



Comune di Conca dei Marini

Sindaco  
Gaetano Frate

# CONCA DEI MARINI

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### Relazione - documento di sintesi

# D.1

geol. Rosanna Miglionico  
*studi geologici*

arch. Loredana Tarallo  
*Responsabile del procedimento*

agr. Fabio Sorrentino  
*studi agronomici*

arch. Gerardo Della Porta  
*Esperto in progettazione urbanistica*

arch. Giovanni Centrella  
*studio di zonizzazione acustica*

arch. Giovanni Infante  
*Progettazione urbanistica e valutazione  
ambientale in ambiente GIS*

.....

.....

.....

## PREMESSA

L'art.13 della L.R.35/87 stabilisce che *“Per la completa e documentata conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue effettive condizioni di utilizzazione, i Comuni devono far riferimento, per la formazione dei Piani Regolatori Generali, ad una << anagrafe edilizia >> ...”* che *“... dovrà documentare, in modo analitico e per ambiti ben individuati, le abitazioni esistenti e per ciascuna di esse:*

- *il numero dei vani e dei servizi;*
- *la destinazione d'uso;*
- *il titolo d'uso;*
- *l'epoca di costruzione;*
- *le condizioni statiche ed igieniche;*
- *il numero degli occupanti permanenti ed il relativo indice di affollamento”.*

Alla luce e per le finalità di cui sopra sono state condotte apposite indagini i cui esiti sono illustrati nell'ambito del presente documento, che sono state finalizzate, altresì, a:

1. documentare l'eventuale fabbisogno abitativo per la riduzione dell'indice di affollamento, alla luce delle previsioni di cui all'art.9, lett.b, della L.R.35/87 e s.m.i.;
2. documentare l'eventuale fabbisogno abitativo per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili, alla luce delle previsioni di cui all'art.9, lett.c, della L.R.35/87 e s.m.i.;
3. effettuare la ricognizione della superficie utile di residenze stagionali e delle attrezzature ricettive esistenti (alberghiere ed extralberghiere);
4. effettuare la ricognizione della superficie utile lorda di unità a destinazione terziaria (commercio, uffici, tempo libero, turismo – non ricadente nelle attrezzature ricettive di cui al punto precedente, etc.), di natura privata.

Per le finalità di cui ai precedenti punti 1 e 2 si stabiliscono i seguenti criteri:

- per quanto concerne le previsioni in merito alla riduzione dell'indice di affollamento degli alloggi stabilite dal Put (più restrittive delle previsioni del Ptcp in merito alle abitazioni non idonee o sovraffollate), si è assunto che **l'indice di affollamento** è dato dal rapporto tra il numero di abitanti permanenti nell'alloggio ed il numero di **vani - stanza Istat**, che includono *tutti i vani compresi nell'abitazione, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità*. Quando tale indice ha valore superiore ad 1, l'abitazione è stata classificata sovraffollata;
- per la definizione del numero di **vani** malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili, attesa la mancanza di specifiche indicazioni da parte del Put, si è fatto riferimento alla **definizione di “alloggi malsani e non recuperabili” del Ptcp**:
  - a) *gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;*
  - b) *gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;*
  - c) *gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri;*
  - d) *gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.*

Quando un alloggio ricade in una o più tipologie di cui ai punti precedenti, il numero di vani istat di cui è costituito detto alloggio o parte di esso è stato considerato nel computo dei vani malsani e/o fatiscenti, non recuperabili dell'anagrafe.

**L'anagrafe è stata poi strutturata come archivio informatico dei dati** da cui trarre informazioni relazionate all'immobile di riferimento. In particolare è stato predisposto un database organizzato per tabelle, maschere e report di stampa, compilato sulla base dei dati rilevati sul territorio. I contenuti della scheda di rilevazione (organizzata per edificio e per unità immobiliare), compilata su supporto cartaceo e nel corso dell'accertamento in sito, debitamente datata, firmata e timbrata dal rilevatore, sono stati successivamente inseriti nel database.

Gli esiti del rilevamento sono stati poi restituiti, in modo sintetico, su supporto cartografico, e in particolare, su cartografica catastale sono stati individuati gli edifici oggetto di rilevamento, distinti per:

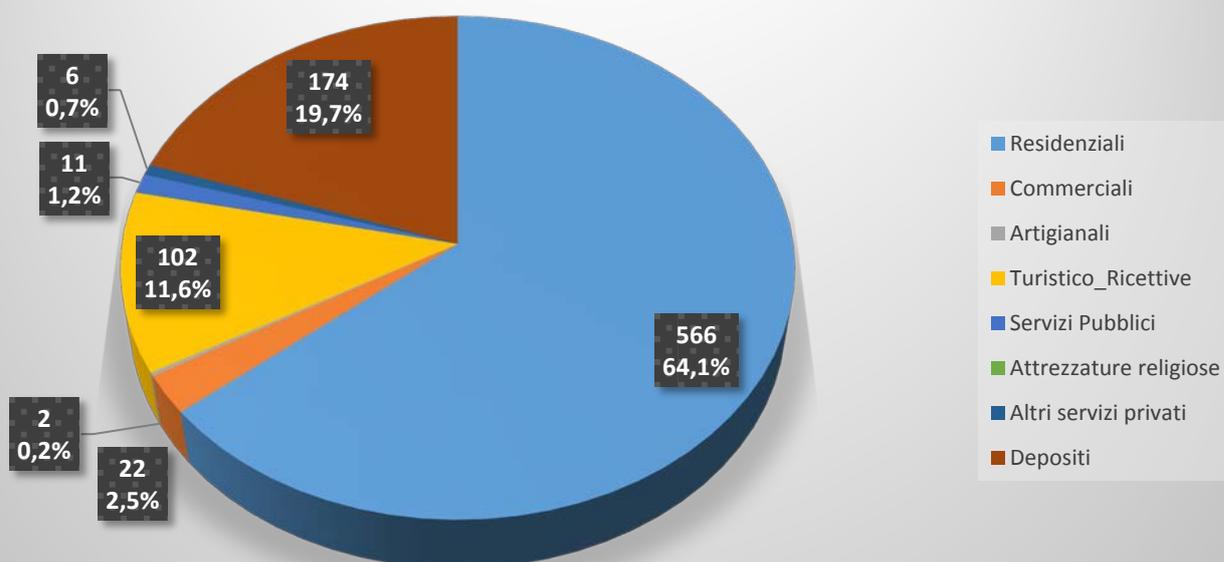
- destinazione d'uso;
- epoca di costruzione.

## PRINCIPALI ELEMENTI CONOSCITIVI

Dalla elaborazione dei dati rilevati emergono i seguenti elementi utili per una completa e documentata conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue effettive condizioni di utilizzazione.

Sul territorio del comune di Conca de Marini sono state rilevate n. 566 unità a destinazione abitativa (pari all'80%), n.22 unità a destinazione commerciale (pari al 3%), n.2 unità destinate ad attività di artigianato (pari allo 0,28%), n.102 unità a destinazione turistico-ricettiva (pari al 14%), di cui n.98 unità extralberghiere e n.4 unità alberghiere, n. 11 edifici pubblici (pari al 2%), n.8 edifici religiosi (pari al 1%), n.168 depositi-garage, n.4 ruderi, n. 2 stalle.

## Unità Immobiliari



### Tabella riassuntiva

UNITA' IMMOBILIARI	QUANTITÀ
Residenziale	566
Commercio	22
Artigianato	2
Turistico-ricettivo	102
Edifici religiosi	8
Edifici pubblici	11
Depositi/Garage	168
Ruderi	4
Stalle	2
<b>TOTALE</b>	<b>885</b>

E' stato inoltre rilevato il numero dei vani abitativi, pari a 1583, ai quali corrispondeva, al momento del rilevamento nel 2014, un totale di occupati permanenti pari a n.663, per un indice di affollamento pari a 0,42. Considerando, invece, i residenti al 01.01.2019 pari a 687, l'indice di affollamento è pari a 0,43.

Gli alloggi sovraffollati, per i quali è stato rilevato un indice di affollamento maggiore di 1, sono pari a 7, per complessivi 21 vani Istat.

Gli alloggi malsani e/o fatiscenti e non recuperabili, secondo i criteri in precedenza richiamati, sono pari a 46, per complessivi 174 vani Istat.

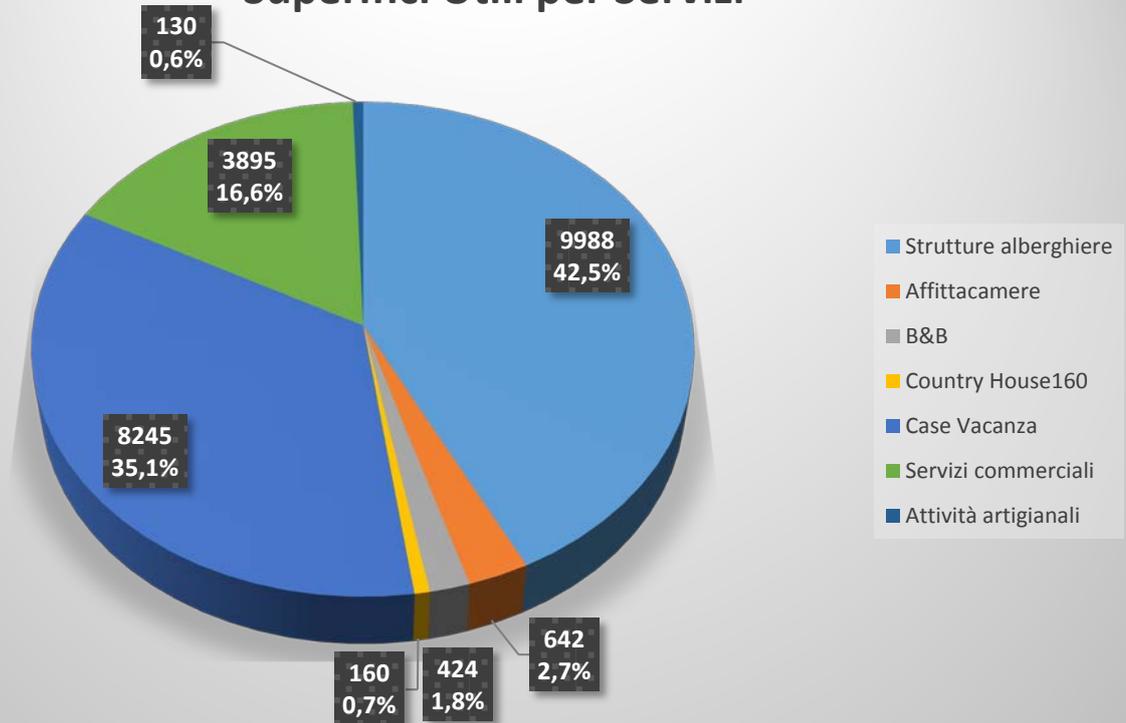
TOTALE UNITA' ABITATIVE	556
TOTALE VANI ABITATIVI	1583
DIMENSIONE MEDIA ALLOGGIO	2,85 <i>vani</i>
INDICE DI AFFOLLAMENTO <sup>1</sup>	0,43
TOTALE ALLOGGI SOVRAFFOLLATI corrispondenti a tot. VANI SOVRAFFOLLATI	7 <i>alloggi</i> 21 <i>vani</i>
TOTALE ALLOGGI MALSANI O FATISCENTI E NON RECUPERABILI corrispondenti a tot. VANI MALSANI	46 <i>alloggi</i> 174 <i>vani</i>

Nell'ambito delle attività svolte sono state rilevate n. 2 unità destinate all'artigianato pari, complessivamente, a 130mq di Superficie utile; n.22 unità commerciali pari a 3895 mq S.U., n.4 unità a destinazione alberghiera pari a 9.988 mq di S.U.; n.98 unità a destinazione extralberghiera (si rimanda alla tabella per ulteriori specificazioni) corrispondenti a 9.471mq di S.U. La superficie utile complessiva delle residenze stagionali e delle attrezzature ricettive risulta complessivamente pari a 19.459mq.

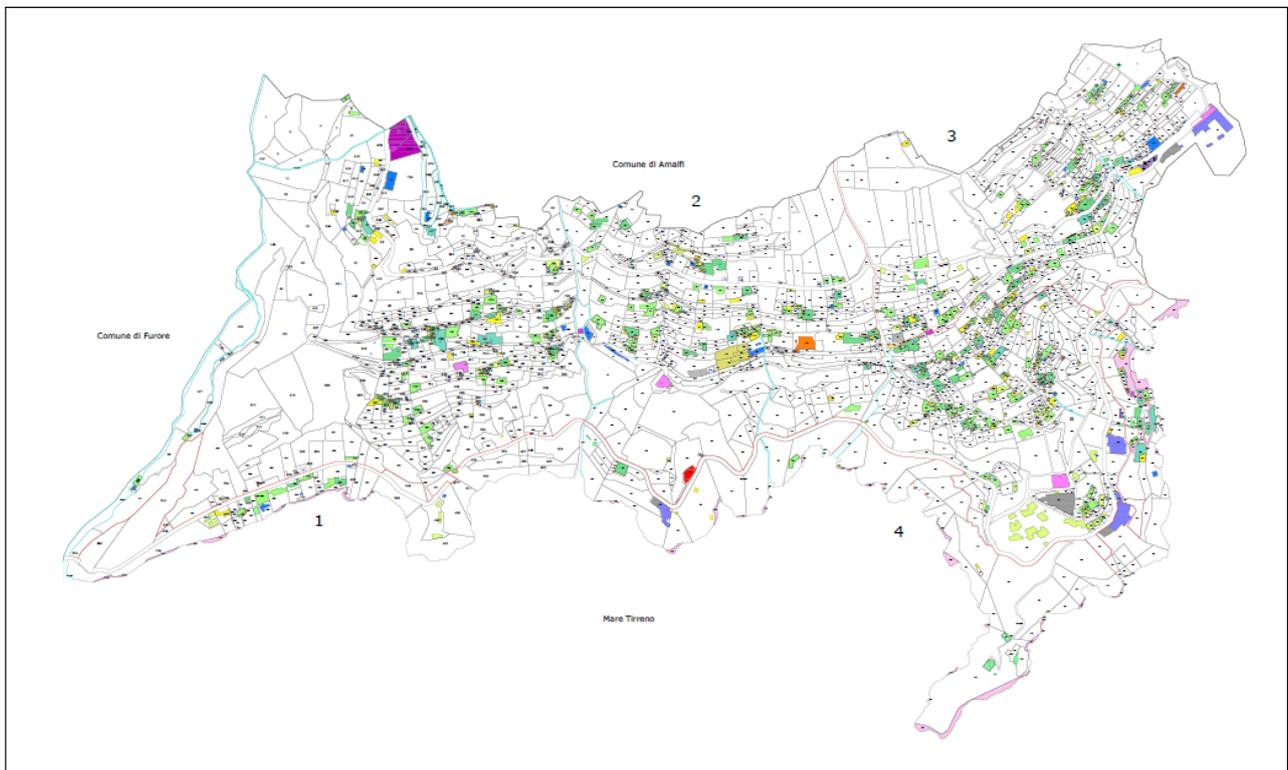
SUPERFICI UTILI SERVIZI	Attività	TOTALE mq
S.U delle residenze stagionali e delle attrezzature ricettive	<b>Strutture alberghiere</b> <i>per complessive 4 unità</i>	9.988 mq
	<b>Strutture extralberghiere</b> <i>per complessive 98 unità</i>	9.471 mq
	<b>Affittacamere</b> <i>per complessive 3 unità</i>	642 mq
	<b>B&amp;B</b> <i>per complessive 4 unità</i>	424 mq
	<b>Country House</b> <i>per complessive 1 unità</i>	160 mq
	<b>Case vacanze</b> <i>per complessive 90 unità</i>	8.245 mq
	<b>TOTALE</b>	<b>19.459 mq</b>
S.U delle servizi privati	Commercio <i>per complessive 22 unità</i>	3.895 mq
	Artigianato <i>per complessive 2 unità</i>	130 mq
	<b>TOTALE</b>	<b>4.025 mq</b>

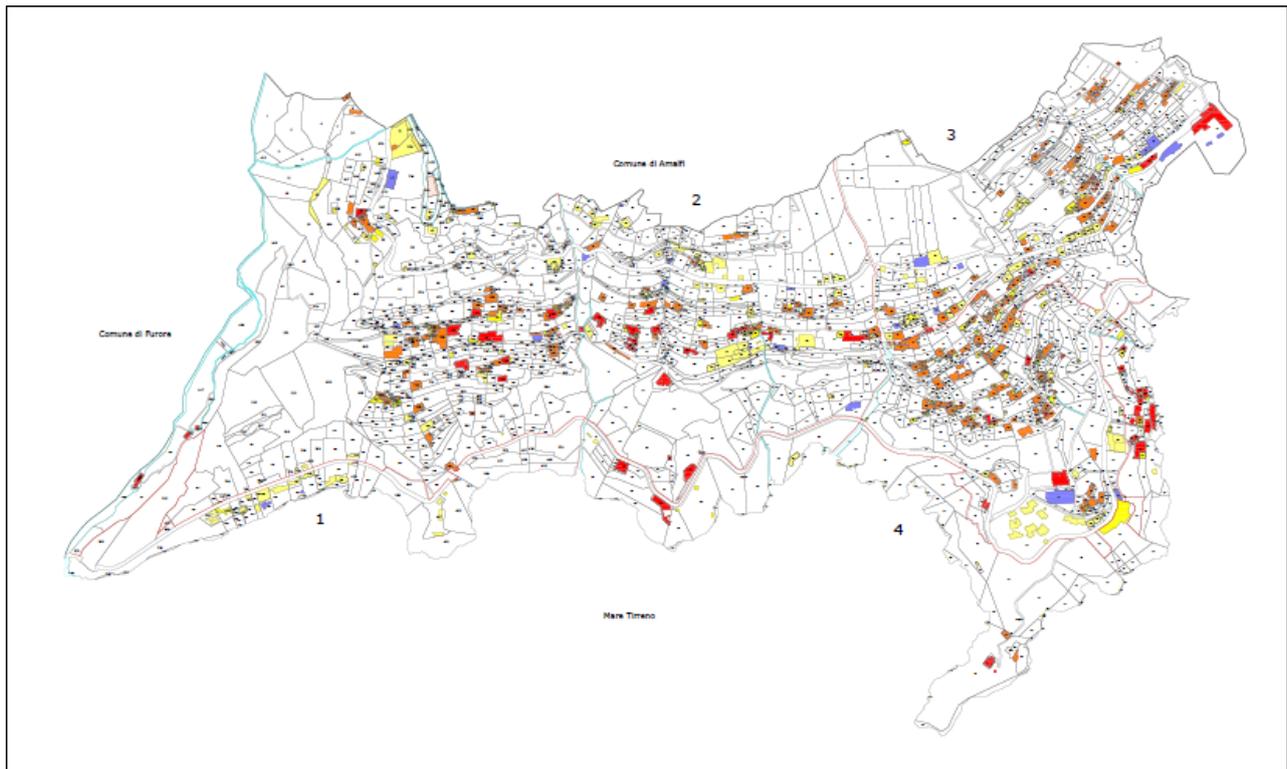
<sup>1</sup> Considerando i residenti al 01.01.2019 pari a 687

## Superfici Utili per Servizi



## ALTRI CARATTERI RELATIVI AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE



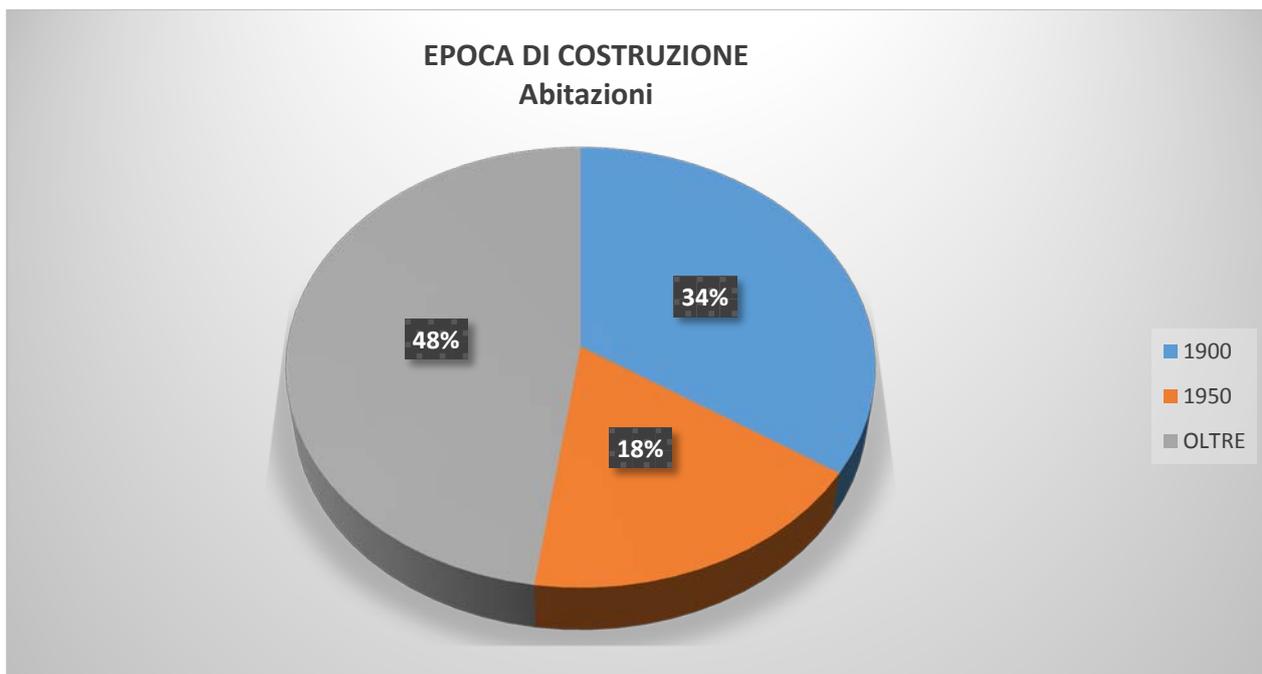


Dalle immagini in precedenza proposte, relative ai grafici allegati alla presente anagrafe edilizia (alla cui lettura dettagliata si rinvia) riportanti, rispettivamente, localizzazione su base catastale degli edifici rilevati (con indicazione della destinazione d'uso e dell'altezza) e classificazione degli stessi per epoca di costruzione è innanzitutto possibile cogliere il primo dei tratti caratterizzanti il tessuto insediativo di Conca dei Marini: l'assenza di un vera e propria struttura urbana e una presenza estesa di un edificato diffuso, distribuito in modo sostanzialmente uniforme lungo i terrazzamenti degradanti verso il mare, che solo in qualche caso determina delle aggregazioni (accentramenti) intorno a nuclei che, tuttavia, conservano densità edilizie molto basse e una sostanziale, prevalente, monofunzionalità di tipo residenziale. Le principali strutture alberghiere ed extralberghiere sono concentrate, a meno di qualche eccezione (Albergo Santa Rosa).

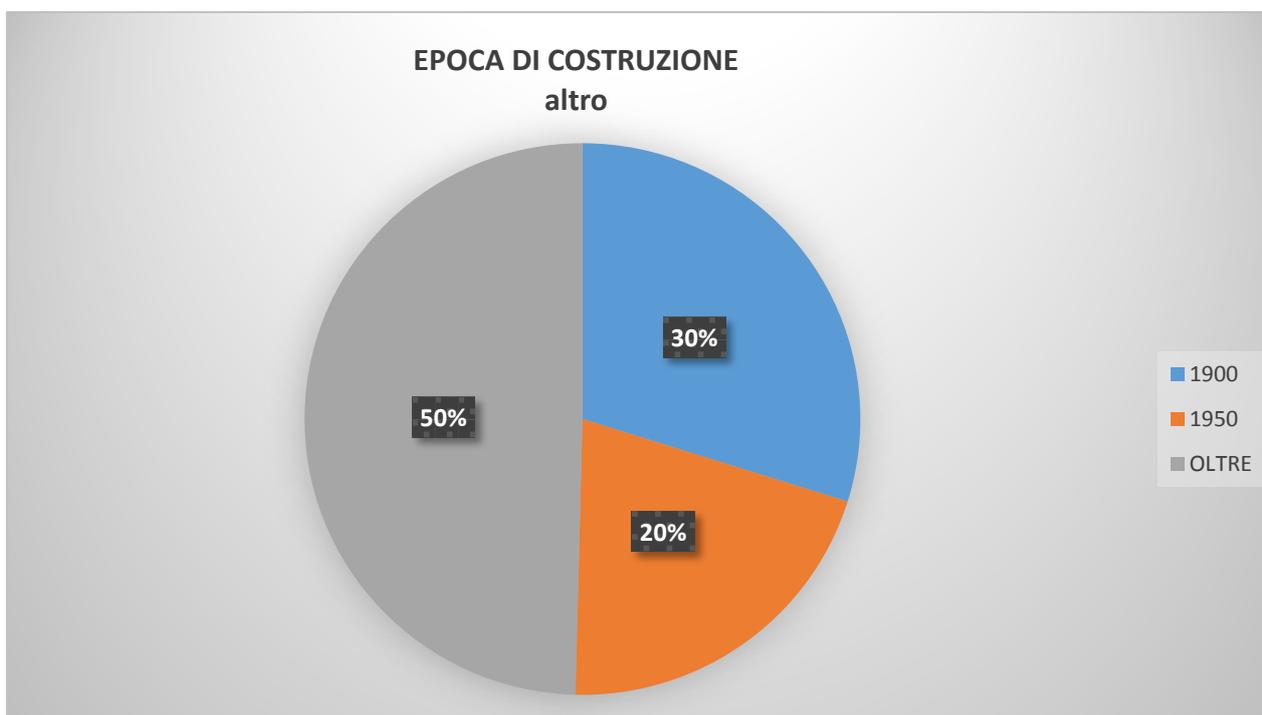
Andando a considerare la densità di edifici ubicati lungo la viabilità, si rileva la maggiore concentrazione lungo le seguenti arterie: Via Petingolo con 40 unità, Via Panoramica, corrispondente alla SS366, strada principale di accesso, con un totale di 60 abitazioni, Via degli Amodeo con un totale di 66 unità, la quale corrisponde ad una delle principali arterie di collegamento tra il "centro" e la strada statale con Via Capo che conta un totale di 70 edifici; le restanti arterie che contano invece una presenza media tra i 20 e i 30 edifici.

La maggior parte degli edifici esistenti presentano altezze contenute (tra 1 e 2 piani fuori terra); verso "l'entroterra" si rileva una piccola percentuale di edifici più alti (fino a 3-4 livelli fuori terra).

Il rilevamento effettuato rappresenta un patrimonio edilizio complessivamente piuttosto recente, specie andando a considerare il patrimonio abitativo che, quasi per la metà (48%) risulta successivo al 1950 e, presumibilmente, realizzato tra gli inizi degli anni '70 e la metà degli anni '80.



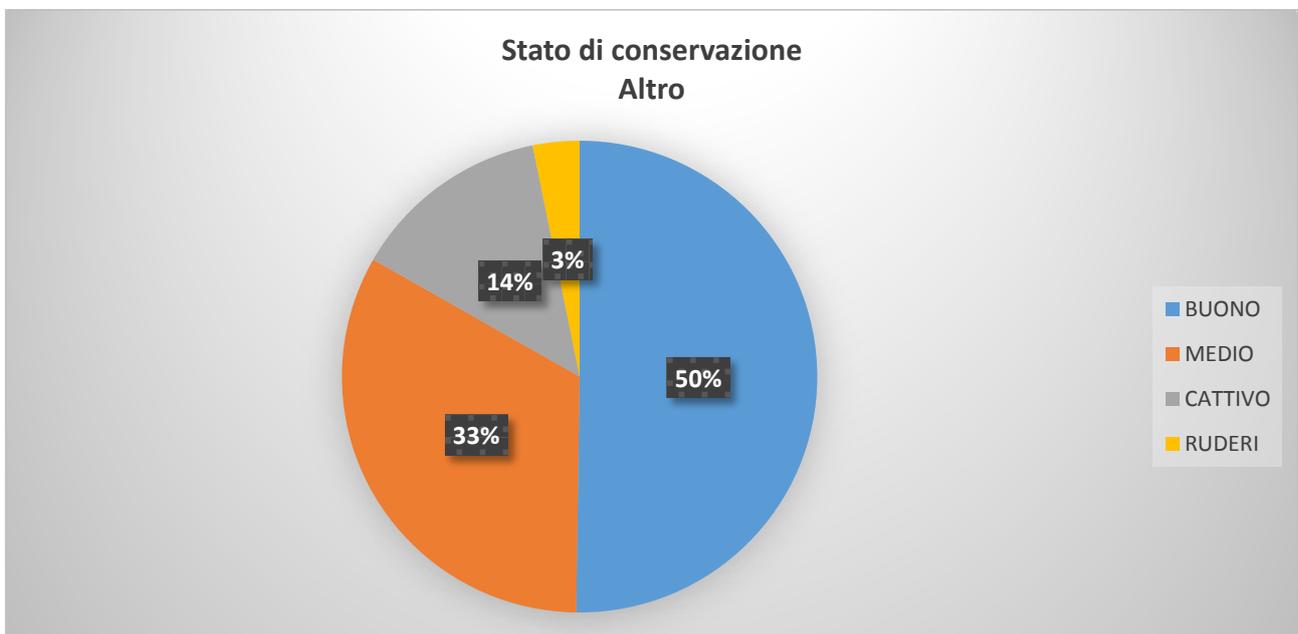
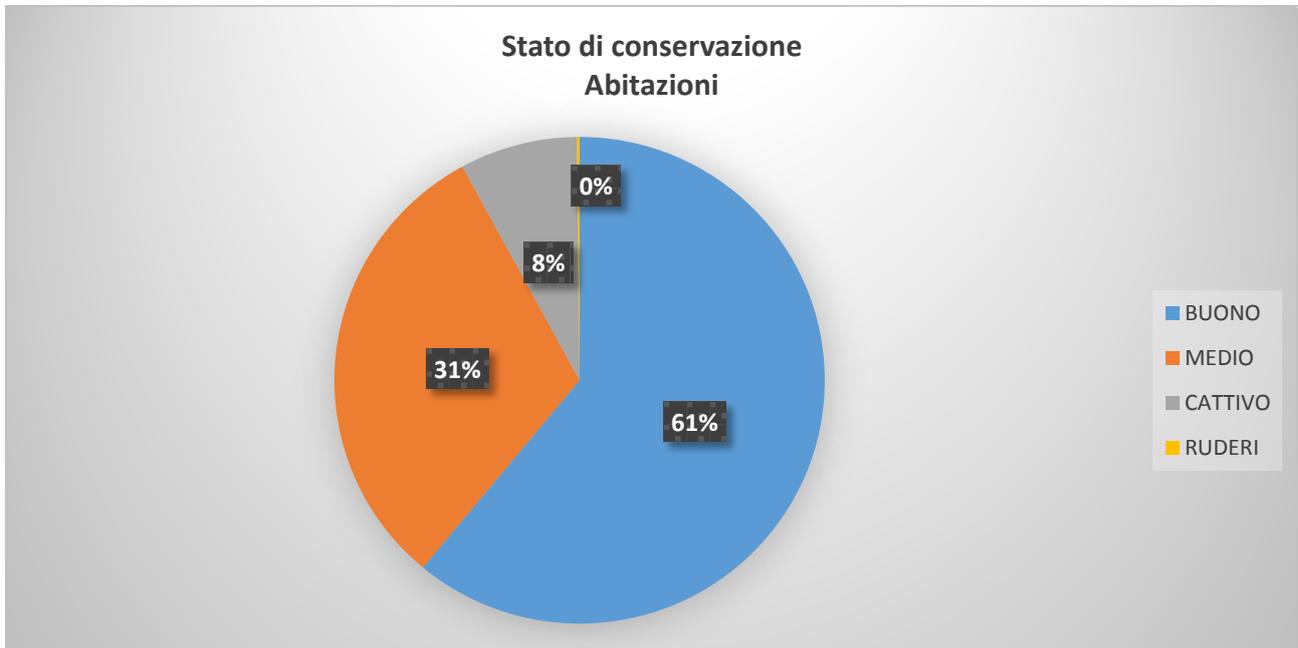
Allo stesso modo tutti gli edifici destinati ad attività terziarie, come risultato dal grafico di seguito, sono per lo più stati realizzati dopo il 1950.



Altro parametro oggetto di rilevamento è riferito alle condizioni statiche degli edifici oggetto di rilevamento:

- per quanto riguarda le abitazioni, quasi al 90% si presentano in uno stato di conservazione medio-buono e solo il 9% versa in condizioni di degrado;

- risultati sostanzialmente analoghi si rilevano per le altre destinazioni d'uso, con un 83% di edifici in condizioni statiche medio-buone e un 14% in condizioni "cattive".



Andando a verificare la distribuzione dei dati in precedenza riportati, si rileva che:

- le principali arterie con concentrazione di un edificato ben mantenuto sono, Via Panoramica e Via Capo, con a seguire, in piccola minoranza, Via Don Gaetano Amodio, Via Marina, Via degli Amodeo;
- le arterie che presentano più della metà degli edifici, in buono stato, sono: Via Sperone, Via Roma, Via Maggio, Discesa Lecina, Via dei Naviganti, Piazza Olmo, Via Lama, Via Smeraldo.