

COMITATO TECNICO REGIONALE

(Legge Regionale 31-10-1978 n. 51)

Delibera espressa nell'adunanza del 1.12.1982

N. 794/447

Oggetto: COMUNE DI CAPRI (NA) - PIANO REGOLATORE GENERALE

IL COMITATO

Designa il funzionario istruttore - relatore arch. Antonio Rigillo;

Il quale ha esaminato gli atti relativi all'argomento; esprime il seguente

P A R E R E

Parere favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Capri con le modifiche, gli stralci, le prescrizioni e le rettifiche contenute nella relazione dell'istruttore-relatore arch. Antonio Rigillo che si allega al presente parere e ne forma parte integrante.-



Per copia conforme

COMITATO TECNICO REGIONALE

(Legge Regionale 31-10-1978 n. 51)

È stato espresso nell'adunanza del 1.12.1982

N. 794/447

Oggetto: COMUNE DI CAPRI (NA) - PIANO REGOLATORE GENERALE

IL COMITATO

È sentito il funzionario istruttore - relatore arch. Antonio Rigillo;

ha preso in considerazione gli atti relativi all'argomento; esprime il seguente

P A R E R E

È favorevole all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Capri con le modifiche, gli stralci, le prescrizioni e le rettifiche contenute nella relazione dell'istruttore-relatore arch. Antonio Rigillo che si allega al presente parere e ne forma parte integrante. -



Per copia conforme

COMITATO OTATIVO

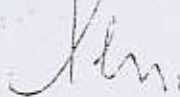
DATA

OTATIVO

IL SEGRETARIO
(dott. Giuliano Massari)



IL PRESIDENTE
DELL'ADUNANZA
(avv. Filippo Caria)



IL PRESIDENTE DEL C.T.R.
(dott. Emilio de Feo)



Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

COMUNE DI CAPRI (NA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE ISTRUTTORIA N. IN DATA
IL SERVIZIO URBANISTICA: Piani Comunali

- VISTA la legge urbanistica 17.8.1942 N. 1150 modificata ed integrata con leggi 6.8.1967 N. 765; 19.11.1968 N. 1187 e 28.1.1977 N. 10;
- VISTI i decreti interministeriali 1.4.1968 N. 1404 e 2.4.1968 N. 1444;
- VISTA la Legge regionale 20.3.1982 N. 14;
- VISTE le note con le quali il Comune di CAPRI ha trasmesso la documentazione tecnico-amministrativa formante il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;
- VISTI gli atti e gli elaborati ricevuti per l'esame;

P R E M E S S O:

- CHE il Comune di Capri, con deliberazione consiliare 9.10.1974 N. 130, ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio, nel quadro del Piano Regolatore Generale Intercomunale dell'Isola, adottato dal Comune medesimo con deliberazione consiliare 9.10.1974 N. 129, in ottemperanza al decreto del P.G.R.C. 3.11.1972 N. 58 bis;
- CHE il progetto del Piano Regolatore Generale è stato pubblicato presso la Segreteria Comunale e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia con avviso affisso all'Albo Pretorio

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

2.^{ma}

- e con inserzione nel F.A.L. N. 83 del 23 ottobre 1974;
- CHE il deposito del piano ha dato luogo alla presentazione di n. 36 osservazioni alle quali il Comune di Capri ha controdedotto con le deliberazioni consiliari 21.4.1975 N. 155 e 29.4.1975 N. 153;
 - CHE il progetto si compone dei seguenti elaborati:
 - 1.- Relazione con le norme urbanistiche ed edilizie;
 - 2.- Planimetria dello stato di fatto - Scala 1:2000;
 - 3.- Planimetria della zonizzazione - Scala 1:2000;
 - CHE gli adempimenti di pubblicazione e di deposito risultano dalla seguente documentazione:
 - 1.- Avviso di deposito del piano nella segreteria comunale pubblicato all'Albo Pretorio dal 15.10.1974 al 15.11.1974, come certificato dal messo comunale;
 - 2.- Copia del F.A.L. 23.10.1974 N. 83 recante l'inserzione del predetto avviso;
 - CHE la Soprintendenza ai Monumenti ha espresso parere in merito al piano con la nota 24.6.1976 N. 17004;
 - CHE successivamente ai predetti adempimenti il Comune di Capri ha inoltrato la deliberazione consiliare 20.12.1977 N. 921, chiedendo il suo inserimento nel Piano Regolatore Generale, con la quale sotto forma di autoservazione si determina:
 - è dato mandato al Sindaco di autorizzare per tutto il territorio comunale i lavori necessari al risanamento igienico-sanitario delle abitazioni al fine di dotarle dei servizi abitativi indispensabili anche con incrementi volumetri-

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

30=

ci nella misura massima di 50 mc e/o con aumenti di superficie utile all'interno del volume esistente;

- consentire quanto sopra solo per abitazioni di residenti stabili nel comune;
- subordinare l'autorizzazione alla dimostrazione dell'assoluta necessità dell'intervento in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare e limitatamente agli alloggiare si accetti tale requisito;
- CHE, oltre al provvedimento di cui sopra, il Comune di CAPRI, ha esaminato altre questioni sopraggiunte e maturate nelle more della procedura di competenza regionale di approvazione del P.R.G., prospettando le relative possibili soluzioni nei seguenti atti deliberativi:
 - 1.- Deliberazione consiliare 29.6.1982 N. 18 con la quale il Comune di Capri ha individuato un'area in località "Moneta" da destinare a piano per edilizia economica e popolare, mediante formazione di piano di zona ex legge 167/62 in variante al P.R.G. Tale deliberazione è stata pubblicata con il progetto, a norma della legge 167/62, senza dar luogo ad opposizioni ed osservazioni;
 - 2.- Deliberazione consiliare 29.6.1982 N. 20, con la quale si propone l'inserimento nel P.R.G. di una normativa tecnica per la disciplina del frazionamento degli immobili;
 - 3.- Deliberazione consiliare 29.6.1982 N. 22, con la quale, per consentire la realizzazione di un opificio cooperativo per la trasformazione conservazione e commercializzazione di prodotti orticoli e olivicoli, si propone di destinare ad attività produttiva un'area ubicata in località Gasto;

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

4^a

4^a Deliberazione consiliare 29.6.1982 N. 23, con cui si propone una variante al P.R.G. adottato per la costituzione di un parco a verde pubblico in località Arco naturale e La Pietra;

Le deliberazioni di cui ai numeri 2-3-4 non possono essere tenute in debita considerazione perchè irritualmente presentate.

- CHE dalla Relazione generale si rileva che l'impostazione del piano in esame si fonda sulla premessa che se in un qualsiasi Comune è possibile effettuare degli interventi preliminari di boni ed individuare attività, formare del tutto un quadro fenomenico e poi proiettarlo, sia mediante interpretazioni lineari nei casi più semplici ed a breve termine, sia individuando processi stocastici nel futuro, quanto basti alle necessità del programma indicato e per mantenere valide le previsioni e che la conseguenza di tutto ciò, per quanto concerne l'assetto spaziale, "è una sempre maggiore proiezione dell'effetto città, inteso come incremento di popolazione accentrata, produzione e servizi, sul territorio che viene vieppiù impegnato" con la trasformazione in un centro interno, dell'ambiente naturale e agricolo in ambiente urbanizzato, per ciò che riguarda Capri quanto sopra "deve essere relazionata alle particolarissime condizioni dell'isola ed al suo grande interesse turistico e paesistico che ne fanno un elemento più generale interesse nazionale";
- CHE da tale premessa sono scaturite tre considerazioni: la prima considerazione è che "se la crescita in altri casi può considerarsi sinonimo di sviluppo, ovvero un incremento economico, nel caso di Capri, lo sviluppo, inteso come crescita urbana, e l'incremento economico, dipendenti essenzialmente dall'industria tu

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

5.°

ristica, possono invece diventare fatti antitetici, specialmente se ambedue espressi in termini di nuova edilizia"; la seconda considerazione si basa sul "fatto che pure individuando nella industria turistica e dei beni naturali le risorse principali del comune, i termini di esercizio della prima e del godimento dei secondi sono variabili"; ciò implicando "una adattamento della esistente attrezzatura turistica ed una sua particolare evoluzione"; la terza considerazione riguarda la popolazione del Comune di Capri, la quale "ha indubbiamente le stesse esigenze di qualsiasi altra popolazione, nè possono essergli negate quelle possibilità che sono considerate un diritto comune";

... (CME), entrando nel merito degli obbiettivi e contenuti del piano, dagli elaborati progettuali si rivela che:

1. La struttura urbana esistente e l'espansione residenziale sono inquadrate nella seguente zonizzazione:

- a) Centro storico, nel quale sono previsti interventi di restauro edilizio ed ambientale, salvi i casi di edilizia nuova, priva di caratteristiche da conservare, per la quale è ammessa sia la ristrutturazione, sia la eventuale sostituzione totale a parità di volume e nella medesima area di sedime (punto 6 delle Norme urbanistiche ed edilizie);
- b) Centro urbano, nel quale sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di opere di pubblico o generale interesse espressamente indicate dal piano, ed interventi di restauro parziale delle costruzioni esistenti e la loro ristrutturazione interna non comportante superficie aggiuntiva di solai (punto 5 delle Norme urbanistiche ed edilizie);

Regione Campania
Servizio Urbanistico - Piani Comunali

6^o

- c) Zona edificata con vincolo ambientale, saturata da edificazione, abitazioni, giardini ed altre opere, nella quale sono previsti interventi di restauro parziale o totale fino alla sostituzione edilizia a parità di volume e di solai (punto 4 delle Norme urbanistiche ed edilizie);
- d) Area urbana da ristrutturare, nelle quali sono ammessi soltanto interventi di sostituzione edilizia a parità di volume e ristrutturazioni interne dell'edilizia esistente con un eventuale incremento volumetrico non superiore a mc. 100 mentre non sono consentite nuovi fabbricati sulle aree libere che sono riservate per la realizzazione dei previsti nuovi edifici pubblici, delle aree per verde attrezzato e dei parchi pubblici (punto 7 delle Norme urbanistiche ed edilizie);
- e) Aree di espansione, con previsione di limitato incremento edilizio, e più precisamente una edificazione residenziale rada, con densità fondiaria limitata a mc. 0,3/mq. (punto 8 delle Norme urbanistiche ed edilizie);
- f) Aree di espansione con indice di densità territoriale di mc. 1/mq. riservate ai programmi per l'edilizia economica e popolare (piani 167);

2.- La ricettività e le infrastrutture del turismo

Sono inquadrare nelle seguenti previsioni:

Per nuove attrezzature turistiche produttive (alberghi, pensioni, circoli, camping, uffici turistici, botteghe, ecc.) è prevista nel piano la zona turistica con indice di edificabilità mc. 3/mq. La zona comprende le seguenti aree: a) a monte della zona

Regione Campania
Servizio Urbanistico: Piani Comunali

7.°

di ampliamento del porto di Marina Grande; b) in prossimità del tunnel della funicolare lungo la strada Campo Pisco; c) in località San Costanzo; d) a valle della strada Castello, e) a monte della Marina Piccola; f) lungo la via Occhio marino; g) al culmine di Via Vanassina.

Per gli alberghi e le pensioni entro il perimetro del centro urbano che devono migliorare le caratteristiche ricettive, è previsto, caso per caso, un incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato.

Per attrezzature turistiche complementari il piano riserva, l'area a monte di via Tragara, compreso l'immobile ivi esistente, ed il Castello per una casa da gioco.

Per le aree di balneazione, che sono individuate lungo la costa settentrionale, ad occidente del porto di Marina Grande, alla punta di Tragara, ed a Marina Piccola, confermando sostanzialmente la situazione balneare tradizionale, è stabilito il divieto di ogni ulteriore costruzione a carattere stabile, ma è consentita la costruzione di piscine, compatibilmente con le esigenze paesaggistiche.

3. Per le attrezzature ed i servizi pubblici il Piano prevede la 'Zona Standards urbanistici' che comprende aree destinate alle attrezzature scolastiche, ai servizi d'interesse comune, agli impianti sportivi e parchi pubblici, per una estensione complessiva di circa ha. 23.705 così distinti:

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

3.^o

- Aree per l'istruzione	ha 2.775
- Aree per attrezzature d'interesse comune	" 5.042
- Aree per lo sport e parchi pubblici	" 15.888
Totale	ha 23.705

Nella predetta zona le principali attrezzature previste sono:

- Per l'istruzione: il completamento o l'ampliamento delle scuole materne ed elementari esistenti; il completamento della nuova scuola media, nuove sedi per il liceo-ginnasio ed un istituto professionale alberghiero;

- Per le attrezzature d'interesse comune: la caserma dei carabinieri e per la Guardia di Finanza, tre mercati di quartiere, il mattatoio comunale, l'ampliamento del cimitero, l'ammodernamento dell'esistente ospedale ed un complesso polifunzionale a completamento del nuovo porto turistico;

- Per le attrezzature tecnologiche: l'impianto di incenerimento dei rifiuti solidi ed il collegamento ferroviario con Anacapri;

4. Il restante territorio comunale è distinto:

- "Zona monumentale-Archeologica" - comprendente le aree interessate da monumenti e scavi archeologici effettuati o da effettuare) in cui sono consentite opere da eseguirsi a cura degli enti interessati, che vertono il restauro dei monumenti, la loro valorizzazione, il ritrovamento delle antichità e la loro sistemazione a fini culturali e turistici;

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

9^o

- "Zona naturale con vincolo ambientale" -- costituita dalle aree costiere ed interne non edificate, dotate di pregevoli caratteri paesistici ed intressate da vegetazione naturale e colture tipiche locali, nelle quali potranno essere ammessi solo interventi diretti alla conservazione idro-geologica e forestale.

C O N S I D E R A T O:

- CHE nelle premesse della Relazione di piano, viene proposta una problematica di assetto urbanistico sostanzialmente aderente alla situazione territoriale e socio-economica tuttora presente nel Comune di Capri;
- CHE tale situazione, però, nella più recente fase evolutiva, denuncia nuovi elementi, in base ai quali le ipotesi di riequilibrio urbanistico formulate nella soluzione di piano possono essere orientate verso soluzioni atte a consentire, almeno per il prossimo decennio, la permanenza della popolazione residente nel territorio comunale di origine;
- CHE, in particolare, non appaiono condivisibili le prospettate soluzioni che presuppongono la collocazione e la sistemazione in comuni vicini (pag. 3) della popolazione eccedente il limite di crescita indicato per il 1981, e quindi la ricerca nella dimensione territoriale (pag. 9) di una soluzione concernente la quota di emigrazione che si manifesterà oltre tale data (pag. 14);
- CHE negli elaborati in esame non si rinviene una esposizione esauriente di criteri di dimensionamento del piano, né di quelli

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

10^{ma}

- di definizione della quota di edilizia necessaria per il raggiungimento di standards minimi in ordine alla condizione abitativa;
- CHE, tuttavia, con richiamo ai dati di censimento, che registrano nel 1971 n. 7640 e nel 1981 n. 7489 abitanti residenti, può attendibilmente ipotizzarsi per il prossimo decennio, il raggiungimento della soglia massima di n. 8.000 abitanti residenti;
 - CHE dai dati statistici riportati nella Relazione di piano e da quelli forniti dall'Amministrazione comunale con la nota 8.11.1982 N. 11227, non è possibile rilevare la consistenza edilizia attualmente risultante in uso effettivo dei residenti;
 - CHE, pertanto, dovendosi necessariamente procedere per stima, appare congruente porre a base di essa la consistenza edilizia che il Comune dichiara occupata stabilmente (n. 8367 vani) e, per escludere i casi in cui la stabile occupazione non riguarda i residenti, si ritiene che il predetto dato numerico sia da ridurre almeno del 15% e assestarlo su una consistenza aggirantesi intorno a n. 7.000 vani, in ciò confortati dal raffronto tra il numero (4234) delle stanze statisticamente risultate occupate nel 1951, le quali per l'epoca della rilevazione possono essere considerate in uso abitativo da parte dei residenti, e il dato stimato (vani 7000), da cui si deduce un incremento del 65% circa della consistenza edilizia ad uso dei residenti nel trentennio 1951-1981 che appare ipotesi attendibile;
 - CHE, tenendo conto di n. 114 vani previsti nel Piano di zona di località Cesina, approvato con decreto regionale 21.9.1976 N. 3655, n. 100 vani previsti nel Piano di zona di località Palazzo a Mare, approvato con decreto regionale 21.4.1981 N. 8571, n. 45 vani costituenti il programma di recupero dell'ex Albergo internazionale

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

11.-

nale approvato con decreto regionale 27.6.1979 N. 3126 e n. 266 vani previsti nel Piano di zona di località Tamborio adottato dal Comune di Capri con deliberazione consiliare 25.10.1977 N. 446, è costruibile il seguente quadro dimensionale del piano:

Popolazione residente al 1971	abitanti	7.719
Decremento nel decennio censuario	"	<u>242</u>
Popolazione residente al 1981		7.477
Incremento ipotizzabile per il prossimo decennio		<u>523</u>
Totale popolazione da insediare	abitanti	8.000
Consistenza edilizia ad uso di residenti (stimata)	vani	7.000
Consistenza dei piani di edilizia pubblica	"	525
ulteriore fabbisogno decennale ipotizzabile	"	<u>475</u>
Totale per popolazione residente	vani	8.000

- CHE il fabbisogno decennale di n. 475 nuovi vani è da destinare nella proporzione variabile tra il 40 e il 70% alla edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 10/1977, da comprendersi in piani ex legge n. 167/1962, e per la residua parte all'edilizia d'iniziativa privata;

- CHE, per quanto concerne propriamente l'assetto urbanistico del territorio comunale di Capri, occorre sottolineare quanto già posto in risalto nella fase più generale di esame del Piano Regolatore Intercomunale dell'Isola, e cioè che tale assetto deve essere diretto ad equilibrare organicamente molteplici e, per taluni aspetti, divergenti esigenze generali e locali, fra cui

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

12.22

assumono preminenza quelle inerenti alla tutela paesaggistica, storica e ambientale, quelle che attengono all'uso residenziale del territorio ed ai servizi sociali, le quali, poi, si riconnettono ad esigenze di qualificazione ed ammodernamento dell'attività turistica, cui non può non riconoscersi pari validità, in quanto finalizzate a fornire un servizio richiesto da una vasta collettività, ed a consolidare il fondamento tradizionale della economia locale;

- CHE dalla precedente considerazione deriva che l'esame del Piano debba essere condotto seguendo criteri di contenimento delle previsioni residenziali per impedire la proliferazione dell'edilizia cosiddetta stagionale, che è agente distruttivo delle risorse territoriali locali, per privilegiare il soddisfacimento delle progressive esigenze abitative della popolazione residente, unitamente alle previsioni incentivanti le pubbliche attrezzature e le attività produttive ed in specie la componente turistica;
- CHE per quanto innanzi argomentato, si ritiene che il Piano in esame possa essere approvato, con prescrizioni, modifiche, integrazioni e stralci, che vengono in appresso specificate:

ARCE URBANIZZATE

Le arce urbanizzate, costituenti nel piano in esame, il Centro storico, il centro urbano, la Zona edificata con vincolo ambientale e la zona urbana da ristrutturare, per avere conseguito, pur nella loro diversità tipologica o morfologica, una unità ambientale complessiva, ed acquisito le caratteristiche indicate

Regione Campania
Servizio Urbanistica e Piani Comunali

13^o

dal decreto ministeriale 2.4.1968 N. 1444 - articolo 7 lettera a, sono tutte da ascrivere alla Zona A, e si ritiene che esse possano essere disciplinate congruamente dalla seguente normativa, che sostituisce quella di cui ai punti 4-5-6-7 delle Norme urbanistiche ed edilizie del piano che si intendono soppresse:

Nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, alterazioni del suolo con opere di sbancamento e di riporto, di salberature ed apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle necessarie per raggiungere impianti ed attrezzature riconosciuti di pubblica utilità.

A condizione che non venga modificata la destinazione residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo dell'edilizia esistente, senza incrementi della cubatura complessiva e della superficie interna utile e senza alterazione sostanziale della preesistente volumetria.

Possano essere autorizzati incrementi della superficie utile, per l'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi con superficie utile netta inferiore a mq. 50 e carenti di servizi, purchè costituiti nel Comune unica proprietà residenziale dell'instatazio provvisto di residenza storica decennale.

L'incremento può essere concesso una sola volta nella misura massima del 20% della superficie utile netta esistente, con un minimo consentito di mq. 6 (sei). Il corrispondente incremento di volume sarà computato in ragione di 3,5 volte la superficie aggiuntiva concessa.

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

14²

Dagli interventi di manutenzione e di restauro e da quelli di adeguamento igienico e funzionale sono esclusi gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi.

Sono consentiti interventi organici sull'esistente attraverso la formazione di Piani particolareggiati, finalizzati al restauro urbanistico, abilitata ed edilizia, senza modificazione delle destinazioni residenziali, senza incrementi della cubatura complessiva e della superficie utile interna, fatto salvo l'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi di cui sopra".

ESPANSIONE RESIDENZIALE

Per la nuova edilizia di espansione attribuita alla iniziativa privata è prevista dal piano la "Zona di espansione con indice 0.15 mq/mq."

In proposito, oltre a quanto già argomentato in linea generale, è da ribadire che il territorio di Capri, in fatto di consistenza residenziale, ha quasi raggiunto il limite della saturazione, in rapporto alle condizioni ambientali morfologiche e strutturali, purtroppo, lasciando irrisolta la questione abitativa dei residenti.

Si ritiene, quindi, di dover raccomandare all'Amministrazione Comunale di riservare alle iniziative di nuova edilizia residenziale da comprendere nei piani di zona della legge n. 157/1962 la massima percentuale prevista dalla legge n. 10/1978, perchè sia assicurato, almeno in una certa misura, con il ricorso ai piani di zona, il controllo pubblico sulla qualità dei soggetti destinati degli interventi.

Regione Campania
Servizio Urbanistico - Piani Comunali

13.^{es}

La quota residua, da lasciare alla iniziativa privata, sarà ripartita in parti uguali tra gli interventi diretti a conseguire l'adeguamento igienico e funzionale dell'edilizia esistente, secondo la normativa precedentemente stabilita, e gli interventi di nuova edilizia.

Quanto alle zone di espansione con indice 0,15 mc/mq. ora il piano prevede la nuova edilizia residenziale, pur condividendo le obiezioni sollevate dalla Soprintendenza ai Monumenti con la nota 24.6.1976 N. 17004, devosi però osservare che le quattro aree prescelte non presentano emergenze paesistiche e ambientali di eccezionale rilievo e che esse ricadono in territorio da considerarsi urbanizzato.

Pertanto la edificazione di dette aree, se volumetricamente contenuta e se realizzata con i preventivi controlli garantiti dal piano particolareggiato, e con accorto inserimento nell'ambiente, verrà a ridursi al minimo il pregiudizio paesistico del territorio.

Per altro, non può trascurarsi la considerazione che il residuo fabbisogno residenziale, sia a destinazione pubblica che privata, ipotizzato nella misura strettamente necessaria, e comunque per le esigenze abitative della popolazione locale ancora insoddisfatta deve pur trovare collocazione nel piano.

Obiezioni di ordine geomorfologico sono da sollevare, invece, nei riguardi dell'area in località Palazzo a mare, per essere la sua giacitura addossata al ripido declivio montuoso retrostante

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

16.^m

e pertanto appare necessario escluderne la parte più prossima ad esso, che viene contornata in rosso nella planimetria del piano.

Infine, per assicurare al massimo la tutela ambientale delle quattro aree di espansione, si ritiene di dover prescrivere la seguente normativa che sostituisce la norma n. 8:

- indice territoriale: 0,10 mc/mq.
- indice fondiario: 0,12 mc/mq.
- elevati rispettivamente a 0,20 mc/mq. e 0,24 mc/mq. per eventuale edilizia residenziale pubblica realizzata nell'area a mezzo del piano 167;
- standards urbanistici per servizi e attrezzature nel rapporto di 30 mq. per ogni 70 mc. di volume realizzato;
- formazione di piano particolareggiato unitario per ciascuna delle quattro aree;
- interventi subordinati alla conclusiva individuazione delle aree da investire per l'edilizia economica e popolare, come specificato nel paragrafo seguente;
- altezza massima degli edifici: m. 6,50;
- distanza minima dai confini: m. 20

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (Legge 167/62)

Le aree a destinazione residenziale per l'edilizia economica e popolare sono individuate dal piano regolatore in esame nelle località S. Costanzo, Palazze a Mare e Cesina e di esse, allo stato solo le ultime due risultano iscritte nei rispettivi piani di zona approvati ed operanti, ai sensi della predetta legge, i quali prevedono complessivamente una consistenza edilizia di u. 214 vani, come già riferito.

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

17.^o

Poichè le previsioni del P.R.G. in ordine alla edilizia residenziale pubblica apparvero subito manifestamente insufficienti in relazione alle esigenze locali emerse la necessità della individuazione di nuove aree da destinare all'intervento edilizio pubblico, ed a tal fine la Soprintendenza ai Monumenti per la Campania nella richiamata nota, riconobbe idonea un'area in località Tamborio, fornendo anche alcune indicazioni per la sua utilizzazione.

Il Piano di zona adottato dal Comune di Capri per detta località dovrà essere approvato dall'ente delegato con l'osservanza delle indicazioni dalla Soprintendenza ai Monumenti, che vengono qui pienamente condivise.

Allo stato attuale, la consistenza dell'edilizia residenziale pubblica programmata dal Comune di Capri risulta:

- | | |
|---|----------|
| 1. Piano di zona località Cesina: | vani 114 |
| (approvato con D.M.G.R. N.3655 del 21.9.1975) | |
| 2. Piano di zona località Palazzo a mare: | vani 100 |
| (approvato con D.P.G.R. 21.4.81 N.8571) | |
| 3. Recupero ex Albergo Internazionale | vani 45 |
| (approvato con D.P.R.G. 27.6.79 N.3126) | |

Totale previsto in strumenti approvati vani 259

- | | |
|--|----------|
| 4. Piano di zona località Tamborio: | |
| (adottato dal Comune con del. 25.10.1979 | |
| N. 445) | |
| | vani 266 |

Totale edilizia residenziale pubblica già localizzata: vani 525

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

18,2

La residua quota di edilizia residenziale pubblica - da determi-
narsi nella percentuale oscillante fra il 40% e il 70% del fabbi-
sogno globale sopra ipotizzato per il prossimo decennio in n. 475
vani - potrà essere localizzata con interventi di consistenza ed
ampiezza limitati perchè meglio inseribili nella struttura edi-
fizia esistente e più agevolmente armonizzabili con gli aspetti
naturali paesistici e ambientali.

L'intervento individuato in località "Moneta" con la delibera-
zione consiliare 29.6.1982 N. 18 appare corrispondente al crite-
rio sopra esposto e pertanto può ritenersi inseribile nel piano
regolatore, affinché i programmi di edilizia residenziale pubbli-
co-cooperativa ed agevolata - conseguano il fine socio-urbani-
stico di restituire equilibrio alla condizione abitativa locale,
è indispensabile che l'utilizzo delle aree comprese nei piani di
zona venga subordinata alla seguente prescrizione:

"La cessione delle aree - in proprietà o in diritto di superfi-
cie - sia riservata esclusivamente a soggetti, singoli o associa-
ti, aventi i requisiti richiesti per beneficiare delle agevola-
zioni previste dalla vigente legislazione per la edilizia residen-
ziale pubblica, anche in caso di rinuncia ad eccedervi, e provve-
sti di residenza storica decennale nel Comune di Capri all'atto
dell'assegnazione, ad eccezione dei pubblici dipendenti che han-
no obbligo di residenza."

Tale prescrizione dovrà integrare le normative specifiche dei
piani di zona già operanti, adottati o da adottare, ed integra
mentare la norma 9 di attuazione del piano regolatore, il cui in-
dice di fabbricabilità fondiario è ridotto ad (UFO) 1 mc/mq (in
luogo di 2 mc/mq previsto).

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

19.°

Infine, ravvisandosi prioritaria nel Comune di Capri la definitiva individuazione delle aree ancora occorrenti per gli interventi di edilizia economica e popolare e la conseguente formazione dei piani di zona di cui alla legge 167, si prescrive che gli interventi a scopo residenziale di nuova edificazione attribuiti alla iniziativa privata vengano autorizzati dal Comune dopo gli adempimenti di propria competenza attinenti a suddetti piani di zona.

ATTREZZATURE ALBERGHIERE

Per quanto concerne la situazione alberghiera nel Comune di Capri si richiamano le considerazioni esposte al riguardo dal relatore in fase d'istruttoria del Piano Regolatore Intercomunale dell'isola, il quale ha posto in evidenza ^{l'}importanza del riferimento alla soglia fissata per i Comuni costieri dagli Indirizzi e criteri di pianificazione approvati dal Consiglio regionale con la deliberazione in data 14.10.1977.

Tale soglia appare largamente superata nel Comune di Capri, risultandovi in esercizio nel 1972 almeno circa 3.500 posti-letto, secondo i dati forniti dalla locale Azienda di cura e soggiorno e riportati nella relazione illustrativa del progetto di piano.

L'esuberante ricettività alberghiera rispetto allo standard di soglia, congiunta al mancato o ritardato rinnovo delle attrezzature rispetto alla evoluzione della domanda, ha comportato il calo del tasso di utilizzazione, e da ciò è scaturito, incentivata anche da devianze speculative, la tendenza a trasforma

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

20.-

re nei cosiddetti "recidences" talune presistenze alberghiere, talvolta non prive di prestigiosa peculiarità concorrenti alla formazione dei caratteri distintivi locali.

Poichè il generalizzarsi di tale tendenza condurrebbe alla disaggregazione della base socio-economica dell'isola, si ritiene inattuabile la individuazione di una disciplina urbanistico-edilizia rivolta al sostegno e alla riqualificazione della ricettività alberghiera esistente.

Entro siffatta impostazione non possono trovare giustificazione previsioni di nuove attrezzature alberghiere che si aggiungerebbero a quelle già in esercizio, e pertanto è da stralciare dal piano in esame la prevista "Zona turistica, con indice 3 mc/mq" le cui aree in essa comprese, per il loro particolare valore paesistico ed ambientale, rilevato anche dalla Soprintendenza ai Monumenti nella nota sopra richiamata, sono da assimilare alla "Zona naturale-vicolo ambientale".

Per quanto considerato si ritiene congrua, almeno nella fase iniziale di recupero delle attività ricettivo-alberghiere, la seguente normativa, in sostituzione di quelle inserite nelle Norme urbanistiche ed edilizie ai punti 5 e 10, che si intendono soppresse:

Allo scopo di consentire l'ammodernamento degli esercizi alberghieri esistenti, è ammesso, ai fini dell'ampliamento ed adeguamento dell'esercizio in atto, un incremento volumetrico nella misura di mc. 0,5/mq. riferito all'intera superficie coperta e scoperta - del lotto, fino a raggiungere i seguenti valori percentuali di incremento della superficie utile interna:

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

21^{ma}

SUP. INTERNA UTILE	INCREMENTO
fino a mq. 500	mq. 100
da mq. 501 a mq 1000	mq. 100+15% della parte eccedente mq. 500
da mq. 1001 a mq 1500	mq. 175+5% della parte eccedente mq. 1000
da mq. 1501 a mq 2000	mq. 225+5% della parte eccedente mq. 1.500
oltre mq. 2000	mq. 300

La superficie coperta complessiva non dovrà superare $\frac{1}{3}$ della superficie totale del lotto.

L'altezza del complesso non potrà superare ml. 11 misurata dalla quota zero prefissata.

Gli incrementi di cui sopra possono essere concessi esclusivamente per dotare l'attrezzatura alberghiera di ambienti di uso comune (halls, sale di ritrovo e di riunione, sale da-gioco, ristorante, bar, ecc. con i rispettivi annessi - e di ambienti destinati a servizi generali e tecnologici) escludendo tassativamente l'incremento dei posti letto esistenti.

Gli esercizi che fruiscono della presente norma saranno assoggettati a vincolo alberghiero trentennale.

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale porre a totale carico del concessionario gli oneri urbanizzativi, e loro costi gestionali, relativi ad infrastrutture primarie e secondarie, derivanti dall'iniziativa, con caratteristiche eccedenti quelle ordinarie per eventuali fini pubblici e d'interesse generale".

Infine si ritiene che debba assolutamente essere esclusa la prevista destinazione a casa da gioco del Castello del Castiglione.

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

22^o

Si condividono le previsioni relative alla Zona di balneazione e la relativa disciplina del punto 2 delle Norme urbanistiche ed edilizie.

RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Le aree d'interesse archeologico individuate nel Piano e la relativa normativa possono essere confermate. Fino al riconoscimento da parte della Soprintendenza Archeologica, dell'ammissibilità delle destinazioni previste con le modifiche e le integrazioni di cui alla presente istruttoria, le aree archeologiche di Villa IOVIS, di Palazzo a Mare e dei Bagni di Tiberio, individuate nel piano restano protette da una fascia di tutela con vincolo di inedificabilità, larga non meno di m. 200.

Sono da includere nella zona monumentale-archeologica, con una fascia di tutela profonda non meno di m. 50, vincolata alla inedificabilità i seguenti ambienti archeologici:

- la Scala fenicia (fa Palazzo a mare a S. Michele) per ciascun lato
- la Grotta delle Felci (tra Marina Piccola e il Monte Solaro) con centro l'imbecco;
- la Grotta di Matermania, con centro l'imbecco;
- Punta Tragara con centro la Villa Settanni e lo scoglio del Monacone;
- il Fortino di San Francesco, lungo il perimetro.

La "zona naturale con vincolo ambientale" e la rispettiva normativa sono confermate. A tale zona sono ascritte tutte le aree formanti la "Zona turistica con indice 3 mc/mq e la Zona di espansione con indice 0,45 mc/mq" ^{per la parte} cancellata dal piano.

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

23.

STANDARDS URBANISTICCI

Le aree individuate dal piano in esame per standards urbani sono ammissibili, anche se sono condivisibili le perplessità formulate dalla Soprintendenza ai Monumenti sull'ubicazione della caserma per la Guardia di Finanza in un tornante della strada della Marina Grande e dei due complessi scolastici previsti nelle immediate adiacenze.

Si raccomanda al Comune di Capri di considerare la possibilità di una diversa ubicazione almeno di alcune di dette strutture e di procedere con particolare attenzione nella loro realizzazione eventuale nelle aree indicate nel piano.

Sono anche ammissibili le aree destinate a parco naturale e a parco attrezzato.

La disciplina generale di zona, peraltro non prevista nelle norme di attuazione del piano regolatore, resta così definita:

"Alle attrezzature individuate nella Zona per Standards urbanistici, devono essere riconosciuti i requisiti della pubblica utilità, oppure in alternativa, devono essere assoggettate alla gestione Comunale.

Quando non diversamente stabilito da norme e regolamenti specifici, l'indice di fabbricazione fondiario è fissato in mc. 2/mq.

L'indice di utilizzazione delle aree a parco pubblico attrezzato è fissato in mc. 0,001/mq.

Le costruzioni dovranno comunque inserirsi come elementi omogenei con il tessuto edilizio circostante ed in armonia con l'ambiente naturale.

ale

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

2402

Gli impianti sportivi dovranno essere scoperti e, analogamente, sino ad evitare anche copertura a carattere provvisorio".

Inoltre, si ribadiscono le considerazioni e le prescrizioni svolte nella fase istruttoria relativa al Piano Regolatore intercomunale circa gli impianti portuali e gli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi.

Circa gli impianti portuali, mentre non è attendibile, nè sul piano tecnico-economico nè sul piano paesistico, il previsto potenziamento, a scala più ampia e diversa dell'attuale fruizione, degli approdi esistenti in insenature e cale naturali, si condivide invece il potenziamento della struttura portuale di Marina Grande, per la quale si ravvisa l'ammissibilità di ulteriori ^{ampliamenti} adeguamenti ed ammodernamenti, e si raccomanda che la gestione portuale venga affidata ^{ad enti e società pubbliche dotate di capacità tecniche} ad organizzative e, beninteso, con il concorso di entrambe le amministrazioni comunali dell'isola.

Quanto al sistema di smaltimento dei rifiuti solidi, si prescrive la discarica controllata, quale sistema esente da fattori inquinanti, estremamente variabili tra punte di massima e minima, corrispondenti ai periodi estivi e invernali.

AREE PRODUTTIVE

Si osserva che il piano in esame non contiene previsioni concernenti la localizzazione delle attività produttive, le quali, sebbene limitate dalla particolare condizione geografica, restano, comunque, una componente insopprimibile della struttura socio-economica dell'isola.

Alus

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

25.-

Si raccomanda, perciò, al Comune di Capri di voler considerare l'inserimento nel piano regolatore delle possibili localizzazioni di attività produttive, specie di quelle relative allo indotto portuale e turistico, congiuntamente a quelle dell'artigianato e dell'agricoltura, con opportuno ricorso ai piani per frazionamenti produttivi previsti dall'art. 27 della Legge n. 865/1971.

→ CHE, inoltre, si ravvisa necessario integrare la disciplina normativa con le seguenti norme generali:

a- Il patrimonio edilizio esistente, può essere ammesso a frazionamento senza aumento di volume e di superficie interna, purché preesista la destinazione abitativa degli immobili da frazionare e gli alloggi da ricavare con il frazionamento abbiano superficie interna utile non inferiore a mq. 75.

Negli interventi di frazionamento non è concesso l'incremento di superficie per l'adeguamento igienico e funzionale.

b- Nelle abitazioni, i locali dei servizi igienico-sanitari devono essere provvisti di areazione e illuminazione diretta;

c- gli interventi di adeguamento igienico e funzionale non possono essere realizzati in sopraelevazione agli edifici esistenti;

d- se non diversamente stabilito dalla presente istruttoria, l'altezza massima da assegnare a ciascun edificio di nuova costruzione è fissata in m. 6.50 purché compatibile con i caratteri ambientali e paesistici circostanti e non contrastante con particolari esigenze di tutela.

e- Alla quota zero di campagna, che sarà individuata in progetto dalla Commissione edilizia ed assegnata dal Comune con apposi-

[Handwritten signature]

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

26^o

- to verbale, saranno riferiti il volume ammissibile e le altezze dell'edificio;
- CHE nella formulazione della presente relazione si è tenuto conto del parere espresso dalla Soprintendenza ai Monumenti, compatibilmente con le esigenze di assetto urbanistico del Comune di Napoli e con l'inquadramento dei criteri cui è stato improntato l'esame del piano;
 - CHE occorre prescrivere il rispetto delle norme del vincolo idrogeologico di cui alla legge forestale 30.12.1923 N. 3267 e successive modificazioni nonché delle norme sul consolidamento delle zone riconosciute soggette a fenomeni franosi;
 - CHE si prescrive inoltre che in sede di controdeduzioni il Comune dovrà attestare ai sensi dell'articolo 11 del D.L. N. 57/82 l'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile competente degli elaborati del P.R.G.;
 - CHE, infine, perchè non venga vanificato il perseguimento di eventuali violazioni alla legislazione urbanistica, si ritiene di dover prescrivere che la zonizzazione e le relative normative del Piano non avranno applicazione nei confronti di opere comunque illegittimamente realizzate o autorizzate;
 - CHE le osservazioni presentate non possono essere accolte perchè sostanzialmente in contrasto con i criteri che hanno informato l'esame del Piano;
 - CHE non v'è luogo a procedere nei confronti di osservazioni che abbiano trovato coincidenza parziale o totale con le modifiche introdotte nel Piano con la presente relazione;

Alus

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

27^{ma}

- CHE il Piano esaminato risulta inquadrato nel Piano Regolatore Generale Intercomunale dell'isola adottato dal Comune di Capri, con deliberazione consiliare 11.11.1974 N. 61;

R I T I E N E

- CHE il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Capri con deliberazione consiliare 9.10.1974 N. 130 sia meritevole di approvazione con le modifiche, gli stralci, le prescrizioni e le rettifiche proposte nelle considerazioni della presente relazione;
- CHE, per quanto considerato, le osservazioni siano da respingere;
- CHE, tenuto conto del tempo trascorso dalla data di adozione del piano, sia da provvedere, a cura dell'Amministrazione comunale ai necessari ed opportuni aggiornamenti derivanti da nuove leggi e regolamenti.

Dei

REGIONE CAMPANIA
COMITATO TECNICO REGIONALE

(Legge Regionale 31/9/78 n. 51)

Esaminato nella seduta del 4/10/79 296/444



IL SEGRETARIO

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

COMITATO TECNICO REGIONALE

(Legge Regionale 31/10/1978 n. 51)

Parere espresso nell'adunanza del 7.12.1983

N. 714/794/441

Oggetto: COMUNE DI CAPRI (Na) - PIANO REGOLATORE GENERALE - Contro-
deduzioni comunali alle determinazioni adottate dalla Giunta
Regionale in merito al Piano Regolatore Generale di Capri. =

IL COMITATO

Sentito il funzionario istruttore-relatore arch. Antonio Rigillo. =

Esaminato il fascicolo degli atti relativi all'argomento; esprime il seguente

P A R E R E

Provarevole all'accoglimento parziale delle controdeduzioni al
Piano Regolatore Generale del Comune di Capri (Na) formulate
in dalla Commissione Consiliare n. 134 del 19.4.83 alle condizioni
e raccomandazioni riportate nella relazione dell'istruttore
relatore arch. Antonio Rigillo che si allega al presente parere
e ne forma parte integrante. =



Per copia conforme

IL COORDINATORE

(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Handwritten signature

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

Legge Urbanistica 17.8.1942 N. 1150 e successive modificazioni -
Leggi regionali 20.3.1982 N. 14 e 17.

OGGETTO: COMUNE DI CAPRI - PIANO REGOLATORE GENERALE

Controdeduzioni comunali alle determinazioni adottate dalla
Giunta Regionale in merito al Piano Regolatore Generale di
Capri.

RELAZIONE ISTRUTTORIA N. IN DATA 9.11.1983

Il RELATORE, architetto Rigillo Antonio, incaricato dal Comi-
tato Tecnico Regionale con nota 31.10.1983 N. 2798 dell'istru-
toria e della relazione per l'affare indicato in oggetto;

ESAMINATI gli atti ricevuti in esame;

P R E M E S S O

CHE la Giunta Regionale con deliberazione in data 28.12.1982
ha approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Capri,
con prescrizioni, stralci, modifiche e integrazioni, conforme-
mente al parere n. 794/441 dell'1.12.82 espresso dal Comitato
Tecnico Regionale in sede di esame del detto piano, che forma
parte integrativa della citata deliberazione regionale;


CHE il Comune di Capri, con deliberazione consiliare 19.4.
1983 N. 134, ha formulato le seguenti controdeduzioni:

- A) In merito al dimensionamento del piano il Comune di Capri chie-
de la riconferma del fabbisogno edilizio, sia progressivo che fu-
turo, adducendo la validità delle originarie previsioni d'in-
cremento demografico, che ha suffragato allegando una proiezio-
ne effettuata con il metodo della regressione ed elaborata sul-
la base di una serie storica ventennale. Tale proiezione ha
indicato per il 1990 una popolazione di n. 8320 abitanti.
- B) La normativa introdotta dal C.T.R. per le aree urbanizzate
non viene ritenuta accettabile perchè non sarebbe stata con-



Per copia conforme
L. COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Antonio Campopiano


Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

2.-

siderata la realtà urbanistica delle zone interessate, nè le esigenze della popolazione residente e attiva. Ciò pertanto, il Comune di Capri ripropone la distinzione delle aree urbanizzate nelle quattro zone individuate nel piano regolatore (zona del Centro storico, zona del Centro urbano, zona edificata con vincolo ambientale, zona urbana da ristrutturare) e chiede di sostituire la normativa unificata elaborata dal C.T.R. (pag. 12 e successive del parere) con la seguente:

"Nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, alterazioni del suolo con opere di sbancamento e di riporto, disalberature ed aperture di nuove strade, ad eccezione di quelle necessarie per raggiungere impianti ed attrezzature riconosciute di pubblica utilità e ad eccezione di portici, volani tecnici, scale a giorno, opere murarie di contenimento e canalizzazioni, parcheggi e tutto quanto possa essere considerato intervento di arredo urbano finalizzato ad una più razionale funzionalità delle unità urbane al servizio delle quali siano annesse. Al

A condizione che le attuali destinazioni ad uso residenziale non subiscano trasformazioni diverse dall'uso abitativo, nel rispetto delle norme sui distacchi e le altezze massime, possono essere concessi incrementi della superficie utile, per l'adeguamento igienico-funzionale degli alloggi caranti di servizi nella misura massima del 20% della superficie utile netta esistente, con un minimo consentito di mq. 6.00. L'adeguamento è consentito per una sola volta e a condizione che gli alloggi siano intestati e/o in uso come abitazione permanente e residenti nel Comune da almeno 10 anni, previo accertamento da parte del Comune della reale necessità e previa accettazione, mediante convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo, del vincolo di inalienabilità quinquennale a favore del Comune e, nel caso di alloggi in affitto, della conservazione della locazione per un periodo di pari durata a partire dall'ultimazione dei lavori.



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Al

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

3.-

L'incremento di volume corrispondente al suddetto aumento di superficie sarà computato in ragione del 3.5 volte la superficie aggiuntiva concessa.

Ove si tratti di alloggi in affitto, nel caso che il conduttore debba lasciare l'alloggio per l'esecuzione dei lavori questi non possono durare oltre tre mesi dall'effettivo inizio dei lavori, termine alla cui scadenza l'inquilino deve rientrare nell'alloggio.

Gli incrementi di superficie possono essere concessi solo se il nucleo familiare residente risulta composto fino a tre persone per gli alloggi con superficie utile netta esistente fino a 54 mq.; di almeno quattro persone per gli alloggi con superficie utile netta esistente fino a 72 mq.; di almeno cinque persone con superficie utile netta esistente fino a 90 mq.; di almeno 6 persone con superficie utile netta esistente fino a 108 mq.; tenuto conto di quanto prescritto dalla Legge 219/81.

Nel caso di edilizia che di per se stessa non abbia alcuna caratteristica da conservare è ammessa sia la ristrutturazione sia la eventuale sostituzione totale a parità di volume e nella medesima area di sedime, ciò nel più ampio rispetto per l'ambiente circostante. Quando per ragioni statiche, realmente accertate, fosse avanzata richiesta di intervento sugli edifici aventi carattere storico-ambientale, si farà obbligo di ricostruire testualmente le parti demolite delle quali in precedenza saranno stati eseguiti e depositati accurato rilievo e idonea documentazione.

Dagli interventi di manutenzione e di restauro e da quelli di adeguamento igienico e funzionale sono esclusi gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi.

- C) Il Comune di Capri ritiene di dover respingere la normativa introdotta per le zone di espansione residenziale per quanto concerne in particolare:



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Alphé



Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

4.-

- gli indici di edificabilità dell'edilizia residenziale privata e di quella da comprendere nei piani di zona di cui alla legge 167;
- l'obbligatorietà della formazione dei piani particolareggiati per ciascuna delle quattro zone di espansione;
- la quantificazione degli standards per servizi e attrezzature;
- la distanza minima dai confini;

Si adduce, riguardo alla norma contestata, la necessità di una puntualizzazione che tenga conto delle previsioni sulle quali fu elaborato il piano regolatore e che consideri le obiettive caratteristiche del territorio comunale.

Sulla base delle motivazioni sopra sintetizzate, il Comune di Capri avanza, per le zone residenziali d'iniziativa privata, la seguente proposta di normativa in sostituzione di quella elaborata dal C.T.R. (pag. 16 del parere);

- indice territoriale 0.12 mc/mq. al fine di evitare sprechi territoriali e costi maggiori delle opere infrastrutturali;
- indice fondiario: 0.24 mc/mq.;
- elevati rispettivamente a 0.40 mc/mq. e 0.80 mc/mq. per eventuale edilizia residenziale pubblica realizzata nell'area a mezzo del piano 167;
- standards urbanistici per servizi e attrezzature nel rapporto di 24 mq. per abitante conformemente a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 14/82;
- formazione dei piani particolareggiati esecutivi o di lotizzazione convenzionata solo per interventi che impegnino superfici maggiori di 2 ettari e mezzo. Negli altri casi il rilascio della concessione edilizia è subordinata ad apposita convenzione con il Comune per quanto concerne le aree che il Comune stesso riterrà di utilizzare a fini pubblici;
- distanza minima dai confini: secondo le norme del codice civile, tenuto conto della conformazione territoriale comunale.



Per copia conforme

IL COORDINATORE

(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

5.-

Per quanto concerne poi l'edilizia residenziale pubblica, compresa o da comprendere in piani di zona di cui alla legge 167, il Comune di Capri propone le seguenti integrazioni e rettifiche a quanto considerato e prescritto dal C.T.R. (pag. 16 e successive del parere):

a) Per quelle zone di espansione da sottoporre a PEEP (Legge n. 167/62), al fine di garantire l'utilizzazione razionale del territorio anche dal punto di vista architettonico ed evitare l'uso dispersivo e lo spreco di superficie, si controdeduce che distanze tra i fabbricati potranno essere fissate di volta in volta nei singoli piani, adattando le distanze stesse alle specifiche situazioni di giacitura, di clinometria e di composizione volumetrica;

b) Per i PEEP già adottati e/o approvati previsti nel P.R.G. si controdeduce di lasciare inalterato l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2 mc/mq al fine di evitare l'adozione di variante ai piani che inutilmente impegnerebbero maggiori superfici con un evidente spreco di risorse territoriali, e con la conseguente pratica impossibilità di rispettare le previsioni attinenti al fabbisogno di edilizia economica popolare.

c) In merito alle zone turistiche e alle attrezzature alberghiere vengono respinte dal Comune di Capri le prescrizioni formulate dal C.T.R. riferentesi alla limitazione dell'incremento delle strutture alberghiere esistenti agli ambienti di uso comune (halls, sale di ristoro, ecc.) e quelle riferite ai criteri e rapporti contenuti nella deliberazione regionale del 14.10.1977, adducendo che trattasi di prescrizioni che non sarebbero fondate su una reale indagine conoscitiva delle strutture esistenti, e che pregiudicherebbero il soddisfacimento della domanda crescente, in relazione alla quale, si allega una nota dell'Associazione Albergatori Capresi da cui si evince che l'attuale consistenza ricettiva ammonterebbe a



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Albani



Regione Campania
 Servizio Urbanistico: Piani Comunali

6.°

n. 2.709 posti-letto, per essersi ridotta rispetto a quella di n. 3.500 posti-letto del 1972, per effetto della crisi attraversata dal settore nel trascorso decennio. Il Comune di Capri, pertanto, chiede:

- a) la soppressione del rapporto di copertura massimo di 1/3 da osservare negli interventi di ampliamento delle attrezzature alberghiere "in quanto trattasi di valore non riscontrabile nell'intero territorio comunale, nel quale la quasi totalità delle superfici coperte da attrezzature alberghiere è di poco inferiore alla superficie fondiaria utilizzata";
- b) la modificazione a m. 12.40, in luogo di m. 11, dell'altezza raggiungibile in fase di ampliamento della struttura alberghiera, ed, inoltre, la maggiorazione dei valori percentuali d'incremento della superficie utile interna degli esercizi alberghieri secondo una tabella che di seguito si riporta proposta dal Comune di Capri, in sostituzione di quella formulata dal C.T.R.;

Superficie utile interna

- fino a 300 mq.
- da 301 a 500 mq.
- da 501 a 1.000 mq.
- da 1.001 a 1.500 mq.
- da 1.501 a 2.000 mq.
- oltre i 2.000 mq.

Incremento


- 100 mq.
- 100 mq. + 20% della parte eccedente i 300 mq.
- 140 mq. + 15% della parte eccedente i 500 mq.
- 215 mq. + 10% della parte eccedente i 1.000 mq.
- 255 mq. + 5% della parte eccedente i 1.500 mq.
- 400 mq.

- c) la destinazione a nuovi posti-letto del 65% dell'intervento di superficie utile ammissibile, in luogo della sua totale utilizzazione per locali comuni e per servizi generali e tecnologici allo scopo di migliorare, a giudizio del Comune di



Per copia conforme
 IL COORDINATORE
 (Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Handwritten signature


Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

7.°

- Capri, l'economia generale dell'attività alberghiera locale, specie per la parte a conduzione familiare, gravata da costi di esercizio costantemente crescenti;
- d) l'ammissibilità della ristrutturazione a parità di volume sia che nei casi di non attuabilità dell'incremento volumetrico, sia perchè già raggiunta l'altezza massima ammissibile, sia per mancanza di superficie disponibile;
- e) l'ammissibilità dell'incremento della superficie utile interna, nel rispetto della percentuale prescritta dalla normativa, senza alterazione del volume esistente;
- f) la realizzazione nel sottosuolo di opere accessorie alla struttura alberghiera purchè completamente interrata, conformemente a quanto previsto dalla legge regionale 20.3.1982 N. 17 (articolo 4 - comma 4°), nonché l'ammissibilità di attrezzature complementari quali piscine, campi da tennis e simili, con la sola aggiunta di piccoli volumi a servizio delle stesse, e l'assoggettamento a vincolo alberghiero trentennale degli esercizi fruanti dalla presente norma.

E) Non vengono ritenute accoglibili le limitazioni introdotte dal C.T.R. riguardo:

- a) alle integrazioni edilizie a servizio delle aree a parco pubblico attrezzate, che sono state contenute nel rapporto mc. 0.001/mq. in sostituzione del quale il Comune di Capri propone l'indice di mc. 0.01/mq.;
- b) agli impianti sportivi, per i quali si chiede che la prescrizione di realizzare soltanto strutture scoperte non venga applicata nei casi di rappresentata necessità di interesse pubblico rivolte ad assicurare la pratica dello sport ai residenti anche nel periodo invernale;
- c) al sistema di smaltimento dei rifiuti solidi mediante discarica controllata, sollevando l'obiezione che la questione debba essere sottoposta ad un severo esame delle diverse soluzioni offerte dalle tecniche più moderne.



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Adel!



Regione Campania

Servizio Urbanistica: Piani Comunali

8.-

F) Per ciò che concerne le attrezzature produttive connesse con i servizi portuali, in relazione a quanto raccomandato nella relazione-istruttoria (pag. 24 e ssg.) il Comune di Capri ha controdedotto riferendosi in particolare alla zona turistica di Marina Grande per la quale ha proposto quanto segue:

A sud dell'area portuale di Marina Grande, entro i limiti della zona turistica alberghiera prevista dal Piano adottato ridotta per effetto della destinazione archeologica del fortino di S. Francesco con la relativa fascia di rispetto in tutte le direzioni per la profondità di 10 metri lineari (in deroga a quanto prescritto in altra parte, pagg. 22 della relazione) è prevista la realizzazione di servizi pubblici e privati e di impianti artigianali connessi con il porto. Tale area, classificata come "zona produttiva", sarà urbanizzata e trasformata mediante un piano di insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 ovvero un piano particolareggiato e altra progettazione che garantisca, in fase gestionale, il controllo dell'Amministrazione Comunale sullo sviluppo nella zona delle attività produttive e di servizi connesse all'approdo nel rispetto dei seguenti parametri:

IT = 1 mc/mq.

-Maxi rispetto alle quote naturali = 7.5 mt.

Rapporto Aree pubbliche/Aree private = 0.30


Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- ristoranti, pizzeria, self service (anche dotati di foresterie nel rapporto massimo del 25% del totale della superficie utile)
- caffè, snack bar, gelateria, esercizi pubblici e affini;
- negozi con superficie utile complessiva non superiore a 60 mq.
- officine di manutenzione e riparazioni per natanti, motori marini e attrezzature accessorie per la navigazione;



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Aldo


Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

9.°

- sportelli bancari, agenzie turistiche, agenzie di servizio, sportelli assicurativi;
- ufficio postale, telefonico, capitaneria di porto e altri uffici pubblici
- verde pubblico.

Gli interventi dovranno essere preceduti da apposita convenzione con il Comune al fine di prevedere la cessione al Comune di parte di detti interventi o l'assoggettazione alla gestione comunale delle opere realizzate.

G) Riguardo alle Norme generali integrative formulate a pag.25 della precedente relazione istruttoria il Comune di Capri ha controdedotto:

- a) In riferimento all'ammissibilità di frazionamento di cui alla lettera a) della relazione istruttoria, con la proposta di includere in tale ammissibilità anche l'ipotesi della ricostruzione dell'immobile da frazionare, all'uopo formulando una normativa che qui si trascrive:

Il patrimonio edilizio esistente può essere ammesso a frazionamento o ricostruzione nella medesima area di sedime a parità di volume purchè preesista la destinazione abitativa degli immobili da frazionare e gli alloggi da ricavare con il frazionamento abbiano superficie interna utile non inferiore a mq. 75.

Al fine di garantire l'uso della proprietà dei residenti anche a favore dei congiunti (donazioni, successioni) e l'affitto a residenti nel Comune da almeno 10 anni, il patrimonio edilizio esistente, per i soli residenti o per preminenti ragioni di interesse pubblico può essere ammesso il frazionamento o ricostruzione nella medesima area di sedime e a parità di volume purchè preesista la destinazione abitativa degli immobili da frazionare e gli alloggi da ricavare con il frazionamento abbiano una superficie interna utile, per classe di nucleo familiare, tale da rendere idonei gli alloggi da ricava-



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Al. L. C.



Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

10.ª

vare conformemente a quanto prescritto dalle Leggi vigenti. È fatto obbligo al proprietario di stipulare convenzione con il Comune per la trascrizione di vincolo decennale di inalienabilità nei registri immobiliari a favore del Comune e l'utilizzo e la destinazione delle unità abitative da ricavarsi. Il vincolo di inalienabilità può essere escluso nei soli casi di gravissime e comprovante necessità. Negli interventi di frazionamento non è concesso l'incremento di superficie per l'adeguamento igienico e funzionale.

- b) contestando l'obbligo della arcazione e illuminazione diretta dei servizi igienico-sanitari delle abitazioni perchè superate dalla vigente legislazione e ritenute contrario dal Comune di Capri ad un uso razionale della superficie abitabile di - sponibile e pertanto si propone che tali servizi possano essere provvisti di arcazione forzata ed illuminazione non diretta;
- c) contestando la prescrizione del C.T.R. di cui al punto a) della relazione istruttoria, alla quale il Comune di Capri oppone l'impossibilità della realizzazione in sopraelevazione agli edifici esistenti degli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli alloggi, nel rispetto dell'ambiente circostante e qualora non sia possibile altra soluzione;
- N) Il Comune di Capri prosegue le proprie controdeduzioni con la proposta di una norma speciale concernente la costruzione e la ristrutturazione di locali destinati ad attività produttive, che qui si riporta:

Le costruzioni e ristrutturazioni, destinate ad ospitare attività produttive, tipo laboratori artigianali, piccole industrie etc. potranno caso per caso ricevere autorizzazioni speciali, previo esame del Consiglio Comunale, che compagino anche aumenti di superfici interne a volume esistente, nonché aumenti volumetrici o nuovi volumi. Il tutto a condizione che venga trascritto a favore del Comune vincolo di destinazione all'attività stessa per 30 anni.

[Handwritten signature]



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)



Regione Campania
 Servizio Urbanistica: Piani Comunali

11.-

1) Infine il Comune di Capri conclude contestando l'osservanza dell'art. 11 del decreto legge n. 57/82 convertito nella legge n. 167/82 in quanto non trattasi di Comune soggetto alle prescrizioni antisismiche.

CONSIDERATO

CHE la consistenza di n. 8320 abitanti al 1990 scaturita dalla proiezione demografica allegata alle controdeduzioni comunali, in base alla quale il Comune di Capri chiede la riconferma del dimensionamento e del fabbisogno edilizio indicati dal piano regolatore, risulta del 4% superiore a quella di n. 8.000 abitanti ipotizzata dal C.T.R. e pertanto, tenuto conto dell'impostazione probabilistica che caratterizza ogni ~~una~~ previsione demografica e della trascurabile differenza riscontrata tra le due proiezioni, non si ravvisano fondati motivi per riconsiderare la soglia demografica a cui il C.T.R. ha fatto riferimento ai fini della verifica del dimensionamento del piano e della determinazione del fabbisogno edilizio del Comune di Capri;

CHE la proposta nuovamente avanzata dal Comune di Capri (riportata alla lettera B delle premesse) di mantenere la distinzione delle aree urbanizzate nelle quattro zone individuate nel piano regolatore non può essere accolta per i motivi già esposti nella precedente relazione, ai quali si aggiungono le seguenti argomentazioni:

Nelle quattro zone predette si riscontrano caratteristiche che, pur nella distinzione di talune morfologie particolari, derivanti generalmente dalla datazione degli interventi e dalla utilizzazione più o meno intensiva del territorio, possono essere ricondotte ad una tipologia urbanistica definita da una edificazione prevalentemente distesa in un contesto territoriale che presenta elementi di omogeneità, sia per quanto concerne le trasformazioni strutturali apportatevi, in termini di edilizia, verde privato, viabilità e sistemazioni agrarie, sia per quanto concerne la situazione ambientale risultante.



Per copia conforme

IL COORDINATORE

(Dr. Ing. Antonio Campopiano)



Regione Campania
 Servizio Urbanistica: Piani Comunali

12. =

In tale unità territoriale e urbanistica si riscontrano le caratteristiche rientranti in quelle d'interesse storico, artistico e ambientale indicate dal decreto Ministeriale § 2.4.1958 n. 1444 per la Zona A, alla quale, pertanto, vanno ascritte unitariamente le quattro zone urbanizzate nel piano regolatore.

- CHE nei riguardi della normativa predisposta per dette zone con la precedente relazione istruttoria si ritiene che, in analogia con quanto determinato nei confronti di norme similmente predisposte per le Zone A - B - R del Piano Regolatore di ANACAPRI, a seguito dell'accoglimento delle eccezioni sollevate in linea di diritto dal richiamato Comune, sia necessario riconsiderare in questa fase gli aspetti di legittimità del suo contenuto;
- CHE l'introduzione di tali condizioni nella normativa in questione appaiva giustificata dal presupposto che esse traessero sufficiente sostegno da alcuni elementi di fatto, i quali invece si rivelano ora soccombenti in linea di diritto, come anche ritenuto dall'Avvocatura Regionale, dal confronto con le eccezioni di illegittimità illustrate nella memoria legale presentata dal Comune di Anacapri;
- CHE, pertanto, si ravvisa opportuna l'eliminazione dalla norma in esame della condizione della "residenza storica"decennale" e quella della "unica proprietà dell'intestatario";
- CHE, pertanto, per motivi di uniformità, si ritiene opportuno raccomandare al Comune di Capri, di eliminare dal terzo capo verso della norma predisposta per la Zona A nella precedente relazione istruttoria la locuzione: *capri* purchè costituenti nel

Alm



Per copia conforme
 IL COORDINATORE
 (Dr. Ing. Antonio Campopiano)

11115



Regione Campania
 Servizio Urbanistica - Piani Comunali

13.=

- Comune unica proprietà residenziale dell'intestatario provisto di residenza storica decennale;
- CHE per quanto concerne la proporzionalità con cui concedere gli incrementi di superficie finalizzata all'adeguamento igienico - funzionale degli alloggi, riformulata in sede di controdeduzioni dal Comune di Capri, si osserva che il criterio adottato non appare accoglibile perchè riferito a condizioni di natura soggettiva suscettibile di censura giuridica, al pari di quelle contestate dal Comune di Anacapri;
 - CHE, tuttavia, sembrando la richiesta in linea di massima sostanzialmente condividibile, essa può essere accolta con l'elevazione e la limitazione a mq. 95 del parametro riferito alla superficie utile netta interna;
 - CHE per tutto quanto sopra considerato, la normativa predisposta per la Zona A nella precedente relazione istruttoria (pag. 13) viene così complessivamente riformulata:


"Nelle aree inedificate non sono consentite nuove costruzioni, alterazioni del suolo con opere di sbancamento e di riporto, disalberature ed aperture di nuove strade, ad eccezione di quelle necessarie per raggiungere impianti ed attrezzature riconosciuti di pubblica utilità.

A condizione che non venga modificata la destinazione residenziale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo dell'edilizia esistente, senza incrementi della cubatura complessiva e della superficie utile interna e senza alterazione sostanziale della preesistente volumetria.



Per copia conforme
 IL COORDINATORE
 (Dr. Ing. Anicchia Campopiano)

Handwritten signature


Regione Campania
Servizio Urbanistico: Piani Comunali

14. =

Per esigenze di adeguamento igienico funzionale, può essere autorizzato un incremento proporzionale della superficie degli alloggi esistenti risultanti carenti di servizi ed aventi superficie utile interna netta inferiore a mq. 95, senza però che sia superata tale superficie complessiva.

L'incremento può essere concesso una sola volta nella misura massima del 20% della superficie utile interna netta esistente, con un minimo consentito di mq. 6 per gli alloggi aventi superficie interna inferiore a mq. 30.

Il corrispondente incremento di volume sarà computato in ragione di 3,5 volte la superficie aggiuntiva concessa.

Degli interventi di manutenzione e di restauro e da quelli di adeguamento igienico e funzionale sono esclusi gli edifici e gli alloggi riconosciuti abusivi.


Sono consentiti interventi organici sull'esistente attraverso la formazione di piani particolareggiati, finalizzati al restauro urbanistico, ambientale ed edilizio, senza modificazione delle destinazioni residenziali, senza incrementi della cubatura complessiva e della superficie utile interna, fatto salvo l'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi di cui sopra".

- CHE circa le controdeduzioni avanzate dal Comune di Capri in merito alle modifiche e riduzioni introdotte dal Comitato Tecnico Regionale nei confronti delle zone di espansione residenziale (riportate alla lettera C delle premesse) si osserva quanto segue ;



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Alalano


Regione Campania
Servizio Urbanistico - Piani Comunali

15.-

"Le zone di espansione con indice 0,15 mc/mq." destinate dal Piano Regolatore all'iniziativa privata non possono sfuggire ad una normativa atta ad assicurare che le loro condizioni paesaggistiche e ambientali, pur se di non eccezionale rilievo, data anche la situazione urbanizzativa del territorio interessato, non subiscano profonde trasformazioni, e per tenere conto anche di quanto rilevato nei confronti di dette zone della Soprintendenza ai Monumenti con la nota 24.5.1976 n. 17004.

Le prescrizioni modificativa ed integrative introdotte dal Comitato Tecnico Regionale nella norma originaria sono rivolte alla formulazione di una disciplina d'uso delle zone in questione, rigorosa e nello stesso tempo adeguata per l'esercizio di un preciso controllo delle nuove iniziative edificatorie, pur perseguendo sostanzialmente l'impostazione della normativa originariamente indicata dal Piano Regolatore. Non possono, pertanto, accogliersi le variazioni parametri che proposte dal Comune di Capri in sede di controdeduzioni fatta eccezione per quella relativa alla distanza dai confini, che può ritenersi, invece, meritevole di riconsiderazione nel senso che essa può essere ricondotta alle norme del D.M. 2.4.1968 n. 1444, quando non può realizzarsi maggior distacco, oppure quando sia opportuno ottenere una localizzazione dell'edificio più aderente alla situazione morfologica e ambientale.

La norma sulla distanza dai confini come sopra riformata sarà applicata anche alla edilizia dei piani di zona della Legge 167;



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Camporeale)

A. D. 1. 1. 1.

Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

16. =

Quanto, poi, al parametro di densità fabbricativa fondiaria da assegnare alle zone destinate dal Piano Regolatore Generale ai piani 167, si ritiene che esso possa essere ripristinato nella misura di mc.2/mq. allo scopo di ottenere una più economica e razionale utilizzazione di dette aree edificatorie;

- CHE le controdeduzioni avanzate dal Comune di Capri (riportate alla lettera D delle premesse) in merito alle modifiche introdotte dal Comitato Tecnico Regionale nelle normative concernenti le attrezzature alberghiere non possono trovare accoglimento per la parte in cui si richiede l'incremento della dotazione dei posti - letto a rotazione d'uso (pensioni, alberghi, ecc.) e per quella in cui si contesta l'applicazione dei criteri e rapporti contenuti nella deliberazione consiliare regionale del 14.10.1977, per tutto quanto considerato nella relazione istruttoria relativa al piano Regolatore Intercomunale a cui si rinvia;
- CHE nel ritenere non ammissibili, in termini di ulteriore nuova edificazione di attrezzature alberghiere, per le considerazioni svolte al riguardo, l'incremento dell'attuale disponibilità ricettiva, ridottasi a n. 2.709 posti letto, pur tuttavia esso può rivelarsi attuabile mediante operazioni di conversione dell'edilizia esistente, perchè queste appaiono non pregiudizievoli rispetto al nuovo assetto urbanistico ed all'ambiente, e pertanto tali ^{operazioni} per essere state ritenute ammissibili nel Comune di Anacapri, su sua esplicita richiesta, possono anche ritenersi meritevoli di inge-



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Camparone)

Albino



Regione Campania
 Servizio Urbanistico: Piani Comunali

17. =

tivazione; nel Comune di Capri;

- CHE, tal fine, si rivolge a quest'ultimo la raccomandazione d'integrare la normativa concernente le attrezzature alberghiere definita nella precedente relazione - istruttoria come segue :

"Gli edifici esistenti non gravati da contratti locativi per uso di abitazione possono essere trasformati in alberghi o pensioni. In tal caso può essere concesso un incremento della superficie utile interna esistente nelle misure proporzionalmente stabilite nell'apposita tabella aumentate della metà, ferma restante tutta la residua disciplina definita per l'ampliamento delle attrezzature alberghiere"

- CHE dall'esame delle controdeduzioni riguardanti le altre richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale di Capri riguardo all'assetto delle attrezzature alberghiere può pervenirsi alle seguenti conclusioni :

- si ritiene non ammissibile la soppressione del rapporto di copertura massimo di 1/3 da osservare negli interventi di ampliamento delle attrezzature alberghiere esistenti, in quanto la non disponibilità di area proporzionale al nuovo volume edilizio esclude il presupposto indispensabile per la attività edificatoria, presupposto che, appunto, si identifica nella superficie di suolo a cui il nuovo volume edilizio deve proporzionalmente riferirsi;

- può invece, essere accolta la proposta concernente la ristrutturazione e l'incremento superficiale delle attrezzature alberghiere nel rispetto delle percentuali d'incremento e d'uso stabilite dalla norma, nei casi in cui tali interventi sono possibili nell'interno del volume edilizio preesistente e pertanto senza suo incremento, anche quando manca la dispo-

Per copia conforme
 IL COORDINATORE
 (signature)


Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

18.-

- può essere riconsiderata, in riferimento alla controproposta Comunale, la proporzionalità degli incrementi superficiali delle esistenti attrezzature alberghiere indicata nella tabella di pag. 21 della precedente relazione istruttoria la quale, pertanto, viene modificata secondo il seguente prospetto, fermo restando che l'incremento superficiale sarà concesso esclusivamente per dotare l'attrezzatura alberghiera di ambienti di uso comune e per servizi generali e tecnologici, con esclusione tassativa dell'incremento dei posti - letto esistenti;

<u>Superficie utile interna</u>	<u>Incremento</u>
- fino a mq. 400	mq. 100
- da mq. 401 a mq. 800	mq. 100 + 20% della parte eccedente mq. 400
- da mq. 801 a mq. 1200	mq. 180 + 15% della parte eccedente mq. 800
- da mq. 1201 a mq. 1600	mq. 240 + 10% della parte eccedente mq. 1200
- da mq. 1601 a mq. 2.000	mq. 280 + 5% della parte eccedente mq. 1600
- oltre mq. 2.000	mq. 350

- per quanto sopra rappresentato, la richiesta di destinare a posti - letto una quota dell'incremento superficiale non può essere accolta, tenuto conto anche che l'intervento ampliativo rimane finalizzato all'accrescimento della qualità alberghiera ed al prolungamento dell'ospitalità nei periodi di bassa e fuori stagione, oltre che allargare le fasce di utenza, soprattutto a quelle straniere, con vantaggio per l'economicità di esercizio;



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Camp...)



Regione Campania
 Servizio Urbanistico - Piani Comunali

19. =


- infine, in accoglimento della richiesta Comunale, posse ~~potrebbe~~ ^{alle} ~~potrebbe~~ essere autorizzate aree scoperte di pertinenza alberghiera possono ammettersi attrezzature complementari per lo sport e lo svago, quali piscine, campi di tennis e simili, purchè non costituenti volume edilizio, salvo la ammissibilità di quei volumi strettamente indispensabili per il funzionamento delle predette attrezzature e, per tanto, non eccedenti il rapporto mc. 0,05/mq. rispetto all'area di pertinenza disponibile, fino ad un massimo di mc. 150;
- CHE, infine, per motivi di uniformità di normative sull'intero territorio dell'isola, si ravvisa opportuno, come anche ritenuto dall'Avvocatura Regionale, ed in analogia con quanto definito per il Piano Regolatore di Anacapri, di sospendere, in via generale, l'assoggettamento al vincolo di destinazione territoriale delle attrezzature alberghiere ^{pubbliche} ~~previsti~~ ~~dal~~ dal Piano Regolatore di Capri, in attesa della definizione della legislazione regionale a norma della legge quadro sul turismo 17.5.1983 n. 217;
- CHE tutte le altre controdeduzioni Comunali concernenti le attrezzature alberghiere non possono trovare motivato accoglimento;
- CHE può essere accolta l'estensione del vincolo archeologico riferito alla Villa Iovis come proposto nella deliberazione Comunale di controdeduzioni;
- CHE circa l'indice di utilizzazione delle aree a parco

[Handwritten signature]



Per copia conforme
 IL COORDINATORE
 (Dr. Ing. Antonio Campopiano)

A . . .


Regione Campania
Servizio Urbanistica: Piani Comunali

20.=

mc. 0.001/mq. contestato dall'Amministrazione Comunale occorre precisare che tale indice deve intendersi riferito alle zone destinate a parco pubblico, e non alle zone destinate a parco pubblico attrezzato, l'una dall'altra diversificate come risulta dalla tabella di zonizzazione della planimetria di piano regolatore;

CHE per i motivi esposti dal Comune di Capri che appaiono condivisibili, può ritenersi meritevole di accoglimento la richiesta di realizzazione degli impianti sportivi con strutture coperte, limitatamente, però, alle attrezzature di proprietà comunali di pubblica utilità;

CHE circa il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani si conferma l'indicazione della discarica controllata, rinviando alle considerazioni espresse nelle relazioni istruttorie relative al piano regolatore generale intercomunale;

CHE nella proposta avanzata dal Comune di Capri di insediare nella "zona turistica AT" di Marina Grande le attività produttive, non sono riscontrabili le finalità da soddisfare prioritariamente nel settore delle attività connesse alla funzionalità e all'ingotto portuale, che andrebbero individuate preferibilmente in quelle di assistenza e tecnica e logistiche al naviglio in appredo nel porto stesso, allo stato del tutto carenti, e da localizzare necessariamente a livello di banchina; poiché tale esigenza richiede uno studio di fattibilità tecnico-economica, in relazione alla difficoltà frapposta dall'attuale stato di fatto portuale, la definizione della proposta comunale è da rinviare in sede di formulazione di un piano organico di opere di attrezzaggio del porto, secondo le indicazioni formulate dal C.T.R. in sede di esame del piano regolatore generale intercomunale; per quanto sopra la proposta esaminata non può ritenersi meritevole di accoglimento;



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Abaldio

21.=

- CHE le controdeduzioni (riportate alla lettera G delle premesse) rivolte a modificare la norma sul frazionamento degli immobili, non possono essere condivise né per la parte proponente l'ammissibilità della demolizione e ricostruzione dell'immobile da frazionare, né per la parte proponente l'aumento oltre mq. 75 della superficie degli alloggi frazionati, perché non coerenti con le motivazioni che possono giustificare in linea generale, l'intervento di frazionamento e pertanto la proposta avanzata dal Comune di Capri non può ritenersi accoglibile;
- CHE l'esercizio delle facoltà di consentire nelle abitazioni l'installazione dei servizi igienico - sanitari anche in locali con areazione forzata e illuminazione artificiale, richiesta dal Comune di Capri, pur se andrebbe evitata nell'ambiente abitativo caprese, la cui tipologia edilizia non richiede necessariamente il ricorso a tale soluzione, tuttavia essa può ritenersi applicabile limitatamente agli interventi di adeguamento e di frazionamento dell'edificio esistente, essendo questi i casi in cui può rivelarsi opportuna e conveniente;
- CHE circa la possibilità di realizzare anche in sopraelevazione il volume aggiuntivo consentito per l'adeguamento igienico - funzionale, si osserva che il fine perseguito dal predetto intervento, essendo quello di migliorare le condizioni di abitabilità, è ottenibile ampliando a livello la superficie abitativa dell'alloggio, e pertanto la proposta Comunale non appare fondatamente accoglibile;
- CHE la proposta concernente l'adeguamento dei locali adibiti ad attività produttive (sintetizzata alla lettera H delle premesse) appare meritevole di considerazione, perché si ritiene che nel Piano Regolatore non possa mancare del tutto una normativa, almeno provvisoria e parziale, di norme a disciplinare l'esistente di tale settore di attività produttive.



Per copia conforme
COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Calvopio)
20/10/60

Regione Campania
Servizio Urbanistica - Piani Comunali

22.-

pertanto, la normativa formulata in sede di controdeduzioni dal Comune di Capri, ^{appena ammessa} secondo la seguente riformulazione:

"I locali utilizzati esclusivamente da laboratori artigianali e da piccole industrie, munite di autorizzazione all'esercizio, la cui presenza nell'abitato è riconosciuta ammissibile dalle norme vigenti, possono essere ampliati fino a raggiungere la disponibilità complessiva di mq. 60 di superficie utile interna".

- CHE, infine, circa la contestazione relativa all'osservanza del disposto dell'art. 11 del decreto - legge 27.2.1982 n. 57, si osserva che la località Vezzuotto con R.D. 23.3.1946 n. 208 è stata ammessa a consolidamento ai sensi della legge 9.7.1908 n. 445, per cui il Comune di Capri rientra fra quelli considerati dal combinato disposto degli articoli 2 e 13 della Legge per le zone sismiche 2.2.1974 n. 64, i quali sono tenuti ad osservare le disposizioni di snellimento della procedura di cui all'art. 13 della richiamata legge n. 64;

Espresso e considerato quanto sopra

R I T I E N E

- CHE siano meritevoli di parziale accoglimento, alle condizioni e con le raccomandazioni di cui ai precedenti considerato, le controdeduzioni formulate dal Comune di Capri con la deliberazione consiliare 19.4.1983 n. 134 circa le determinazioni adottate dalla Giunta Regionale con deliberazione 20.12.1982 n. in merito al Piano Regolatore Generale di Capri.



Per copia conforme
IL COORDINATORE
(Dr. Ing. Antonio Campopiano)

Antonio Campopiano

[Handwritten signature]

REGIONE CAMPANIA
COMITATO TECNICO REGIONALE

(Legge Regionale 31/10/78 n. 51)

Esaminato nella seduta del 7-12-83 n. 714/794/441



IL SEGRETARIO

[Handwritten signature]