

COMUNE DI POSITANO (SA)



Piano Urbanistico Comunale (PUC) - Documento Preliminare

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Maggio 2015 - V2

Documento Strategico

RELAZIONE TECNICA

REL. **5.3**

Elaborato 05

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Documento Preliminare
Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Relazione Tecnica



COMUNE DI POSITANO
Via Marconi, 111 – Positano (SA)
Tel. (+39) 089 8122511
Fax (+39) 089 811122

Il Sindaco
Michele DE LUCIA

Il Segretario
Dott. Pasquale MARRAZZO

Il Responsabile del Settore Urbanistica
Ing. Raffaele FATA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Architetto Antonio OLIVIERO



Sommario

PREMESSA	4
1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	6
2 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE	10
3 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	11
3.1 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE.....	11
3.1.1 <i>IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL PUC SECONDO IL PTCP</i>	11
3.1.2 <i>IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL PUC SECONDO IL PUT</i>	16
3.1.3 <i>DIFFERENZE NEL CALCOLO DEI FABBISOGNI INSEDIATIVI</i>	18
3.2 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	18
3.3 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	20
3.4 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PER ATTIVITÀ TERZIARIE.....	20
4 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI POSITANO	21
5 IL DOCUMENTO STRATEGICO	23
5.1 LE INCONGRUENZE DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE RILEVATE	23
5.2 LO SCENARIO DI PROGETTO	27
6 I PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC	28



PREMESSA

Il governo del territorio a livello comunale, in Campania, è esercitato, secondo quanto indicato nella Legge Urbanistica Regionale (LUR) n. 16/2004 “Norme sul Governo del Territorio”, LUR che ha innovato i principi e le modalità di pianificazione e le procedure di approvazione degli strumenti di disciplina territoriale e urbanistica alle diverse scale. Appare quindi utile fare alcune considerazioni relative alla nuova disciplina urbanistica che ha portato a sostanziali differenze dei cosiddetti “Piani di ultima generazione” rispetto agli ormai superati Piani Regolatori Generali.

Le innovazioni in buona parte presenti nella nuova Legge Regionale, possono così sintetizzarsi:

1. Il passaggio dalla pianificazione territoriale urbanistica alla pianificazione ambientale. Mentre la pianificazione tradizionale si preoccupava di misurare i bisogni e li soddisfaceva (con la costante previsione di nuovi manufatti e col conseguente consumo di risorse), la pianificazione moderna antepone alla logica additiva ed espansiva quella della riqualificazione. La pianificazione attuale, quindi, non è più orientata agli aspetti quantitativi e alla disciplina del costruito, ma, è attenta agli equilibri ecologici, alla salvaguardia delle risorse e all'interazione tra ambiente naturale e ambiente antropizzato. Nasce quindi la pianificazione orientata ai principi della tutela ambientale, l'unica strada possibile per territori delicati, nei quali la compresenza di eterogenei rischi sia naturali che antropici e di elevati valori naturalistici e paesistici esige un perseguimento dello sviluppo che si combini con un'azione decisa e tenace di tutela e di salvaguardia. L'affermarsi della pianificazione ambientale ha segnato il definitivo abbandono del piano “urbano centrico”, imperniato sulle esigenze del costruito e dei suoi ampliamenti a scapito delle esigenze di tutela ambientale. Particolare importanza assume, in questa prospettiva, il delicato contesto “periurbano” sede di complesse dinamiche interattive, nel quale si fronteggiano il sistema insediativo, il sistema naturale e quello seminaturale delle aree agricole. Adempimento coerente con la forte impronta ambientalista della pianificazione è la redazione della Valutazione Ambientale Strategica.
2. Il superamento del sistema gerarchico-deduttivo (a cascata), che concepisce il livello sottordinato come discendente concettualmente e cronologicamente da quello sovraordinato. La più attenta produzione legislativa regionale, pur conservando i tre sostanziali livelli di competenza (regionale, provinciale e comunale) punta sulla co-pianificazione, aperta pure agli enti responsabili dei piani di settore.
3. La pianificazione collaborativa - concertativa. La partecipazione nell'impianto legislativo statale (L. 1150/42), la partecipazione del pubblico alla formazione del piano è limitata alla fase delle “osservazioni”, cioè al momento in cui il piano, essendo stato adottato, ha già raggiunto la sua compiutezza, per cui le proposte di modifiche e/o integrazioni si esprimono a posteriori. In questo modo non sempre le scelte del PRG erano suffragate dalla fattibilità, e questo ha portato spesso a deludenti risultati nell'urbanistica. Le più recenti pratiche di “ascolto”, applicate prima e durante la redazione del piano, consentono invece di accogliere aspettative e contributi in grado di contribuire alla configurazione del piano secondo criteri prestazionali condivisi. All'impostazione prescrittiva è subentrata quella della partecipazione e della concertazione che porta a scelte di Piano condivise dall'Amministrazione, dai cittadini, e dagli stakeholders locali.
4. La priorità di riqualificare l'esistente rispetto agli interventi additivi, che producono consumo di suolo (risorsa irriproducibile) in antitesi con i principi di tutela degli equilibri ambientali.
5. L'attenzione al localismo, priorità per la conservazione delle tradizioni, delle vocazioni, delle specificità delle culture locali.



6. L'applicazione di modelli perequativi, al fine di ripartire in modo equitativo i vantaggi e gli svantaggi generati dalle destinazioni di piano, attribuendo uguali regole di trasformazione ad immobili che si trovino nelle stesse condizioni di fatto e di diritto.

L'art. 23 della legge n. 16/2004 fissa come obiettivi di fondo della pianificazione comunale (in coerenza con gli obiettivi della pianificazione regionale e provinciale):

- La definizione degli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- La determinazione dei fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione, con l'indicazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- La promozione dell'architettura contemporanea e della qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- La disciplina dei sistemi di mobilità di beni e persone;
- La tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- La compatibilità delle previsioni contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Il presente Documento Preliminare ha lo scopo di fornire indicazioni riguardo scelte strategiche di assetto del territorio; inoltre fornisce un'individuazione di massima di limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

1 IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Positano è un Comune della provincia di Salerno che ha un'estensione pari a 8,65 kmq (con un'altitudine minima di 0 m e massima di 23 m s.l.m.), e confina con i Comuni di Agerola, Pimonte, Praiano e Vico Equense. Il territorio di Positano appartiene geograficamente alla Costiera Amalfitana, un'area che si estende per 11.231 ettari tra il Golfo di Napoli e il Golfo di Salerno e comprende 16 Comuni della provincia di Salerno



Figura 1: Veduta di Positano

Il nome Positano, probabilmente, risale al periodo dell'espansione greca nel Mediterraneo. Il nome richiama il dio del mare Poseidone, divinità ellenica cui la leggenda attribuisce la fondazione per amore della ninfa Pasitea da lui amata. Certo è che i Fenici e Greci, nei loro viaggi verso occidente, posero piede in questa contrada allora forse abitata da Oschi o Piceni.

I Romani costruirono nei pressi della spiaggia Grande una ricca villa patrizia, ora sepolta dai giardini e dalla Chiesa dell'Assunta. In epoca romana, Positano era famosa perché l'imperatore Tiberio, rifugiatosi a Capri per sfuggire all'odio dei Romani, mandava i suoi servi per rifornirsi della farina per fare il pane non volendo utilizzare quella del posto in quanto temeva di essere avvelenato.

Positano fece poi parte della Repubblica di Amalfi dal sec. IX all'XI; in particolare la cittadina è rinomata nel secolo X come un centro commerciale sviluppato tanto da essere in concorrenza con la rinomata Venezia. La popolazione era molto attiva e non rinunciava ai commerci pur non avendo un porto che potesse ospitare le navi.

Il Cinquecento fu un periodo triste per il paese a causa della diffusione della peste in tutta la costiera amalfitana. Si verificarono, inoltre, molti saccheggi ad opera di briganti che scendevano dai monti e di pirati saraceni che infestavano in quel periodo le coste di tutto il Mediterraneo. Nella seconda metà del '500 Positano fece costruire delle torri di avvistamento così come aveva ordinato il viceré Pietro da Toledo, e tra le più importanti ci furono quella di Sponda, di Trasita e quella di Fornillo. Nonostante le opere difensive costruite, Positano non riuscì a sottrarsi all'incendio appiccato dalle truppe di Solimano II, imperatore turco.

Un anno fondamentale per la storia di Positano è il 1668. Essa si proclamò "città regia" dopo aver pagato un riscatto dalla feudalità di 12.943 ducati. Da quell'anno s'incrementarono i commerci con Cipro, con la Grecia, con la Puglia, con la Calabria. I Positanesi raggiungevano tutti i porti del Mediterraneo utilizzando feluche, polacche, galeotte. Risale a quel periodo la costruzione di molte case che ancora oggi si possono ammirare e che si caratterizzano per lo stile barocco con decorazioni particolarmente ricche.

La decadenza di Positano fu segnata dall'avvento del vapore nell'Ottocento. I positanesi non furono in grado di costruire navi veloci ed avanzate tecnologicamente, iniziò così il fenomeno dell'emigrazione verso le Americhe causando una perdita di braccia lavoro e una decadenza degli arredi urbani.

Durante la prima guerra mondiale, nel paese si rifugiarono grandi artisti e letterati russi e tedeschi che, con le loro opere, lo fecero conoscere al mondo intero. Dopo la fine della seconda guerra mondiale, pittori, registi,



scrittori, attratti dal clima, dal paesaggio, dalle caratteristiche urbanistiche di Positano, dallo stile di vita dei pescatori, hanno ristrutturato casupole, conventi, hanno costruito ville sontuose.

Il territorio comunale è attraversato dalla Strada Statale n. 163 “Amalfitana” che lo collegano facilmente con i Comuni limitrofi e la Strada Provinciale n. 425 “Positano – Montepertuso – Vallone Porto verso Nocelle” di collegamento del centro con le frazioni.

Positano è strutturata in un nucleo centrale e due frazioni situate molto in alto, Montepertuso e Nocelle, che anticamente erano collegate al nucleo centrale solo tramite una lunga scalinata. Entrambe sono molto pittoresche ed oggi hanno una vocazione turistica. Montepertuso è conosciuta anche per il “monte bucato” (da cui prende il nome) che secondo la leggenda fu bucato dalla Madonna con il dito indice. Nocelle, invece, è una famosa meta di sosta del Sentiero degli Dei accessibile comunque anche da Montepertuso procedendo in salita.

Nel territorio del Comune di Positano, al 31/12/2013 risultano 3.950 residenti (circa lo 0,4 % della popolazione a livello provinciale).

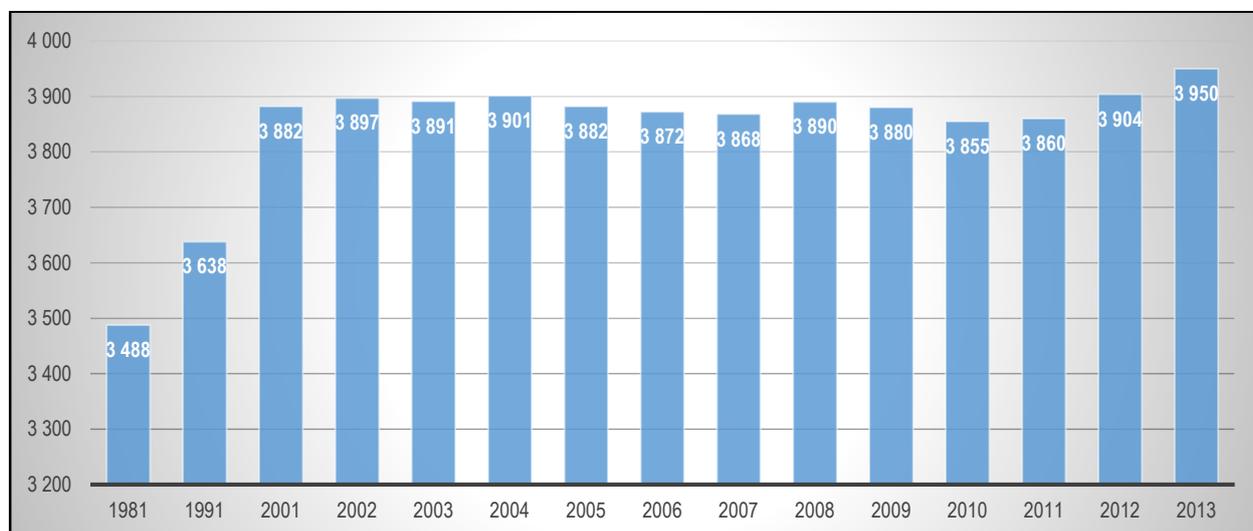


Figura 2: La popolazione residente. Fonte dati ISTAT

Analizzando la dinamica naturale è bene osservare che dal 2001 al 2013 l'andamento della popolazione è stato altalenante con un valore medio di 3.885 abitanti, ed un aumento rispetto al 2001 dell'1,8%; si registra una crescita costante solo negli ultimi tre anni, e questo grazie ad un saldo migratorio positivo.

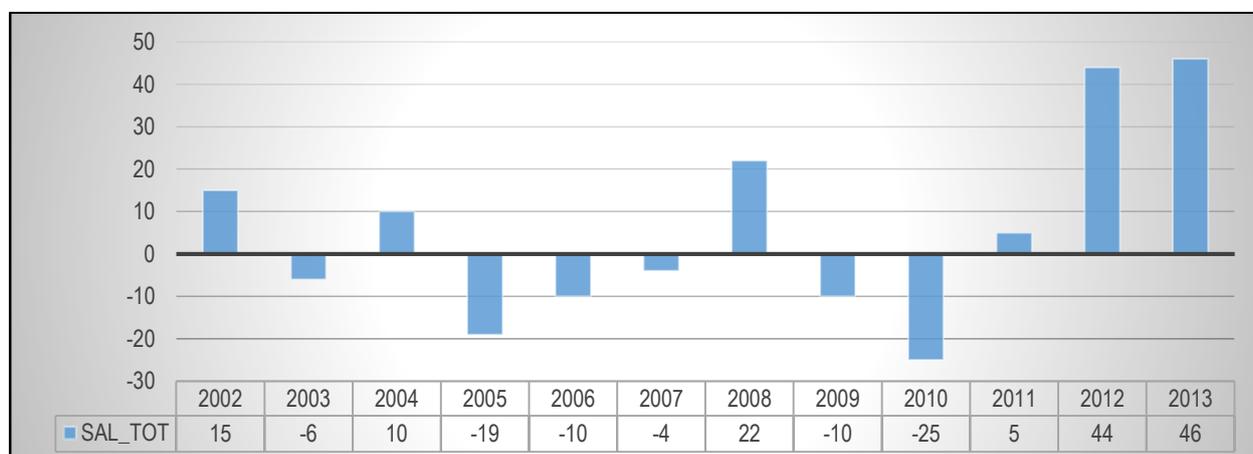


Figura 3: Saldo totale della popolazione residente. Fonte dati ISTAT

Negli ultimi anni tende a crescere sensibilmente la popolazione residente con età compresa tra i 45 e i 64 anni, a discapito soprattutto della fascia di età tra 15 e i 44 anni; l'indice di vecchiaia è abbastanza elevato, ed è quasi quadruplicato rispetto a quello registrato nel 1981.



Figura 4: Struttura della popolazione al 2013. Fonte dati ISTAT

Per quel che riguarda le abitazioni presenti nel territorio comunale al 2001 sono censite 1.826 abitazioni, di cui il 52% costruite prima del 1945, e delle 1.415 abitazioni occupate al 2001 la maggioranza hanno 3 stanze, ed il 72% risultano essere abitazioni di proprietà. Per quanto riguarda la condizione generale di affollamento si evidenzia un indice di affollamento pari a 0,71.

Al 2011 la forza lavoro presente nel territorio positanese (popolazione occupata e in cerca di occupazione) è formata da 1.648 unità (di cui 89 in cerca di occupazione), è in prevalenza di sesso maschile e sono occupati come dipendenti prevalentemente nel settore terziario. Sono presenti in totale 448 Unità Locali (con 1.089 addetti), e di queste 418 sono Imprese (con 1.019 addetti). Le imprese presenti sono per lo più servizi di alloggio e ristorazione, ed attività commerciali, all'ingrosso e al dettaglio, e costruzioni.

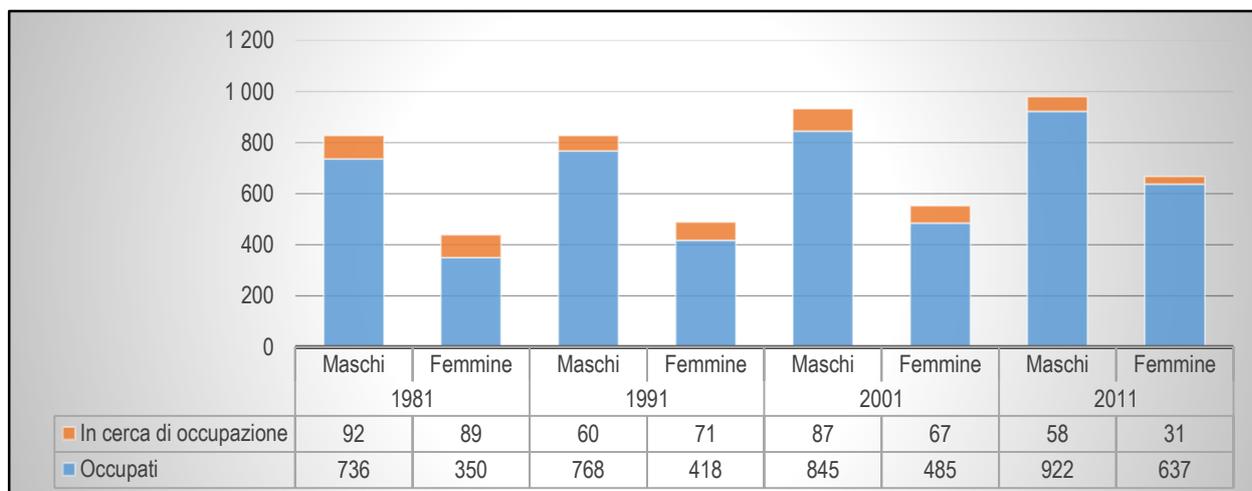


Figura 5: Forza lavoro. Fonte dati ISTAT



Per promuovere e sollecitare uno sviluppo sostenibile del territorio, il Documento Preliminare del PUC, attraverso il quadro conoscitivo, ha individuato le invarianti strutturali del territorio positanese; per la loro definizione si è proceduto distinguendo gli elementi strutturali del territorio in risorse e vincoli: tale distinzione non vuole essere una dicotomia tra valori opposti ma una specificazione rispetto a due diverse modalità di “tutelare” i beni naturali e/o artificiali. Le invarianti strutturali rappresentano gli elementi per i quali garantire la tutela, la riqualificazione e/o la valorizzazione, al fine di rendere realmente sostenibile il progetto del PUC. La loro determinazione deriva dalle indicazioni contenute nei piani di livello sovraordinato, dagli studi di settore che accompagnano il PUC e dalle indicazioni sullo stato dei luoghi.

Ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUC.



2 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il PUC, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

- Individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- Definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- Determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- Stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- Indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- Promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- Disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- Tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- Assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LUR 16/2004, il PUC si attua mediante:

- Disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali;
- Disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Fanno parte integrante del PUC i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici.



3 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Per il dimensionamento del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali. Questo consente cioè la validità dello strumento su un tempo lungo orientato ad una gestione strategica della trasformazione del territorio attraverso la gestione del Piano Operativo, sempre e comunque all'interno di regole chiare e precise che definiscono la trasformabilità del territorio.

Ai fini del dimensionamento dapprima risulta necessario fare una previsione dell'incremento demografico sul territorio comunale, in modo da porzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti (residenziali, produttivi, terziari, standard). I metodi di proiezione della popolazione, sono, però, metodi approssimati in quanto "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La "proiezione" rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile "tempo" ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso. Si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio. Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi presente all'interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per uno sviluppo sostenibile del territorio.

3.1 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Nell'ambito della Conferenza di pianificazione condotta nel corso del primo semestre dell'anno 2013 per l'Ambito Identitario "La Costiera Amalfitana e la centralità di Cava dei Tirreni", i cui esiti sono riportati nei verbali del 15 maggio e 8 luglio 2013, si è sostanza stabilito che per il dimensionamento dei PUC dei comuni sottoposti alle previsioni del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentina – Amalfitana occorre fare riferimento ai criteri ed alle disposizioni della L.R. 35/1987, con l'accortezza di riconvertire il fabbisogno residenziale determinato in vani/abitanti, secondo le indicazioni della norma regionale, in alloggi/famiglie, coerentemente a quanto stabilito dalle NTA del vigente PTCP. A tal fine occorre assumere la relazione: un alloggio per ogni famiglia, per la definizione del numero delle quali occorre far riferimento all'andamento della dimensione media della famiglia che, a sua volta, se risultante inferiore alla media provinciale (2,51) deve essere invece assunta pari a quest'ultima.

Nell'ambito del Documento Preliminare del PUC di Positano è stato calcolato il fabbisogno abitativo comunale secondo il dettato normativo del PTCP e del PUT per evidenziare le differenze nei risultati di calcolo.

3.1.1 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL PUC SECONDO IL PTCP

Il fabbisogno abitativo del PUC secondo quanto disposto dalle NTA del PTCP di Salerno è stato calcolato attraverso la somma di due componenti:

- a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri o in condizioni di sovraffollamento.



- b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio proveniente anche da un eventuale saldo migratorio.

Il fabbisogno residenziale è stato stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare, ed è riassunto nella Tabella 1, e meglio esplicitato nei successivi paragrafi.

Tabella 1: Stima del fabbisogno residenziale di Positano secondo il PTCP

Fabbisogno pregresso	103	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	20	alloggi
FABBISOGNO RESIDENZIALE	123	ALLOGGI

3.1.1.a. IL FABBISOGNO PREGRESSO

Il PTCP, all'art.124 c.1 delle NTA, stabilisce che la stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza deve essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili.

3.1.1.b. LA DOMANDA DERIVANTE DA ALLOGGI IMPROPRI

La prima componente da stimare per il fabbisogno pregresso è quella derivante dagli alloggi impropri, stimabili dalle voci censuarie relative a "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio", "Famiglie senza tetto o senza abitazione" e "Famiglie in coabitazione". Tali dati di livello provinciale sono stati rapportati al Comune di Positano tenendo presente che il fattore di scala, in termini di residenti, al 2013 (popolazione residente nel Comune di Positano al 2013/Popolazione residente nella Provincia al 2013), risulta essere pari al 4%. La domanda totale derivante da alloggi impropri è riportata nella Tabella 2.

Tabella 2: Domanda di fabbisogno pregresso derivante da alloggi impropri

Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	4 alloggi
Famiglie senza tetto o senza abitazione	0 alloggi
Famiglie in coabitazione	4 alloggi
Alloggi Impropri	8

3.1.1.c. LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

La seconda componente, ovvero quella legata alla condizione di sovraffollamento può essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posti in relazione a possibili diversi standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Solitamente sono considerati non idonei gli alloggi costituiti:

- Da una sola stanza;
- Da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;
- Da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- Da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.

Si procede alla costruzione delle Matrici di Affollamento, che, come ricordato, sono matrici utilizzate per il calcolo della percentuale di abitazioni sovraffollate, poiché riportano la distribuzione del numero di abitazioni



in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili. Partendo, quindi, dai dati a livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2001, è possibile ricostruire la matrice di affollamento per il Comune di Positano proiettata al 2013.

Nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti.

Tabella 3: Popolazione residente in famiglia per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.628	1.914	1.455	1.344	590	187	8.118
	2	9.976	15.134	12.225	14.772	6.140	2.251	60.498
	3	17.798	38.724	41.142	60.152	27.525	10.371	195.712
	4	18.845	54.368	75.531	128.896	66.260	26.046	369.946
	5	10.603	34.938	54.060	102.896	57.690	26.466	286.653
	6 e più	5.642	17.362	26.235	48.100	30.895	17.346	145.580
	Totale	65.492	162.440	210.648	356.160	189.100	82.667	1.066.507

Il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

DISAGIO ABITATIVO GRAVE
DISAGIO ABITATIVO LIEVE
STANDARD
SOTTOUTILIZZO

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice per il rispettivo numero di componenti familiari.

Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.628	957	485	336	118	31	4.555
	2	9.976	7.567	4.075	3.693	1.228	375	26.914
	3	17.798	19.362	13.714	15.038	5.505	1.729	73.146
	4	18.845	27.184	25.177	32.224	13.252	4.341	121.023
	5	10.603	17.469	18.020	25.724	11.538	4.411	87.765
	6 e più	5.642	8.681	8.745	12.025	6.179	2.891	44.163
	Totale	65.492	81.220	70.216	89.040	37.820	13.778	357.566

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di Positano, si è effettuata la proporzione del dato provinciale in base al peso demografico del Comune, ipotizzando che tra Comune e Provincia non esistano significative differenze nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni. Il risultato è il seguente:

- Provincia di Salerno al 2001 = 1.066.507 occupanti
- Comune di Positano al 2001 = 6.936 occupanti



Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nel Comune di Positano al 2001/Popolazione residente nella Provincia al 2001), risulta essere pari al 4‰.

Tabella 5: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di Positano – Elaborazione personale su fonte dati Censimento ISTAT 2001)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	10	3	2	1	0	0	16
	2	36	27	15	13	4	1	97
	3	64	70	50	54	20	6	264
	4	68	98	91	117	48	16	438
	5	38	63	65	93	42	16	317
	6 e più	20	31	32	43	22	10	160
	Totale	237	294	254	322	137	50	1.293

Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di Positano al 2001 (1.434 famiglie al Censimento Istat del 2001) si osserva un errore del 10%. L'approssimazione ipotizzata può, quindi, ritenersi ammissibile per il diverso peso demografico del Comune.

Per proiettare le matrici al 2012 si considerano le rilevazioni dell'Istat:

- Provincia di Salerno al 2013 = 1.105.485 residenti
- Comune di Positano al 2013 = 3.950 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti (risultante dal rapporto Popolazione Residente nella Provincia al 2013/Popolazione Residente nella Provincia al 2001) per il periodo 2001 – 2013 vale 1,03; il fattore di scala (risultante dal rapporto popolazione residente nel Comune di Positano al 2013/Popolazione Residente nella Provincia al 2013) in termini di residenti al 2013 è pari a 0,004. Tramite il fattore di aggiornamento per la Provincia di Salerno si ottiene la Matrice in termini di famiglie al 2013 a livello provinciale, semplicemente moltiplicando ogni elemento della precedente a livello provinciale per il corrispondente fattore di aggiornamento pari a 1,03.

Tabella 6: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Prov. Salerno – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2013)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	2.706	985	499	346	121	32	4.690
	2	10.272	7.791	4.196	3.803	1.264	386	27.712
	3	18.326	19.936	14.121	15.484	5.668	1.780	75.315
	4	19.404	27.990	25.924	33.180	13.645	4.470	124.612
	5	10.917	17.987	18.554	26.487	11.880	4.542	90.368
	6 e più	5.809	8.938	9.004	12.382	6.362	2.977	45.473
	Totale	67.434	83.629	72.298	91.681	38.942	14.186	368.170

L'effettivo dato che si vuol ricercare, la Matrice di Affollamento al 2013 a livello comunale per Positano si ottiene moltiplicando ogni elemento della matrice a livello provinciale per il relativo fattore di scala pari a 0,004.



Tabella 7: Famiglie residenti in abitazione per numero di stanze e numero di occupanti dell'abitazione (Comune di Positano – Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2013)

		OCCUPANTI						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
STANZE	1	10	4	2	1	0	0	17
	2	37	28	15	14	5	1	99
	3	65	71	50	55	20	6	269
	4	69	100	93	119	49	16	445
	5	39	64	66	95	42	16	323
	6 e più	21	32	32	44	23	11	162
	Totale	241	299	258	328	139	51	1.316

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella 6 si perviene quindi alla stima della domanda di sovraffollamento indicata nella Tabella 8.

Tabella 8: Domanda da affollamento secondo il PTCP

Alloggi sovraffollati	94
DOMANDA DA AFFOLLAMENTO	94

3.1.1.d. LA DOMANDA DA ALLOGGI MALSANI E NON RECUPERABILI

Ai fini della stima degli alloggi rientranti nella categoria di malsani e non recuperabili vengono stimati:

- Gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- Gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- Gli alloggi ubicati al piano terra con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri;
- Gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

Nel caso del Comune di Positano, risulta 1 alloggio che necessita di risanamento igienico sanitario (lett. d).

3.1.1.e. IL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

Il PTCP, all'art.125 c.1 delle NTA, stabilisce che la stima del fabbisogno aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica sia per la componente naturale che migratoria con riferimento ad un arco temporale decennale. Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, dovrà essere tradotto in un parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile, che non va più considerato in termini di "vani" ma in termini di "alloggi". Secondo quanto previsto dal c.2 dello stesso art. 125, il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

La proiezione demografica al 2023, sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2001 e il 2013, utilizzando il metodo della curva esponenziale, si può supporre che tocchi le 4.000 unità, con un aumento rispetto al 2013 di 50 abitanti.

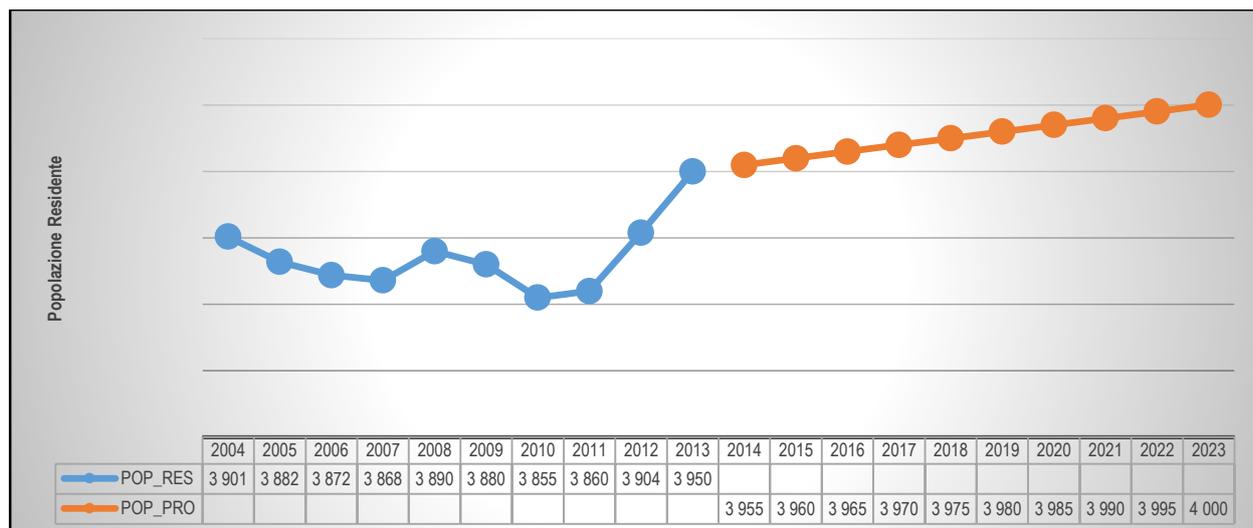


Figura 6: Proiezione demografica al 2023

Considerando che la dimensione media della famiglia al 2023 è stimabile in 2,56 abitanti per famiglia, l'incremento di 50 nuovi abitanti si traduce in un incremento di 20 nuove famiglie; si perviene quindi alla stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo indicata nella Tabella 9.

Tabella 9: Stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo secondo il PTCP

Abitanti al 2013	3.950	abitanti
Abitanti al 2023	4.000	abitanti
Variatione demografica	50	abitanti
Dimensione media famiglia	2,56	abitanti
Nuove Famiglie	20	famiglie
FABBISOGNO AGGIUNTIVO	20	ALLOGGI

3.1.2 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL PUC SECONDO IL PUT

L'art. 9 della L.R. 35/1987 stabilisce che: "Il proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:

- Eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: la previsione demografica, da effettuare su di 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 (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;
- Eventuale fabbisogno per la 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 vano ("stanza" ISTAT) deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;
- Eventuale fabbisogno per la sostituzione dei 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.

Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola.

Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale, 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."

Il fabbisogno residenziale è stato stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare, ed è riassunto nella Tabella 10, e meglio esplicitato nei successivi paragrafi.

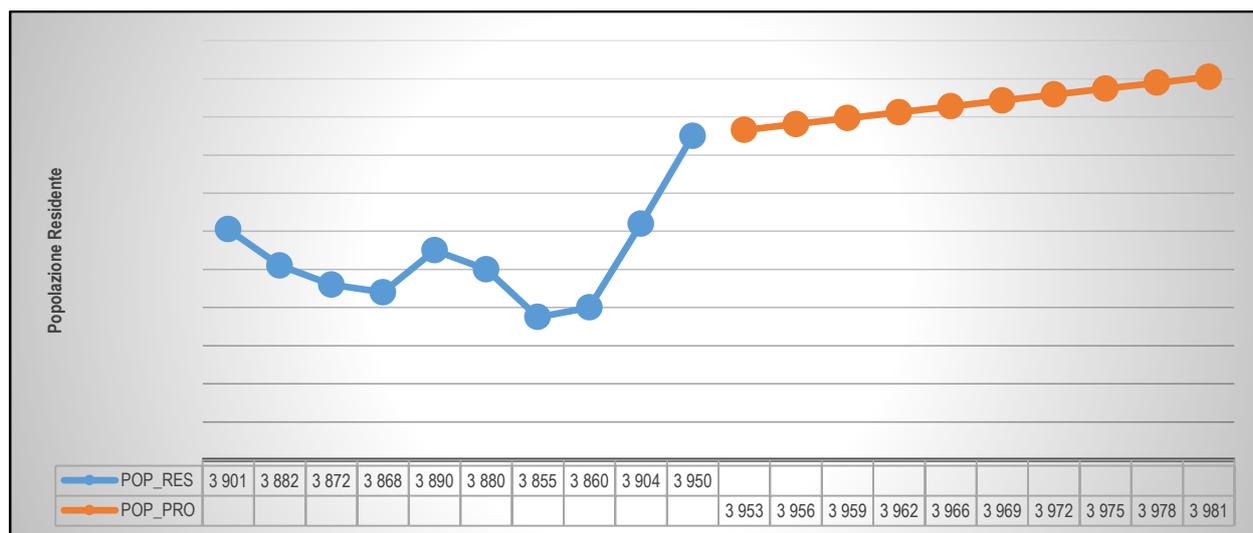
Tabella 10: Stima del fabbisogno residenziale di Positano secondo il PUT

Fabbisogno aggiuntivo	12	alloggi
Alloggi sovraffollati	31	alloggi
Alloggi Malsani	1	alloggi
FABBISOGNO RESIDENZIALE	52	ALLOGGI

3.1.2.a. FABBISOGNO DERIVANTE DA INCREMENTO DEMOGRAFICO

Come evidenziato nell'elaborato 4.1 "Relazione del Quadro Conoscitivo", nell'ultimo decennio il saldo naturale risulta essere positivo e la media del decennio è pari a +3,10.

La proiezione della popolazione al 2023 risulta essere quindi pari a 3.981 abitanti, con un incremento di 31 abitanti rispetto al 2013.



Considerando che la dimensione media della famiglia al 2023 è stimabile in 2,56 abitanti per famiglia, l'incremento di 31 nuovi abitanti si traduce in un incremento di 12 nuove famiglie; si perviene quindi alla stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo indicata nella Tabella 11.

Tabella 11: Stima della domanda da fabbisogno aggiuntivo secondo il PUT

Abitanti al 2013	3.950	abitanti
Abitanti al 2023	3.981	abitanti
Variazione demografica	31	abitanti
Dimensione media famiglia	2,56	abitanti
Nuove Famiglie	12	famiglie
FABBISOGNO AGGIUNTIVO	12	ALLOGGI



3.1.2.b. FABBISOGNO PER LA RIDUZIONE DELL'INDICE DI AFFOLLAMENTO

L'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento non è al momento determinabile secondo le modalità stabilite dal PUT, in quanto l'anagrafe edilizia predisposta dal Comune nell'anno 1998 non può essere oggi presa in considerazione e dovrà essere aggiornata nell'ambito dell'elaborazione del PUC.

In questa fase è possibile assumere il dato determinato secondo le modalità illustrate nel § 3.1.1.c, ottenuto ricostruendo le matrici di affollamento comunali al 2013 e procedendo alla stima del fabbisogno abitativo da sovrappollamento, secondo cui il numero di famiglie che vivono nel comune di Positano in condizioni di sovrappollamento è quantificabile in 94 unità.

Pertanto, l'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento è al momento determinabile, in via del tutto provvisoria è indicata nella Tabella 12.

Tabella 12: Domanda da affollamento secondo il PUT

Alloggi sovrappollati	94
DOMANDA DA AFFOLLAMENTO	31

3.1.2.c. FABBISOGNO PER LA SOSTITUZIONE DEI VANI MALSANI E/O FATISCENTI

Anche l'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento non è al momento determinabile mediante l'anagrafe edilizia predisposta dal Comune, e quindi si è preso in considerazione il dato del § 3.1.1.d.

Si evidenzia che per la definizione del numero di vani malsani e/o fatiscienti, comunque non risanabili, attesa la mancanza di specifiche indicazioni da parte del PUT, nell'aggiornamento dell'anagrafe edilizia comunale sarà assunta la definizione di "alloggi malsani e non recuperabili" data dal 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 saranno considerati nel computo dei vani malsani e/o fatiscienti, non recuperabili dell'anagrafe.

3.1.3 DIFFERENZE NEL CALCOLO DEI FABBISOGNI INSEDIATIVI

Come visto le diverse metodologie di calcolo evidenziano forti discrepanze nel calcolo dei nuovi vani residenziali; infatti a fronte dei 123 nuovi alloggi calcolati secondo le NTA del PTCP, il PUT assegnerebbe 44 nuovi alloggi per il PUC di Positano.

3.2 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

I riferimenti normativi per l'analisi degli standard urbanistici sono il D.M. 1444/68 e la L.R. 14/1982. Il D.M. 1444/1968 fissa un rapporto standard/abitante pari a 18 mq/ab per gli standard di livello locale, e 17,5 mq/ab per gli standard di livello territoriale; la L.R. 14/1982 eleva la quantità di standard per verde pubblico, per il gioco e lo sport per i comuni costieri con popolazione non superiore a 50.000 abitanti a 18 mq/abitante.

Dal punto di vista quantitativo l'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Positano è rappresentata da 34.594,14 mq di servizi di livello locale. Nelle tabella seguente sono riportate le dotazioni di attrezzature per servizio locale nel territorio comunale:



Tabella 13: Dotazione di standard di livello locale

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	12.871,21	3,25	9.885,89	2,50	2.985,32	0,75
Aree per l'istruzione	3.712,43	0,95	19.520,00	5,00	-15.807,57	-4,05
Aree per spazi pubblici attrezzati	16.182,36	4,09	71.178,41	18,00	-54.996,05	-13,91
Aree per parcheggi	1.828,14	0,46	9.885,89	2,50	-8.057,75	-2,04
TOTALE	34.594,14	8,86	109.312,00	28,00	-74.717,86	-19,14

La consistenza di standard di livello locale di Positano risulta essere gravemente deficitaria; infatti a fronte dei 28 mq/ab previsti dalla L.R. 14/1982, nel territorio di Positano si ha una dotazione di standard di appena 8,41 mq/ab. Le aree per le attrezzature di interesse comune rappresentano l'unico standard in surplus. I restanti standard registrano gravi deficit. Considerata la proiezione della popolazione al 2023 effettuata con il metodo della curva esponenziale (3.954 unità § 3.1.1.e) la verifica di standard di livello locale è la seguente:

Tabella 14: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2023

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	12.871,21	3,25	9.885,89	2,50	2.985,32	0,75
Aree per l'istruzione	3.712,43	0,94	19.771,78	5,00	-16.059,35	-4,06
Aree per spazi pubblici attrezzati	16.182,36	4,09	71.178,41	18,00	-54.996,05	-13,91
Aree per parcheggi	1.828,14	0,46	9.885,89	2,50	-8.057,75	-2,04
TOTALE	34.594,14	8,75	110.721,97	28,00	-76.127,83	-19,25

Ovviamente anche al 2023 la consistenza di servizi locali risulta essere deficitaria, e, quindi, il PUC dovrà rimediare alle carenze riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante reperendo le seguenti aree per standard di livello locale:

Tabella 15: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2023

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 14/1982		PROGETTO	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	12.871,21	3,25	9.885,89	2,50	0,00	0,00
Aree per l'istruzione	3.712,43	0,94	19.771,78	5,00	16.059,35	4,06
Aree per spazi pubblici attrezzati	16.182,36	4,09	71.178,41	18,00	54.996,05	13,91
Aree per parcheggi	1.828,14	0,46	9.885,89	2,50	8.057,75	2,04
TOTALE	34.594,14	8,75	110.721,97	28,00	79.113,15	20,01



Nella nuova concezione della pianificazione, il dimensionamento degli standard non può però essere considerata un'operazione meramente quantitativa in quanto i nuovi criteri di pianificazione impongono una forte attenzione alla qualità e al parametro prestazionale (accessibilità, fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione, distribuzione territoriale, funzionalità ed adeguatezza tecnologica, economicità di gestione) delle attività che si deciderà di implementare.

3.3 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il PTCP, all'art.127 delle NTA, detta i principi per la stima del dimensionamento degli insediamenti produttivi, da effettuare sulla base di analisi che dovranno:

- a) Esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende (da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici);
- b) Verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili nelle aree PIP esistenti;
- c) Analizzare il patrimonio edilizio esistente con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato, o dismesso e verificando i motivi della non utilizzazione.

La L.R.35/1987 non introduce prescrizioni per il dimensionamento delle aree produttive, ed ammette nell'ambito dell'art.17, nella zona territoriale 4, l'individuazione di una eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (massimo nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa del PUC dovrà prescrivere l'obbligo della redazione di specifici PIP nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV.

Nell'ambito del processo di elaborazione del PUC, saranno formulati appositi avvisi pubblici per raccogliere eventuali manifestazioni di interesse e documentare la effettività domanda di aree per la localizzazione di attività artigianali o di piccole industrie.

3.4 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PER ATTIVITÀ TERZIARIE

Il PTCP, all'art.128 delle NTA, detta i principi per il calcolo del fabbisogno di spazi ed aree per le attività terziarie di interesse locale (commercio, servizi alle imprese, uffici, attività turistiche), sulla base di analisi che dovranno evidenziare:

- a) La consistenza attuale e le dinamiche dell'ultimo decennio (in termini di unità locali e addetti) dei diversi comparti di attività;
- b) Flusso turistico, in termini di arrivi e presenze, e coefficiente di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- c) Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione del patrimonio non utilizzato.

L'art.10 della L.R. 35/1987 stabilisce che il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata (comprensive di quelle già esistenti) per commercio, uffici, tempo libero, turismo etc., non può eccedere un valore pari, in metri quadrati per abitanti (secondo la previsione demografica) pari a 3 (per la sub-area 1).

Nell'ambito del processo di elaborazione del PUC sulla base di specifiche analisi potrà essere effettuata una stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie.



4 GLI OBIETTIVI DEL PUC DI POSITANO

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano. In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi.

Il PUC di Positano, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, il Documento Preliminare del PUC definisce gli obiettivi della pianificazione in funzione di cinque sistemi territoriali, quali:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate dal PRG previgente ad attività produttive, o in cui gli indirizzi strutturali del PUC prevedono la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.
- Il Sistema Infrastrutturale composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Gli obiettivi individuati dal PUC per ogni sistema territoriale di riferimento sono:

SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<ol style="list-style-type: none">1. Valorizzare il patrimonio culturale, archeologico ed architettonico del territorio comunale.2. Tutelare e valorizzare i nuclei storici, luoghi simbolo del paesaggio storico identitario.3. Riorganizzare la struttura insediativa ed il patrimonio edilizio esistenti combattendo fenomeni di frammentazione e degrado.4. Migliorare la qualità e la vivibilità del territorio attraverso la realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione, ricreativi e culturali.
PRODUTTIVO	<ol style="list-style-type: none">1. Valorizzare le attività produttive e commerciali esistenti e promuovere interventi in grado di creare nuove opportunità imprenditoriali e occupazionali.
NATURALE	<ol style="list-style-type: none">1. Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la salvaguardia, la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali.2. Prevenire e mitigare i fattori di rischio naturale ed antropico.3. Riquilibrare le aree caratterizzate da condizioni di precario equilibrio ecologico, vegetazionale e paesaggistico.



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
	4. Tutelare e valorizzare il territorio rurale, anche a fini turistici, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva.
INFRASTRUTTURALE	1. Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali. 2. Incentivare e migliorare forme di mobilità alternativa. 3. Riorganizzare l'offerta per la nautica da diporto.

Gli obiettivi suindicati sono in linea con gli indirizzi programmatici individuati dall'Amministrazione Comunale di Positano con la Delibera di Giunta Comunale.



5 IL DOCUMENTO STRATEGICO

L'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, rappresentate all'interno del Quadro Conoscitivo, hanno costituito il riferimento necessario per la definizione del Documento Strategico del PUC di Positano. Il Documento rappresenta la sintesi di tutta la fase di analisi condotta, e definisce le strategie di sviluppo del territorio individuate a partire dalle invarianti strutturali del territorio positanese (valori, risorse, emergenze, criticità).

Esso si compone di due elaborati atti a dimostrare quelle che sono le incongruenze della zonizzazione del Piano Urbanistico Territoriale, e lo scenario di progetto entro il quale può muoversi il futuro PUC di Positano per dare un nuovo slancio alla realtà positanese.

Le scelte effettuate nel Documento Strategico sono finalizzate alla piena valorizzazione e salvaguardia delle risorse ambientali, culturali e paesaggistiche presenti, in coerenza con le linee programmatiche fissate dalla pianificazione sovraordinata e con gli obiettivi indicati dalla L.R. 16/2004 e dal Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5, del 4 agosto 2011.

Il Documento Strategico è il cardine del Documento Preliminare e rappresenta la conclusione di un "primo momento" del processo di pianificazione, che consente di avviare una fase di concertazione tra l'Amministrazione Comunale, gli Enti Istituzionali, i cittadini, e gli stakeholder locali, per costruire in maniera partecipata una strategia comune di crescita sostenibile del territorio.

I nuovi strumenti urbanistici, usando un linguaggio comune, facilitano le relazioni "verticali" tra i diversi Enti ma incrementano anche quelle "orizzontali" con la popolazione. L'ascolto e la partecipazione, oltre ad essere delle fasi stabilite e previste dalla normativa regionale, rappresentano l'elemento centrale dell'approccio metodologico da utilizzare per la costruzione del PUC, facendo in modo che chi partecipa non solo ascolta ed esprime il proprio parere, ma fissa alcuni vincoli, quindi "decide".

5.1 LE INCONGRUENZE DEL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE RILEVATE

Come sappiamo la redazione del Piano Urbanistico Territoriale è cominciata nella metà degli anni '70 da parte della Regione Campania e fu completata nel 1987; lo strumento nacque nell'intento di fondere in un unico Piano i contenuti finalizzati allo sviluppo e alla tutela del paesaggio, ma la datazione delle analisi (anni '70) e l'eccessiva rigidità della normativa si sono rivelate fortemente limitative ai fini dell'adeguamento dei Piani Comunali allo strumento sovraordinato, nonché allo sviluppo dei territori. La stessa disciplina del PUT, fortemente vincolistica e inibitoria, è figlia della cultura urbanistica dell'epoca di redazione. Si può ben capire che il PUT all'atto dell'approvazione era già "vecchio" di 15 anni, e oggi, a quasi quaranta anni dalla sua redazione, questo strumento risulta essere largamente datato e non calza più alle esigenze dei territori che ormai subiscono violentemente la sua pedissequa applicazione. Inoltre sicuramente la tecnologia utilizzabile oggi in campo urbanistico è di gran lunga più avanzata di quella che poteva essere utilizzata all'epoca di redazione del PUT.

Lo scopo dell'elaborato è quindi evidenziare quelli che sono incongruenze facilmente riscontrabili da un'analisi del territorio positanese e porre l'attenzione sulla necessità di una "correzione" alla zonizzazione per rendere coerente il PUT alla realtà esistente nel territorio comunale.

Le incongruenze riscontrate sono riportate nella tabella seguente:



NR	ZONA ATTUALE DEL PUT	INCONGRUENZE RILEVATE	PROPOSTA DI MODIFICA DEL PUT
1	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	I limiti di tale zona non sono stati definiti su di un limite fisico certo e per questa ragione in molti casi troviamo degli edifici che sono compresi in due aree differenti.	Zona 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati
2	Zona 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva che non presenta il carattere degli insediamenti antichi ed accentrati tipici del territorio positanese	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
3	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro), che porterebbe ad un restauro generalizzato il patrimonio edilizio gli edifici a tutto il 1955 e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Nella zona a monte, inoltre, si riscontrano criticità legate al limite di zona non definito su un limite fisico certo. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
4	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Presenza di edificazione sparsa. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro). Risulta fondamentale indagare l'epoca di costruzione di tutti gli edifici presenti al fine evitare da un lato il restauro generalizzato del patrimonio edilizio e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Nella zona a monte, inoltre, si riscontrano criticità legate al limite di zona non definito su un limite fisico certo.	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
5	Zona 7 - Realizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva che non presenta il carattere degli insediamenti agricoli, ma bensì di un insediamento di interesse ambientale di una frazione interna di Positano	Zona 5 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di II grado
6	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	I limiti di tale zona non sono stati definiti su un limite fisico certo.	Zona 5 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di II grado
7	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Presenza di edificazione sparsa. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro). Risulta fondamentale indagare l'epoca di costruzione di tutti gli edifici presenti al fine evitare da un lato il restauro generalizzato del patrimonio edilizio e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	Zona 5 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di II grado
8	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Presenza di edificazione sparsa. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro). Risulta fondamentale indagare l'epoca di costruzione di tutti gli edifici presenti al fine evitare da un lato il restauro generalizzato del patrimonio edilizio e dall'altro il degrado irreversibile	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado



NR	ZONA ATTUALE DEL PUT	INCONGRUENZE RILEVATE	PROPOSTA DI MODIFICA DEL PUT
		cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	
9	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro), che porterebbe ad un restauro generalizzato il patrimonio edilizio gli edifici a tutto il 1955 e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
10	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Presenza di edificazione sparsa. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro). Risulta fondamentale indagare l'epoca di costruzione di tutti gli edifici presenti al fine evitare da un lato il restauro generalizzato del patrimonio edilizio e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	Zona 1B – Tutela dell'ambiente naturale di II grado
11	Zona 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva che non presenta il carattere degli insediamenti antichi ed accentrati tipici del territorio positanese	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
12	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro), che porterebbe ad un restauro generalizzato il patrimonio edilizio gli edifici a tutto il 1955 e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
13	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Insedimento prevalentemente consolidato della fascia costiera con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro), che porterebbe ad un restauro generalizzato il patrimonio edilizio gli edifici a tutto il 1955 e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti.	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
14	Zona 2 - Tutela degli insediamenti antichi accentrati	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva che non presenta il carattere degli insediamenti antichi ed accentrati tipici del territorio positanese. Nella zona a monte, inoltre, si riscontrano criticità legate al limite di zona non definito su un limite fisico certo.	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado
15	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado	Insedimento prevalentemente consolidato con presenza di edificato esistente al 1956 o in data successiva. In tale area la criticità è relativa alla limitatezza degli interventi possibili (esclusivamente restauro),	Zona 4 – Riqualficazione insediativa ed ambientale di I grado



NR	ZONA ATTUALE DEL PUT	INCONGRUENZE RILEVATE	PROPOSTA DI MODIFICA DEL PUT
		che porterebbe ad un restauro generalizzato il patrimonio edilizio gli edifici a tutto il 1955 e dall'altro il degrado irreversibile cui sono destinati gli edifici post 1955 presenti. Sono presenti aree libere utilizzabili per la creazione di standard per i residenti.	
16	Zona 8 – Parchi territoriali	L'area rientra nella zona A del Parco Regionale dei Monti Lattari, ed è di difficile accesso.	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado
17	Zona 1B – Tutela dell'ambiente naturale di II grado	L'area rientra nella zona A del Parco Regionale dei Monti Lattari, ed è di difficile accesso.	Zona 1A - Tutela dell'ambiente naturale di I grado
18	Zona 1A – Tutela dell'ambiente naturale di I grado	È un'area libera da indagare con maggiore dettaglio che può essere utilizzata per la creazione di aree di sosta e parcheggio di ingresso alla frazione.	Zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di I grado
19	Zona 1A – Tutela dell'ambiente naturale di I grado	L'area è attualmente utilizzata per il deposito temporaneo di rifiuti	Zona 1B – Tutela dell'ambiente naturale di II grado



5.2 LO SCENARIO DI PROGETTO

Il Quadro Conoscitivo, gli obiettivi strategici individuati per il territorio comunale, nonché l'analisi delle incongruenze riscontrate nell'azonamento del PUT hanno consentito di definire lo scenario di progetto (Tav. 5.2 – Scenario di Progetto) che sviluppa un programma organico di interventi tesi a favorire la definizione di un nuovo assetto urbano per lo sviluppo sostenibile del territorio positanese.

L'orientamento progettuale fondamentale si basa sul riconoscimento dell'eccezionale valore paesaggistico – ambientale del territorio di Positano e dunque sulla necessità di proteggere e valorizzare in forme sostenibili le componenti insediative e quelle naturali. In coerenza dunque con le disposizioni dei piani sovraordinati e dei vincoli esistenti lo scenario di progetto proposto nel PUC si articola su alcune priorità delineando i seguenti indirizzi progettuali.

Per quanto riguarda le risorse naturalistico-ambientali (suddivisi in zona 1A – Tutela dell'ambiente naturale di I grado e zona 1B – Tutela dell'ambiente naturale di II grado) il piano, in modo prioritario e generale, è orientato a tutelare e valorizzare le componenti fondamentali del sistema ambientale, riconoscendone le diverse caratterizzazioni e incentivandone la fruizione mediante una serie diversificata di norme e interventi. Per quanto riguarda il tessuto storico (zona 2 – Tutela degli insediamenti antichi ed accentrati) il piano si propone di definire politiche e interventi diversificati di recupero e riqualificazione e di promuovere un processo di rilancio, di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica che consideri nuovi ruoli funzionali legati ad attrezzature, servizi, nuove funzioni compatibili con il contesto ambientale e le caratteristiche insediative e, in particolare, nuove attività culturali e di accoglienza turistica.

Per i tessuti urbani recenti (suddivisi in zona 4 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di I grado e zona 5 – Riqualificazione insediativa ed ambientale di II grado) il piano punta alla riqualificazione delle espansioni edificate in un periodo più recente in modo da conferire connotazioni compatibili con i caratteri paesaggistici del contesto, e privilegiando interventi che consolidino le relazioni con il paesaggio, al rinnovo e alla ristrutturazione delle aree già prevalentemente edificate, al ridisegno delle aree pubbliche, attivando progetti specifici di riqualificazione degli spazi, e all'incremento delle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche.

Per le attività terziarie il piano punta all'ampliamento dell'offerta di carattere terziario orientata a promuovere l'insediamento di attività legate al territorio e compatibili, e alla riqualificazione/potenziamento di alcuni assi commerciali, con particolare attenzione alle piccole strutture di vendita anche connesse alle produzioni artigianali e agricole tipiche, e a promuovere attività turistiche orientate all'integrazione tra turismo e agricoltura. Anche per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, nonostante gli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica impongono di ricercare soluzioni di massima compatibilità, il piano punta a realizzare un'accessibilità più ampia all'intero sistema insediativo di Positano in termini di nuova viabilità, e di percorsi pedonali nuovi o da riqualificare (anche attraverso la realizzazione di impianti di risalita meccanica), risolvendo le criticità presenti relative alla viabilità esistente, nonché alla dotazione di aree parcheggio.

L'assetto dello scenario di progetto sarà perseguito attraverso strategie in linea con le innovazioni introdotte dalla L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica quali:

- La mixità funzionale, finalizzata alla realizzazione di parti urbane complete ad articolate sotto il profilo delle funzioni e sotto il profilo dell'impatto sociale;
- La perequazione urbanistica, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche e di edilizia privata;
- La sussidiarietà pubblico – privato nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- La riqualificazione delle aree urbane di frangia e dei punti non risolti del tessuto urbano consolidato.

6 I PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL PUC

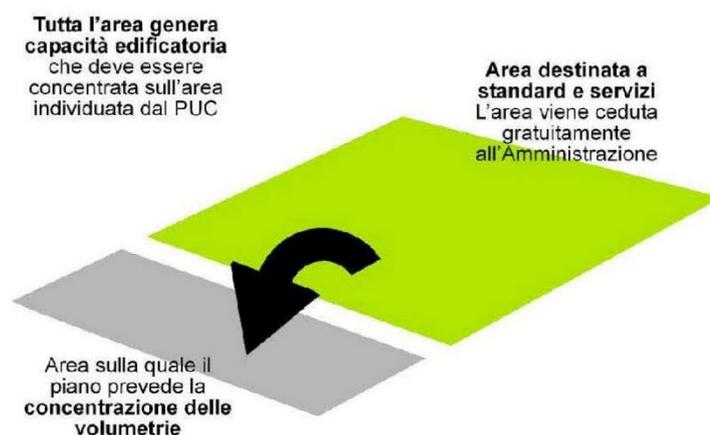
La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. In particolare la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal PUC e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso.

Il PUC in base al suo dimensionamento definirà la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria, tramite l'applicazione del meccanismo perequativo, sarà ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica.

La perequazione urbanistica sarà utilizzata dall'Amministrazione Comunale per il perseguimento di due intenti principali: da un lato assicurare al Comune la possibilità di acquisire i terreni necessari per pubblico interesse e, dall'altro, garantire un'equità distributiva della rendita fondiaria.

Per l'applicazione dei meccanismi perequativi il territorio comunale sarà quindi suddiviso in Ambiti di Equivalenza ai quali sarà associato un Indice di Edificabilità Virtuale. Tale indice rappresenta la potenzialità di edificazione riconosciuta all'area interessata dalla trasformazione urbanistica, ed è virtuale in quanto potrà essere esercitato dal proprietario solo dal momento in cui il terreno è chiamato ad una trasformazione.

L'applicazione dell'Indice di Edificabilità Virtuale alla Superficie Territoriale darà luogo al Diritto Edificatorio Virtuale assegnato all'Ambito di Trasformazione; esso rappresenta la Superficie Lorda di Solaio edificabile in ragione del suolo posseduto, e sarà utilizzato in un'unica area, mentre la restante parte dell'Ambito sarà ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale.



L'applicazione dei meccanismi perequativi nelle trasformazioni urbane è garantita dall'uso dei comparti edificatori grazie ai quali l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.