	-0,61
Sarroch	12	0,80	33	4,82	-21	-2,55
Villa San Pietro	3	0,20	10	1,46	-7	-0,85
Totale	26	1,73	59	8,63	-33	-4,01
Assemini	36	2,39	45	6,58	-9	-1,09
Elmas	10	0,66	3	0,44	7	0,85
Decimomannu	5	0,33	1	0,15	4	0,49
Uta	16	1,06	33	4,82	-17	-2,07
Totale	67	4,44	82	11,99	-15	-1,83
Monastir	0	0	0	0	0	0,00
San Sperate	0	0	1	0,15	-1	-0,12
Sestu	15	0,10	8	1,17	7	0,85
Totale	15	0,10	9	1,32	6	0,73
Dolianova	3	0,20	2	0,29	1	0,12
Ussana	1	0,07			1	0,12
Serdiana	0	0	3	0,44	-3	-0,36
Soleminis	0	0	0	0	0	0,00
Totale	4	0,26	5	0,73	-1	-0,12
Totale generale	1.311	86,99	559	81,72	752	91,37
Resto Sardegna	196	13,01	125	18,28	71	8,63
Totale Sardegna	1.507	100	684	100	823	100
Resto d'Italia	227		193		34	
Esterio	33		52		-19	

Fonte: nostra elaborazione su dati Uff. Anagrafe Comune di Capoterra (1992-1993).

mento di più rapido cambiamento d'uso, anche a motivo di una normativa che impone una dimensione minima alle superfici delle lottizzazioni. Così, tali aziende agricole hanno risposto alle pressioni dei promotori immobiliari e degli speculatori rendendo disponibili le superfici minime necessarie a lottizzare senza che si procedesse a grossi accorpa-

menti fondiari, che sono invece necessari per edificare nelle zone di espansione circostanti il paese.

La comunità dei capoterresi ha avuto un ruolo pressoché marginale nel processo di immissione delle proprietà fondiari sul mercato immobiliare cagliaritano, in forte espansione. I protagonisti delle nuove scelte insediative sono stati:



• società immobiliari aventi sede a Cagliari incaricate dai proprietari dei terreni, è il caso delle lottizzazioni di Maddalena Spiaggia, Frutti d'Oro, Su Spantu, Rio S. Girolamo e di Torre degli Ulivi;

• società immobiliari prevalentemente straniere che hanno acquisito la proprietà dei terreni per poi lottizzare, è il caso della Comptoir S.A. Residenza del Poggio e di S. Rosa (sorta su terreni di capoterresi e a quasi esclusiva composizione autoctona);

• cooperative di cittadini cagliaritari che hanno rilevato la proprietà fondiaria per poi procedere alla divisione in lotti, è il caso di Poggio dei Pini e della Lottizzazione Mille;

• proprietari che hanno ridestinato i terreni ad usi residenziali provvedendo personalmente alla divisione in lotti, è il caso della lottizzazione Picciau.

Ancora negli anni '60, i terreni su cui oggi sorgono detti centri erano caratterizzati da un'intensa attività agricola: il nucleo residenziale di Poggio dei Pini sorge, per esempio, nell'area dell'ex azienda agricola Saggiante che aveva una superficie di oltre 600 ettari adibiti a frutteti e a pascolo; il podere Picciau, sul quale oggi si trova l'omonima lottizzazione, era stato dapprima un vasto frutteto (oltre 5 ettari) poi espianato per far posto alla coltivazione in serra di fiori e ortaggi. Il frutteto era la coltura prevalente dei terreni sui quali sorgono gli insediamenti di S. Girolamo, Frutti d'Oro, Su Spantu e Residenza del Poggio, mentre l'oliveto caratterizzava l'area di Torre degli Ulivi.

Un cenno a parte merita la Lottizzazione Mille approvata per ultima nel 1992 che, a differenza delle altre, ha destinato una parte dei lotti alle giovani coppie capoterresi in cerca di prima casa; il complesso residenziale sorgerà su un terreno che – prima di essere abbandonato al “maggese sociale” – faceva parte di un vasto vigneto appartenuto ad uno dei più importanti imprenditori vitivinicoli cagliaritari.

In questo quadro di trasformazione in senso residenziale subito dalle medie e grandi aziende capitalistiche, hanno resistito – attenuando così la perdita di suoli fertili – le aziende create nella seconda metà degli anni '50 dalla riforma fondiaria nelle zone di Tanca Manna e Baccalamanza⁴.

2.5. *Le trasformazioni economiche*

Storicamente, Cagliari era per Capoterra il mercato dei prodotti dei boschi (carbone vegetale, legname, selvaggina) e dei campi.

Ancora nei primi decenni dell'attuale secolo, numerosi erano i carri, in genere a traino bovino, che tutti i giorni partivano da Capoterra con il

loro carico di fascine e piccoli tronchi per raggiungere la città e rifornire così di legna da ardere sia i forni del pane che le rivendite. Il detto secondo cui il pane di Cagliari venisse cotto quasi esclusivamente con le fascine di Capoterra è significativo dell'intensità dei traffici tra la città ed il villaggio.

La necessità di mantenere efficienti le vie di comunicazione terrestri, in particolare la strada provinciale Capoterra-La Maddalena e la statale Sulcitana, costituì la premessa per una costante richiesta di ghiaia alle imprese incaricate di effettuare la manutenzione delle strade.

Dalla città proveniva, inoltre, una consistente richiesta di selvaggina che indusse ad un'intensa attività stagionale – in particolare l'uccellazione – basata su una complessa organizzazione del lavoro.

Nonostante la mole dei traffici, il centro di Capoterra esercitava un ruolo economico subordinato rispetto alla città anche perché il sistema di rapporti di lavoro basato sulla presenza di numerosi intermediari, nonché la forte concorrenza giocavano al ribasso del prezzo delle merci esportate aventi, già di per sé, un basso valore.

D'altra parte, l'abbondanza di terre fertili a lungo inutilizzate o mai coltivate stimolò l'investimento agricolo da parte di benestanti e intraprendenti famiglie cagliaritane che, avvantaggiandosi della manodopera locale abbondante, a buon mercato ed esperta nelle tecniche colturali, diedero così avvio ad una produzione agricola indirizzata al mercato di Cagliari che non poteva più contare sulla funzione produttiva delle terre prossime all'abitato perché progressivamente assorbite dall'urbanizzazione.

Durante la ricostruzione postbellica e l'intenso sviluppo degli anni '50 e '60, la città offrì a molti capoterresi l'opportunità di lavorare nell'edilizia e nel terziario manuale.

La sua vicinanza ha evidentemente condizionato il quadro occupazionale del paese che ha mantenuto fino ad anni recenti una fisionomia prevalentemente agricola. Ancora negli anni '60, infatti, più della metà (56%) della popolazione residente attiva era impiegata nel settore agricolo, mentre la restante parte era occupata nell'industria (27%) e nelle altre attività (17%).

Con la transizione da villaggio rurale a comune periurbano, il quadro occupazionale capoterrese è molto mutato; il mondo urbano si è sovrapposto a quello rurale, le strutture dell'uno hanno eroso quelle dell'altro e tra le tante trasformazioni che inevitabilmente si sono verificate la crisi dell'agricoltura è stata una delle prime.

Dal 1961 al 1991, il peso degli attivi nel settore agricolo è bruscamente calato al di sotto del 7%,

Tab. 9. Imprese unità locali, addetti nel comune di Capoterra al 1961 ed al 1991.

Anni	Imprese	Un. locali	Addetti	Add./att.%
1961	319	343	581	26,7
1991	455	555	1.593	29,8

Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat.

mentre quello dell'industria e del terziario sono ascesi rispettivamente al 34 e al 59 %.

Per Capoterra il coinvolgimento nel processo di espansione urbana del capoluogo regionale si è tradotto nella specializzazione della funzione residenziale e quindi nella trasformazione da villaggio a comune dormitorio. Per contro, gli spazi rivolti allo sviluppo di nuove attività economiche non hanno subito mutamenti sostanziali tanto che, negli ultimi trent'anni, il rapporto addetti attivi è rimasto quasi invariato passando dal 26,7% del 1961 al 29,8% del 1991 (tab. 9).

Vi è stato perciò un notevole sviluppo del pendolarismo per lavoro, oltre che per studio; nel 1981, per esempio, sette occupati su dieci si spostavano quotidianamente per lavoro. A ciò si associa un movimento circolatorio per fruire dei servizi che soltanto la città offre: per Cagliari, infatti, la perdita di quote crescenti di residenti non ha comportato l'espulsione delle funzioni terziarie e direzionali.

Conclusioni

Quali sono i possibili scenari futuri per Capoterra?

Certamente, la popolazione continuerà ad aumentare, infatti, oltre alle lottizzazioni in via di realizzazione, si prevedono interventi edilizi sia in collina che nel litorale per una superficie complessiva superiore ai 500 ha.

Questa è la logica conseguenza dello sviluppo dell'area metropolitana di Cagliari che trova nella direzione di espansione verso Capoterra una valida alternativa alle altre due direttrici verso Elmas e verso Selargius- Quartu S.E. Si presume, inoltre, che le direzioni di sviluppo verso nord (Elmas) e verso la parte orientale (Selargius) possano essere caratterizzate da una bassa qualità della residenza, mentre la zona di Capoterra, per il notevole pregio ambientale offerto dalla fascia costiera e dalla parte montana, oltre che per l'adeguata distanza dalle grandi industrie, appare destinata ad ospitare un tipo di residenza di elevata qualità, sulla scia del fenomeno che si è già manifestato. Peraltro, a favore dello sviluppo urbano di questo centro gio-

cano anche le previsioni di una rete viaria di importanza territoriale studiata in funzione delle zone industriali e del porto canale, che garantirà un rapido collegamento con tutti i settori dell'area metropolitana e con l'interno dell'isola.

Note

¹ Nel decennio intercensuario '81/'91, i tassi naturale e migratorio medi annui per il comune di Cagliari furono rispettivamente pari a 2,0‰ e a - 9,2‰. Per il quadriennio '92/'94, i medesimi registrano nell'ordine - 1‰ e - 10,4‰. Per ciò che riguarda le destinazioni dei cancellati, l'anagrafe comunale rilevava al 1981 che oltre il 60% di essi si dirigeva nei comuni di Quartu, Selargius e Capoterra. Peraltro, il distacco delle frazioni di Quartucciu ed Elmas, divenute comuni nel decennio intercensuario '81/'91, e successivamente quello di Monserrato (1992) ha aggravato la perdita di popolazione subita dal Comune di Cagliari, tanto più che la "secessione amministrativa" ha interessato centri che già dagli anni '70 mostravano una crescita demografica piuttosto sostenuta:

	1971	1981	1991	var. (‰)	var. (‰)
				'71/'81	'81/'91
Cagliari	176.153	178.586	154.374	13,7	-136,6
Pirri	19.066	24.615	29.285	253,9	173,3
Monserrato	16.155	17.292	20.578	68,0	173,5
Quartucciu	7.529	8.168	9.599	81,4	161,1
Elmas	4.473	5.182	7.348	146,9	345,7

Fonte: Ufficio Statistica e Toponomastica del Comune di Cagliari, Istat.

Anche a Pirri, ultima frazione rimasta a Cagliari, crescono le spinte autonomistiche in risposta alla lentezza con cui il Comune affronta i problemi della popolazione di questa parte della città.

² L'area comprende il 6,6% del territorio regionale e il 23,1% di quello provinciale.

³ La conurbazione viene comunemente definita come "un'area occupata da una serie continua di abitazioni e fabbriche ed edifici tra loro non separati da territorio libero sebbene vi siano spesso *enclaves* di territorio rurale con funzione agricola". A seconda delle dinamiche che portano alla saldatura dei centri può essere più indicato il termine "agglomerazione" per indicare un'entità costituita da un centro principale che, espandendosi sul territorio circostante, assorbe nella *proche banlieue* i comuni minori del suo immediato entroterra (Fawcett, cit. in Castaldi, 1961)

⁴ Alcuni meccanismi, in particolare il vincolo che impone nel caso di alienazione la cessione dell'intera proprietà esclusiva-



mente a coltivatori diretti, hanno ostacolato sia la frammentazione che la trasformazione ad usi non agricoli. Il fatto che a tutt'oggi raramente si siano verificate riassegnazioni per rinuncia del primo beneficiario dimostra la validità di questa esperienza, nonostante gli avvicendamenti colturali. Infatti, nelle alluvioni più antiche di Baccalamananza – dove i poderi variano dai 15 ai 50 ettari in relazione alla fertilità del suolo – vi è stato da una parte il passaggio dall'originaria macchia mediterranea al vigneto o al frutteto, per poi passare alla coltivazione in serra del pomodoro, dall'altra dal carrubeto all'eucalipto; nelle alluvioni più recenti di Tanca Manna – dove i poderi variano tra i 6/6,5 ettari – si è invece passati dall'uso pascolativo in presenza di una vegetazione palustre e di qualche agrumeto anteriori alla riforma, al vigneto-agrumeto e, infine, alla coltivazione in serra.

Bibliografia

- AA.VV. (1983), *La provincia di Cagliari, i comuni*, Cinisello Balsamo, Arti Grafiche.
- AA.VV. (1985), *Cagliari e il suo territorio*, Cagliari, Comune di Cagliari, Italia Nostra.
- Angius V. (1839), *Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli Stati di sua Maestà il Re di Sardegna*, Torino, Ed. G. Casalis, 1833, 1856, voci *Cagliari, Capoterra, Pirri, Quarto*.
- Annuario Statistico del Comune di Cagliari, anni 1951, 1952, 1957, 1958.
- Aru A., Baldaccini P., Malquori A., Melis R.T., Vacca S. (1983), *Il consumo delle terre intorno a Cagliari*, Cagliari.
- Astengo P., Nucci A. (1990), *Rapporto sullo stato dell'urbanizzazione in Italia*, in "Quaderni di Urbanistica Informazioni", n. 8, suppl. a "Urbanistica Informazioni", vol. I, voce *Sardegna*, pp. 301-306.
- Atzori E. (1996), *Capoterra: da baronia feudale a periferia urbana*, Sassari, Delfino Editore.
- Asole A. (1959), *Cagliari. Ricerche di geografia urbana*, estratto da "Studi Sardi", vol. XVI, Sassari, Galizzi.
- Bellicini L. (1989), *In periferia: temi, percorsi, immagini*, in "Meridiana", n. 5, pp. 93-112.
- Brandis P., Brundu B. (1995), *L'incremento demografico e il consumo di spazio di Cagliari e del suo Hinterland*, in "Rivista Geografica Italiana", a. CII, giugno, fasc. 2, pp. 243-266.
- Castaldi F. (1961), *Il fenomeno della comurbazione nella penisola sorrentina*, in "Atti del XVIII Congresso Geografico Italiano", Trieste, vol. II, pp. 275-286.
- Charrier G.B. (1991), *Geografia dei rapporti città-campagna*, Milano, Franco Angeli.
- Corna Pellegrini G. (1973), *La ricerca geografica urbana, contributi per una metodologia*, Milano, Vita e Pensiero.
- De Candia L. (1992), *La dimensione della qualità urbana: città e territorio come ambiente continuo*, in Deplano G. (a cura di), *La gestione delle risorse ambientali nel progetto metropolitano*, Quaderni di Ricerca, 8, pp. 117-135.
- Deplano G. (1992), *Invarianti territoriali e processi evolutivi nell'area urbana di Cagliari: elementi per il progetto metropolitano*, in Deplano G. (a cura di), *La gestione delle risorse ambientali nel progetto metropolitano*, cit., pp. 71-81.
- Di Comite L., Valleri M.A. (a cura di) (1992), *Urbanizzazione e contourbanizzazione: il caso italiano*, Bari, Cacucci.
- Gentileschi M.L. (1982), *Ridistribuzione della popolazione e della crescita urbana in Sardegna*, in B.S.G.I., suppl. vol. X, s. X, pp. 303-311.
- Gentileschi M.L. (1992), *Spostamenti di residenza e spazio rurale. Concetti teorici e riscontri empirici*, in Deplano G. (a cura di), *La gestione delle risorse ambientali nel progetto metropolitano*, cit., pp. 39-59.
- Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni*, anni dal 1961 al 1991.
- Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), *Popolazione e Movimento Anagrafico dei Comuni*, anni 1992; 1994.
- Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) (1993), *Frangere rurali e crescita urbana: la resistenza all'urbanizzazione nel periurbano di Cagliari (Sardegna)*, in *Mediterranean*, pp. 55-58.
- Martelli S. (1993), *Oltre le mura: Cagliari tra '800 e '900*, Cagliari, CUEC.
- Pryor R.J. (1968), *Defining the rural - urban fringe*, in "Social Forces", 47, pp. 202-215.
- Sanna A. (1991), *I centri storici dell'area urbana di Cagliari*, in "Archivio di Studi Urbani e Regionali", a. XXII, n. 40, pp. 111-143.
- Vidili S. (1982), *Da un urbanesimo polarizzato ad uno diffuso: il caso di Cagliari*, Gruppo di lavoro sul tema "Evoluzione delle strutture insediative del centro-sud", Roma, S.G.I., pp. 1-15.
- Zerbi M.C. (1979), *Geografia delle aree periurbane. Il pavese*, Milano, Unicopli.