



COMUNE DI AMALFI

VERIFICA E AGGIORNAMENTO DELL'ANAGRAFE
EDILIZIA PER LA CONOSCENZA DELLA CONSISTENZA
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DELLE SUE
EFFETTIVE CONDIZIONI DI UTILIZZAZIONE

- L.R. Campania n. 35/87, art. 13 -

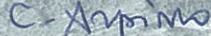
RELAZIONE METODOLOGICA

I Redattori:

DOTT. ARCH. CRISTOFORO PACELLA (Capogruppo)



DOTT. ARCH. CATELLO ARPINO



DOTT. ARCH. FABRIZIA BERNASCONI



GEOM. DOMENICO CAVALIERE



DOTT. ARCH. GERARDO RISPOLI





Il Responsabile dell'Area Urbanistica

DOTT. ARCH. MARIA CAFUOCO

NOVEMBRE 2008

INDICE

<i>Premessa</i>	Pag. 2
I. Anagrafe edilizia 1996-2002	Pag. 3
II. La verifica e l'aggiornamento dell'anagrafe edilizia	Pag. 7

Premessa

Lo strumento di riferimento da seguire per la determinazione dell'eventuale fabbisogno abitativo è il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana (L.R. Campania n. 35/87) redatto ai sensi dell'art. 1/bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431 che ha valore di Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali e che prevede norme generali d'uso del territorio dell'area e formula direttive di carattere vincolante alle quali i Comuni devono uniformarsi nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici o nell'adeguamento di quelli vigenti.

*Secondo l'art. 9 (Proporzionamento del Piano Regolatore Generale: vani residenziali) il **potenziale** fabbisogno di nuove residenze deriva dalla somma delle tre seguenti componenti:*

- a) incremento demografico: la previsione demografica, da effettuare relativamente ad un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni. Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;*
- b) riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per stanza deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;*
- c) sostituzione di vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo.*

Sempre secondo l'art. 9 il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione nella eventuale zona agricola.

Nel caso in cui, in conseguenza della normativa di attuazione del PUT, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub-area.

Ai fini di una più completa e documentata conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio e delle sue effettive condizioni di utilizzazione, l'art. 13 (Anagrafe edilizia) prevede che i comuni devono far riferimento, per la formazione dei Piani, ad una anagrafe edilizia, documentando in modo analitico e per ambiti ben individuati, le abitazioni esistenti e per ciascuna di esse il numero di vani e di servizi, la destinazione d'uso, il titolo d'uso, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche, le condizioni statiche ed igieniche, il numero degli occupanti permanenti ed il relativo indice di affollamento.

Infine, secondo l'art. 12 (Attuazione dei Piani Regolatori Generali), i comuni, nella fase di elaborazione degli strumenti di pianificazione, relativamente agli interventi residenziali, sono obbligati al rispetto delle seguenti proporzioni tra l'edilizia residenziale pubblica e il totale previsto:

- a) per il fabbisogno derivante dall'incremento demografico (art. 9 lett. a): 70% di edilizia pubblica con l'obbligo di riservare l'80% in volume di tale quota alla cessione in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71;*
- b) per il fabbisogno derivante dalla riduzione dell'indice di affollamento e dalla sostituzione dei vani malsani o fatiscenti (art. 9 lett. b e c): il 100% di edilizia pubblica, riservandone l'attribuzione ai soli abitanti delle abitazioni malsane da sostituire e delle abitazioni sovraffollate.*

I. Anagrafe Edilizia 1996 -2002

In occasione della redazione del P.R.G., nel 1996 si è dato inizio alla stesura dell'anagrafe edilizia secondo i dettami dell'art. 13 del PUT che ad oggi risulta essere aggiornata al settembre 2002.

I redattori hanno inteso strutturare il censimento dividendo il territorio comunale di Amalfi secondo 9 zone (Immagine 1) definite in modo progressivo come segue: Centro (1), Valle dei Mulini (2), Pogerola bassa (3), Pogerola alta (4), Pastena (5), Lone (6), Vettica bassa (7), Vettica alta (8), Tovere (9). È stato utilizzato come riferimento cartografico una base catastale in scala 1:2000, adoperata per le verifiche riguardanti le frazioni, e una con scala di rappresentazione 1:500, esclusivamente adoperata per il censimento degli edifici del capoluogo (definito "Centro urbano").

Le schede di censimento, a cui le cartografie fanno riferimento, sono state strutturate in modo tale da far sì che l'indagine rispondesse nel modo più completo possibile al dettato dell'art. 13; infatti sono state predisposte per accogliere elementi quali-quantitativi (Immagine 2), ed in particolare: la prima colonna individua il numero progressivo dell'edificio, la seconda il numero di piani, la terza il numero corrispondente all'alloggio (unità), la quarta il piano di riferimento di ogni singolo alloggio, la quinta la destinazione d'uso (residenziale, terziaria etc.), la sesta, la settima, l'ottava e la nona individuano la consistenza (n. di stanze, n. di cucine e di bagni), la decima e la undicesima la tipologia di occupanti (residenti o non residenti), la tredicesima e la quattordicesima il titolo del diritto reale di godimento del bene (proprietà o fitto).

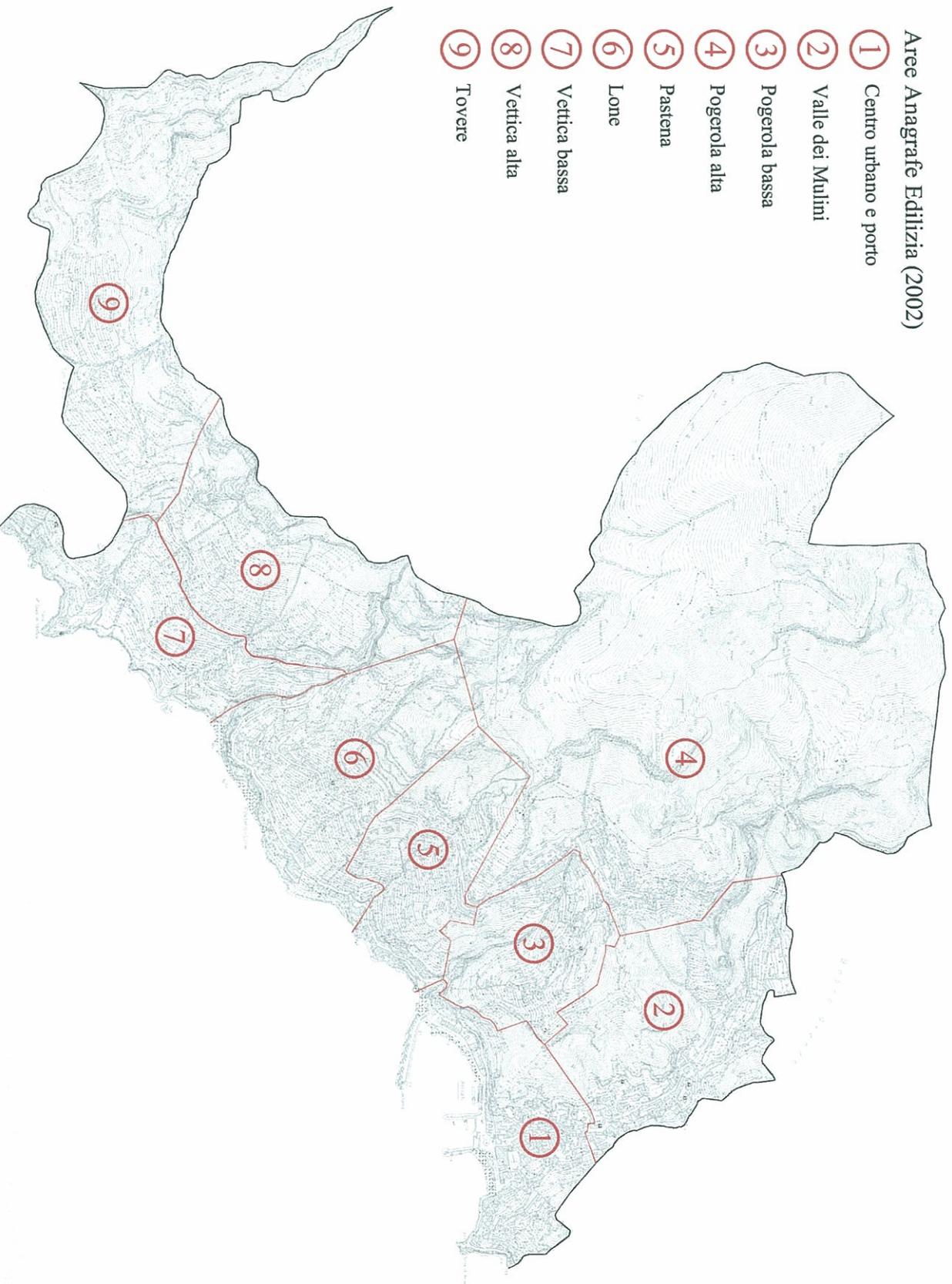
Le ultime tre colonne indicano lo stato qualitativo in ordine allo stato della struttura, delle finiture e degli impianti tecnici di ogni singola unità secondo la scala di valutazione: BUONO – DISCRETO – MEDIOCRE. Per ogni voce è stato previsto uno spazio per eventuali annotazioni. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della anagrafe edilizia al 2002 per composizione dell'alloggio, titolo di godimento e numero di stanze occupate dai residenti (Tabella 1).

zona n.	Località	Vani	Cucina	Bagno	WC	Abitanti residenti	Proprietà	Fitto	Stanze occupate da residenti
1	Centro	4.413	1.134	1.226	151	2.263	1.025	608	2.894
2	Valle dei Mulini	1.350	387	441	47	923	419	147	1.009
3	Pogerola bassa	1.006	254	255	125	485	310	35	556
4	Pogerola alta	686	206	210	48	400	301	26	319
5	Pastena	440	136	146	17	350	190	22	323
6	Lone	810	248	262	72	638	238	26	660
7	Vettica bassa	577	152	213	29	241	298	21	266
8	Vettica alta	462	92	108	14	208	179	20	219
9	Tovere	495	111	135	25	209	223	16	214
TOTALI		10.239	2.720	2.996	528	5.717	3.183	921	6.460

Tabella 1. Riepilogo dell'anagrafe edilizia al 2002 per consistenza e titolo di godimento.

Aree Anagrafe Edilizia (2002)

- ① Centro urbano e porto
- ② Valle dei Mulini
- ③ Pogerola bassa
- ④ Pogerola alta
- ⑤ Pastena
- ⑥ Lone
- ⑦ Vertica bassa
- ⑧ Vertica alta
- ⑨ Tovere



COMUNE DI AMALFI

PIANO REGOLATORE GENERALE - ANAGRAFE EDILIZIA

Rilevazione degli edifici

SCHEDA N. 1

ZONA N. 1

LOCALITA' AMALFI CENTRO

Destinazione - consistenza - Occupanti - Età - Stato attuale																		note				
Edif.	Piani	Unità	Piano	Destinaz.	Stanze	Cucina	Bagno	WC	Abitanti		P	F	Ab	Pb	Stato							
N.	N.	N.			N.	N.	N.	N.	R	NR					B	D	M					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18					
A	1	1	0	stab.baln.	1	1	1					1		X	X			Stella Maris				
B	1	1	0	* / ristor.	1	1	2					1		X	X			Marina Grande				
C	1	1	0	"	1	1	1					1		X	X			Silver Moon				
D	1	1	0	stab.baln.	1		1					1		X	X			Mar di Cobalto				
E	1	1	-1	deposito								1		X		X		Silver Moon				
E	1	2	-1	deposito								1		X		X		Stella Maris				
E	1	3	-1	deposito								1		X		X		Marina Grande				
E	1	4	-1	bar	2		2					1		X	X			Beach Bar				
E		5	-1	Circ.Canot.	2							1		X		X						
		6	-1	deposito	2							1		X		X						
1	3	1	0-1-2	Discoteca								1	X			X		Torre Saracena				
																		HOTEL LUNA				
2	4	1	da 0 a 4	albergo								1	X		X			HOTEL LUNA				
		2	0	Chiesa							1		X		X			Chiesa di S. Antonio				
3	2	1	0-1	abitazione	5	1	2		4		1		X			X						
4	5	1	0	abitazione	2	1	1			X	1		X			X						
		2	1	abitazione	3	1	2		4		1		X			X						
		3	2	abitazione	5	1	1	1	2		1		X			X						
		4	3-4	abitazione	5	1	1	1		X	1		X			X		In corso di ristruttur.				
5	4	1	0	rudere	4	1	1				1		X				X	Non agibile				
		2	1	rudere	5	1	1		5		1		X			X						
		3	2	rudere	6	1	1		4		1		X			X						
		4	2	rudere	3	1	1			X	1		X			X						
		5	3	rudere	7	1	1	1	5		1		X		X							
Totale pagina					55	13	19	3	24			11	12	Pagina n. 1								
Riporto pagina precedente																						
Totale complessivo					55	13	19	3	24			11	12									
Stanze occupate da residenti					31																	
" " (progressivo)					31																	

L'anagrafe edilizia al 2002 riporta in allegato il conteggio della quota delle stanze necessarie per ridurre l'indice di affollamento di 1 stanza/abitante per sezione censuaria. Il calcolo è stato fatto estrapolando dalle schede di censimento i dati relativi unicamente agli alloggi fino ad un massimo di tre stanze occupati da residenti. Di seguito si riportano in modo sintetico i risultati (Tabelle 2, 3, 4):

zona n.	descrizione	alloggi da 1 vano		alloggi da due vani		alloggi da 3 vani	
		n. alloggi	abitanti	n. alloggi	abitanti	n. alloggi	abitanti
1	Centro	48	108	176	500	207	570
2	Valle dei mulini	6	16	55	160	84	259
3	Pogerola bassa	4	7	26	68	45	140
4	Pogerola alta	8	20	48	143	39	133
5	Pastena	4	11	28	85	53	181
6	Lone	12	25	54	155	70	204
7	Vettica bassa	2	5	19	46	30	86
8	Vettica alta	1	2	14	40	20	64
9	Tovere	7	19	13	30	30	93
TOTALI		92	213	433	1.227	578	1.730

Tabella 2. Riepilogo dell'anagrafe edilizia al 2002. Composizione alloggi

Tipologia di alloggio	Numero di alloggi	Totale vani effettivi
da 1 vano	92	92
da 2 vani	433	866
da 3 vani	578	1734

Tabella 3. Anagrafe edilizia al 2002. Totale delle stanze effettive

Tipologia di alloggio	Abitanti	Totale vani effettivi	Vani necessari
da 1 vano	213	92	121
da 2 vani	1227	866	361
da 3 vani	1730	1734	0

Tabella 4. Anagrafe edilizia al 2002. Totale dei vani effettivi e necessari per la riduzione dell'affollamento

Il totale dei vani effettivi è di 2.692, suddivisi in tre aliquote rispetto alla tipologia di alloggio (Tabella 3). Questi dati, rapportati al numero di abitanti, hanno permesso ai rilevatori di ricostruire il numero totale di vani necessari per ridurre l'indice di affollamento ad 1 ab./vano: il risultato è 482.

II. La verifica e l'aggiornamento dell'anagrafe edilizia 1996 -2002

Il lavoro svolto ha cercato di mantenere, per quanto possibile, una certa continuità con quello precedente. Si è ritenuto necessario, al fine di rendere agevole il confronto, utilizzare una scheda di censimento con la stessa struttura di base; l'unica differenza è l'aggiunta di due colonne: una per i riferimenti fotografici e l'altra per il conteggio del numero di famiglie (dove possibile).

Le cartografie di base prese in considerazione per l'aggiornamento sono state:

- La Carta Tecnica della Regione Campania redatta in scala 1:5000 (Anno 2004) per le frazioni;
- La cartografia catastale in scala 1:500, già utilizzata per la precedente anagrafe, per il Capoluogo.

Il primo passaggio è stato quello di suddividere il territorio comunale secondo le sezioni ufficiali di censimento dell'ISTAT 2001 (Immagine 3); in tal modo le zone censuarie sono passate da 9 a 14.

Questa modifica consentirà il calcolo degli indici di affollamento in modo più agevole, potendo rapportare il numero di stanze calcolato al numero di abitanti censiti nell'ultimo censimento della popolazione (2001).

Una volta definite le nuove aree, si è passati alla numerazione, per sezione, di tutti gli edifici presenti sulla carta in ordine progressivo da 1 a n.

Il lavoro è stato diviso in due fasi: quella della lettura e della verifica della precedente anagrafe e quella dell'aggiornamento dal 2002 al 2008.

Dopo aver suddiviso il territorio comunale nelle quattordici sezioni censuarie definite dall'ISTAT, sono state messe a confronto la Carta Tecnica Regionale e la Cartografia Catastale utilizzate per l'analisi delle frazioni.

L'accostamento ha permesso di identificare gli edifici già esistenti e quelli non rilevati fino al 2002; per i primi si è fatta corrispondere alla numerazione progressiva *ex novo* quella attribuita dalla precedente anagrafe mentre per i secondi si è mantenuta unicamente l'ultima numerazione assegnata.

Una volta numerati gli edifici e inquadrati nelle nuove zone di censimento, si è proceduto con la stesura delle schede (vedi "Consistenza del patrimonio edilizio da verificare e aggiornare") di "partenza" affiancate dalla sezione di riferimento in scala di rappresentazione 1:2000.

La tabella n. 5 mostra il riepilogo della situazione del patrimonio edilizio amalfitano all'anno 2002: il numero di stanze ad uso residenziale totale corrispondono a 8.790 di cui 7.205 in buono o discreto stato qualitativo mentre 1.585 in stato fatiscente. Sono stati rilevati anche un quantitativo di edifici diroccati (ruderi) pari a 98 mentre sono stati conteggiati 376 locali adibiti a deposito.

Dal confronto tra le cartografie di riferimento, sono risultate 250 tipologie di immobili che hanno costituito l'elemento di aggiornamento.

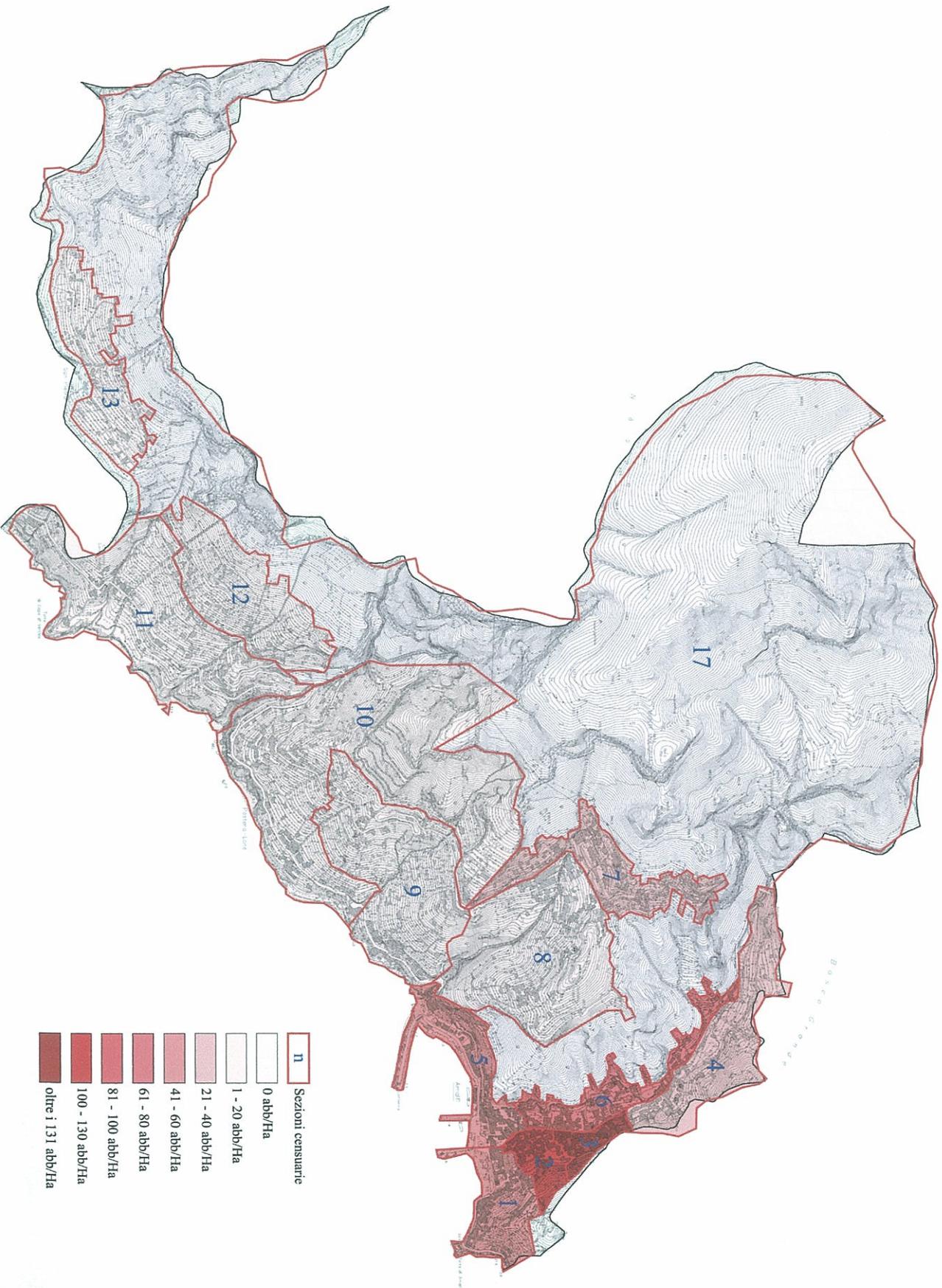
Dalle verifiche fatte esaminando le pratiche di autorizzazione (DIA) pervenute all'UTC del Comune di Amalfi dal 1° gennaio 2003 ad oggi si è potuto constatare che:

- Per nessuno dei depositi è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso, ragione per cui nella fase di aggiornamento sono stati tutti confermati come tali e non hanno apportato variazioni al patrimonio edilizio residenziale;
- N.2 ruderi esistenti sono stati oggetto di recupero (verifiche effettuate per mezzo della lettura delle pratiche di autorizzazione e da sopralluoghi);
- Una buona parte degli alloggi fatiscenti non sono stati oggetto di manutenzione o restauro e risanamento (verifica effettuata tramite richieste di autorizzazione DIA).

Anche se in modo lieve, hanno contribuito alla variazione quantitativa e qualitativa del patrimonio edilizio del territorio di Amalfi l'uso abitativo dei sottotetti e la presenza di case estive/case vacanza.

La tabella n. 6 mostra il riepilogo della situazione del patrimonio edilizio amalfitano a novembre 2008: il numero di stanze ad uso residenziale totale corrispondono a 9.005 di cui 7.452 in buono o

discreto stato qualitativo mentre 1.553 in stato fatiscente. Sono stati rilevati anche un quantitativo di ruderi pari a 137 mentre sono stati conteggiati 421 locali adibiti a deposito.



11	Sezioni censuarie
	0 abb/Ha
	1 - 20 abb/Ha
	21 - 40 abb/Ha
	41 - 60 abb/Ha
	61 - 80 abb/Ha
	81 - 100 abb/Ha
	100 - 130 abb/Ha
	oltre i 131 abb/Ha

N. SEZIONE	N. STANZE AD USO RESIDENZIALE TOTALE	N. STANZE IN BUONO O DISCRETO STATO	N. STANZE FATISCENTI	RUDERI	DEPOSITI	N. IMMOBILITÀ DA VERIFICARE
1	646	491	155	5	30	14
2	878	729	149	1	30	2
3	655	396	259	0	40	7
4	631	517	114	6	22	13
5	1062	824	238	0	33	10
6	1045	921	124	3	37	7
7	516	450	66	7	24	21
8	846	774	72	20	16	18
9	514	446	68	11	24	31
10	697	627	70	2	20	38
11	564	468	96	7	45	24
12	324	233	91	18	23	16
13	325	248	77	12	30	8
17	87	81	6	6	2	41
TOTALE	8.790	7.205	1.585	98	376	250

Tabella 5. Riepilogo dei dati prima dell'aggiornamento (2002).

N. SEZIONE	N. STANZE AD USO RESIDENZIALE TOTALE	N. STANZE IN BUONO O DISCRETO STATO	N. STANZE FATISCENTI	RUDERI	DEPOSITI	N. STANZE RICAVATE DA SOTTOTETTI
1	646	491	155	5	30	0
2	880	731	149	1	30	0
3	655	396	259	0	40	0
4	655	541	114	10	29	4
5	1068	829	239	0	34	1
6	1035	913	122	3	39	4
7	546	479	67	9	24	5
8	861	796	65	18	26	3
9	565	497	68	13	24	1
10	732	676	56	2	27	0
11	590	497	93	7	60	0
12	325	240	85	20	24	0
13	360	285	75	13	31	0
17	87	81	6	36	3	0
TOTALE	9.005	7.452	1.553	137	421	18

Tabella 6. Riepilogo dei dati dopo l'aggiornamento (Novembre 2008).