

COMUNE DI ANACAPRI

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Anacapri ha preceduto fin dal 17 Agosto 1971 ad adottare il proprio P.R.G. che sostanzialmente aveva le stesse previsioni del presente piano.

La Regione Campagna con delibera della Giunta Reionale in data 3/11/1972 n.58/bis, disponeva la formazione di un Piano Regolatore Intercomunale dei Comuni di Capri ed Anacapri e pertanto sospendeva l'esame del P.R.G. del Comune di Anacapri in attesa della adozione del Piano Intercomunale.

A seguito delle riunioni intervenute in sede regionale e degli accordi fra i Comuni di Capri e Anacapri, si è giunti alla stesura del Piano Intercomunale dei due Comuni con incarico congiunto ai Progettisti Arch. Raffaele D'Am brosio e Ing. Francesco Cetti Serbelloni.-

Il Piano Intercomunale stesso, di cui sopra viene allegata al presente P.R.G., è stato adottato dal Consiglio di Capri ed è stato pure adottato dal Consiglio di Anaca rpi nelle sedute del 15/6/1974.

A seguito di tale adozione, si sono quindi realizzate le condizioni per la riadozione del P.R.G. con le modifiche e le integrazioni necessarie per renderlo coerente con il Pinao Intercomunale stesso.-



COMUNE DI ANACAPRI

PROVINCIA DI NAPOLI

*

Il presente elaborato si riferisce alle deliberazioni consiliari n° 61 e n° 62 dell'11/11/1974 concernenti adozione del piano regolatore generale del territorio e della intercomunalità, con le modifiche introdotte con la deliberazione n° 1 del 18/4/1975, a seguito dell'esame ed accoglimento parziale delle osservazio- ni presentate.

Il Segretario Comunale

IL SINDACO
(dr. Michele Barile)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(arch. Fausto Arcucci)

RELAZIONE

Il P.R.G. del Comune di Anacapri nella sua stesura attuale prende origine dalla delibera in data 17 dicembre 1970 con la quale il Consiglio Comunale controdeducendo alle osservazioni presentate al progetto di Piano Regolatore adottato dal Commissario Prefettizio in data 16 marzo 1970 deliberava di ritenere fondate e far proprie parte di tali osservazioni e procedere alla rielaborazione del Piano in ordine alle ipotesi che venivano accolte e alle istanze che venivano giudicate fondate e fissava gli elementi prioritari per tale rielaborazione.- Ne derivava la necessità di verifica dei presupposti che avevano guidato alla stesura del precedente piano e che avevano ispirato il Consiglio Comunale nell'accettare alcune delle osservazioni formulate.-

Tale delibera nel suo testo integrale con le controdeduzioni formulate e con gli indirizzi prefissati viene allegata sotto A alla presente relazione a ulteriore chiarimento dell'operato dell'Amministrazione Comunale.-

Si può vedere da testo di tali controdeduzioni come la loro accettazione comportava automaticamente la revisione generale del piano e poneva i presupposti perchè tale rielaborazione portasse a un piano diverso e cioè formulato in parte con intendimenti dissimili dai precedenti.-

Ciò che maggiormente emergeva dall'esame delle osservazioni relative alle controdeduzioni è come il piano stesso venisse giudicato non radicato nella realtà abitativa ed economica del Comune e la conseguente necessità di formulare delle ipotesi più aderenti a tale realtà.-

Il Consiglio Comunale deliberava di procedere alla rilevazione dello stato abitativo e di affidare a un istituto specializzato (il CEPRO di Milano) una ricerca socio economica atta a valutare le condizioni di massimizzazione del reddito e di migliore utilizzazione delle risorse locali in vista di un miglioramento generale dello standard reddituale della popolazione e della miglior utilizzazione in ordine anche alla necessità di conservazione e valorizzazione delle risorse locali del patrimonio del Comune di Anacapri.-

Non si può infatti ignorare che a monte di tutte le considerazioni relative al piano regolatore e alle sue previsioni in ordine alla struttura territoriale, esiste la necessità che esso sia strumento di progresso, di rilancio e di equilibrio della struttura socio-economica esistente la quale per il Comune di Anacapri è in condizioni di particolare disagio sia per la insufficienza delle risorse locali, sia per la mancanza di un'adeguata valorizzazione delle risorse stesse.-

Lo stato di soggezione di Anacapri rispetto a Capri, anche nell'economia dell'isola, rappresenta uno dei fenomeni che si è ritenuto dovesse essere affrontato e possibilmente superato dal P.R.-

Valga qui richiamare alcuni passi della relazione che accompagnava il P.R. di adozione commissariale per quanto riguarda la storia e la struttura geografica del Comune di Anacapri.-

Diceva tale relazione:

" Per quanto riguarda il territorio anacaprese le testimonianze delle passate epoche sono circoscritte a pochi periodi ben definiti; abbiamo resti archeologici risalenti al primo secolo A.C., abbiamo vari elementi di epoca bizantina e poi un'architettura diffusa sviluppata fra il XVII° e il XVIII° secolo con caratteri modesti rustici ma dal significativo linguaggio che esalta la dimensione umana."

" La villa Damocuta pervenuta in forma piuttosto frammentaria e quindi non perfettamente leggibile quanto Villa Jovis, risale al I° secolo; le sottostanti fabbriche di Gradola e della Grotta Azzurra rientrano nella struttura della villa."

" La villa, una delle dodici attribuite dagli storici all'iniziativa di Tiberio, si estende su Punta dell'Arcera con una sistemazione particolarmente interessante: un loggiato fornito di esedre e destinato a una passeggiata la cui meta era il magnifico belvedere absidato verso il mare.- Da questo punto si doveva discendere fino al mare dove, a ridosso della Grotta Azzurra, trasformato in ninfeo, altre fabbriche sorgevano a completamento del complesso."

" Nel medioevo furono edificate, per ragioni di difesa le "

" torri della Guardia, Materita e il Castello Barbarossa "

" che assunse tale denominazione nel 1525 a seguito di una "

" scorreria del corsaro musulmano Kair-Eddin."

" Anche sul monte Solaro fu eretto un castello di cui avan "

" zano solo dei ruderi in posizione dominante rispetto "

" a tutto il territorio."

" Di gran lunga più importante ai fini di una lettura sto- "

" ricamente valida del paesaggio edificato di Anacapri, è "

" il complesso delle chiese di S. Sofia e di S. Michele, la "

" cui disposizione planimetrica contribuisce alla formazio "

" ne delle due piane più suggestive del centro."

" L'edilizia sacra era già fiorita in epoca bizantina come "

" attestano le stesse intitolazioni: S. Maria di Costantino "

" poli, S. Sofia, S. Cataldo. In particolare S. Maria Cetrel- "

" la e S. Maria di Costantinopoli, databili ai primi del se- "

" colo XV°, presentano notevoli analogie con gli edifici "

" civili per il sistema di volta a botte in vista e per il "

" tono dimesso della realizzazione."

" S. Maria Cetrella ha in comune con la Cappella di S. Anto- "

" nio la caratteristica di eremo in quanto entrambe sono "

" piuttosto isolate dall'abitato. La prima è situata sul "

" ripido pendio che dal Monte Solaro precipita verso il ma "

" re, la seconda è sull'antica scala che da Capri porta ad "

" Anacapri. - "

" Accanto a monumenti veri, quali quelli descritti, vi sono "

" monumenti falsi, quali sono i luoghi resi celebri da mi- "

" tizzati personaggi tra i quali emerge il lunthe, la cui "

" villa all'inizio del sentiero che porta alla rovina del "

" Castello di Barbarossa costituisce una grande attrazione "

" del turismo organizzato."

" L'orografia del territorio anacaprese muta radicalmente "

" in poco spazio, dal verde a macchia si passa alla pineta "

" dell'oliveto, alla roccia e poi al mare. I due centri a- "

" bitati più antichi, attraversati da sinuose stradine pre "

" sentano varia fattura. Le Doffe è un nucleo di origine "

" saracena, Capri è un nucleo indigeno, il rimanente tessu "

" to urbano ha un carattere bottegaio e residenziale. Vo- "

" lendo esaminare le varie zone del territorio anacaprese "

" secondo le caratteristiche determinanti un insieme, biso "

" na considerare che Monte Solaro, Monte Cappallo e S. MA- "

"ria Catrella costituiscono emergenze tali da dominare il " territorio di Anacapri per più lati; a chi passeggi per " il centro si aprono ancor oggi numerosi squarci verso que" sto versante a monte.

L'insieme di Materita, il Pino, Cala del Rio, costituisce quasi un quadro naturale per chi guarda Damocuta, di preminente interesse paesistico è la macchia di verde d'alto fusto a ridosso della torre medioevale. I due nuclei di Boffe e Capriile costituiscono sotto il profilo geografico agglomerati urbani dalla conformazione perfettamente conclusa e pertanto presentano caratteristiche d'interesse ambientale particolarmente notevoli.

Il vecchio nucleo compreso tra le chiese di S. Sofia e S. Michele costituisce un complesso unico. Il vero centro di Anacapri è quello costituito da piazza S. Nicola, con bella chiesa barocca di S. Michele, e la piazza principale del paese con la Chiesa di S. Sofia.

Entrambe le chiese costituiscono caratteristiche emergenti sul profilo del nucleo urbano. Attorno ad esse si sviluppa il tessuto storico che dalle Boffe porta a Capriile e che da Timpone porta a Catena completando così la visione della Anacapri storica, quella vera, quella che deve essere salvaguardata e valorizzata.-

Le considerazioni relative alla struttura geografica riguardano evidentemente l'intera isola di Capri che può considerarsi come una continuazione della penisola sorrentina della quale possiede del resto le stesse caratteristiche di struttura geologica e dalla quale è separata da un tratto di mare di soli 5 Km.-

L'isola di Capri ha una lunghezza di Km. 6,25 e una larghezza variabile da un minimo di 1200 metri ad un massimo di 2750 mt.: la superficie è di Kmq. 10,36 ed il perimetro è di 17 Km. di coste incise da oltre 65 grotte.

L'isola è formata da due altipiani quello di Anacapri che culmina col Monte Solaro (di mt. 589) massima quota dell'isola e quella che forma l'estremità dell'isola stessa.- Una sella separa i due altipiani nella parte più stretta dell'isola e collega i due tratti di costa, a nord la Marina Grande, a sud la Marina Piccola più accessibili dal mare.- Il fondale marino è di natura rocciosa a cornice organogena e presenta un anda-

mento precipite specie lungo la costa a nord occidentale da punta Carana a punta dello Sbruffo ed in prossimità di Punta Ventroso e della Punta Tragara.- Notevoli i corrugamenti del fondale spesso emergenti dal livello del mare come i faraglioni.- Lungo le coste il mare presenta temperature medie abbastanza elevate: 14,5/15° in inverno, 15/15,5° in primavera, circa 25° in estate, e 20,5/21° in autunno, con salinità dell'ordine del 37-38‰ e con fenomeni di marea di entità modesta.- La caratteristica quindi più rilevante di Capri è rappresentata dall'estrema accidentosità della sua conformazione: la roccia nuda delle pareti montuose, intaccate da più o meno ampi terrazzamenti coltivati, termina verso il mare in molti punti a strapiombo o perlomeno con rilevante pendenza.- La flora dell'isola pur sviluppandosi su una limitata superficie presenta una varietà notevole.-

Reperti preistorici stanno a testimoniare che l'isola fu abitata fin dalle epoche più remote: in molte grotte sono stati rinvenuti segni di vita primitiva: notevoli quelli della grotta delle Falci.- Testimonianze degli insediamenti dovuti alla colonizzazione greca sono offerti dai resti della originaria murazione dell'Acropoli, la cosiddetta Scala Fenicia ricalca l'antico tracciato greco di collegamento fra il porto e l'Acropoli.-

In epoca romana Capri rappresentò la sede ideale per le classi agiate dell'Impero e per la stessa corte come è testimoniato dai numerosi resti delle ville imperiali romane.- La ricchezza del patrimonio archeologico storico artistico e le bellezze naturali rendono di ampio rilievo le risorse turistiche dell'isola.-

A fronte di questo quadro naturale storico geografico favorevole e unico al mondo anche per le sue componenti suggestive, sta la realtà di una economia locale tipicamente depressa ed una situazione generale della popolazione a livello di sottosviluppo.- I dati relativi alla demografia alla economia e le relative implicazioni sono stati analizzati dalla indagine condotta dal CEPRO e la cui relazione conclusiva viene allegata alla presente relazione sotto 2 per farne parte integrante e sostanziale.-

A questa situazione di depressione economica fa riscontro una situazione abitativa riferita ai residenti che è necessario affrontare realisticamente per il tono di drammaticità che essa rappresenta. - Gli elementi relativi a tale situazione sono riportati nelle tabelle I° - II° - III° - IV° che riassumono i dati emersi dalla indagine condotta per ogni fabbricato da rilevatori incaricati dal Comune sotto la guida del professionista incaricato dal P.R.G. e alla elaborazione dei dati eseguita dal progettista stesso. -

Da questa indagine emergono dati di sovraffollamento e di carenza di servizi igienici per le abitazioni della popolazione residente altamente drammatici. -

Se ne rileva che per portare a condizioni di sufficienza e di ammissibilità civile la situazione abitativa, è necessario prevedere l'edificazione di 1500 vani corrispondenti al fabbisogno arretrato. -

Si è ritenuto che le ipotesi di piano non potessero avere validità e non corrispondessero a una reale situazione di aspettativa della popolazione se non proponessero oltre alla risoluzione di questo problema quello della proiezione dell'economia in termini di autosufficienza. -

Evidentemente Capri ha solo come prospettiva e come possibilità quella turistica; il turismo è la grande miniera ed esso deve essere utilizzato per le sue componenti, per le sue possibilità, per le sue prospettive. -

Evidentemente tale turismo è soprattutto attratto dalle bellezze naturali e dalle ricchezze paesistiche della isola e pertanto la tutela di tali ricchezze e la valorizzazione delle stesse in ordine all'equilibrio globale dell'insediamento e della accessibilità e l'opera di conservazione e preservazione delle stesse sono stati posti tra gli obiettivi primari del piano. -

La ricerca affidata al CEPRO al di là delle valutazioni delle componenti sociologiche ed economiche, aveva il preciso scopo di valutare quale fosse il livello occupazionale del territorio che consentisse con la preservazione delle caratteristiche paesistiche ambientali la costituzione di un equilibrio tra popolazione residente e possibilità di assicurare alla popolazione stessa un reddito a livello nazionale e non al di sotto di esso come quello attuale. -

L'indagine condotta ha portato alla valutazione di questa soglia e in questo senso il Piano deve intendersi come un piano limite, cioè un piano che al di là e al di sopra dei livelli temporali si assegna un limite invalicabile di espansione per chè al di là di esso il decadimento della struttura naturale e quindi anche della struttura socio-economico-produttiva diventerebbe irrimediabile.-

Non si tratta quindi di un Piano che prefiguri dei tempi di attuazione o dei limiti temporali, ma di un piano che suggerisce e propone delle soluzioni limite al di là delle quali non è possibile andare.- Pertanto esso dovrà essere strutturato con piani elaborati dall'Amministrazione in ordine ai tempi di attuazione ma con prospettive di conclusione del massimo livello occupazionale del suolo quale quello verificato come compatibile con la conservazione delle caratteristiche locali e la massimizzazione della produttività economica delle caratteristiche stesse.-

Sempre in ordine a tale precipuo scopo di garantire la massima compromissione del suolo, è stata condotta una indagine sulla redditività in termini di valore aggiunto di ogni attività ove è risultato che gli insediamenti a carattere collettivo per attività ricettive quali alberghi, pensioni, residenze e attività balneari, sono decisamente prominenti agli effetti della produzione del reddito per unità di superficie compromessa rispetto alle abitazioni singole e di seconda residenza.- Conseguentemente il piano ha formulato a questo riguardo una scelta precisa, contenendo il limite della espansione delle case di seconda residenza, ancorchè questa sia stata la tendenza naturale fin qui verificatasi: cioè proprio per evitare ulteriori compromissioni del territorio e per massimizzare in relazione all'utilizzazione del territorio la redditività per la popolazione residente.- Tali elementi sono approfonditi e illustrati nella relazione già citata e qui allegata, svolta a conclusione della sua ricerca dal CEPRO.-

Naturalmente tali conclusioni e le relative deduzioni hanno determinato le scelte inerenti al carattere abitativo e alla localizzazione degli insediamenti.-

Si è anzitutto ritenuto, in coerenza con la tendenza locale, che le ulteriori costruzioni necessarie per il recupero del fabbisogno arretrato di abitazioni e per assicurare la ricettività della popolazione nel suo incremento naturale fino al

il limite di contenimento individuato in 5000 abitanti, fosse da ricercarsi in continuità e in aderenza del centro abitato onde valorizzare le caratteristiche di centro del paese e rispettare la tendenza agglomerativa che i residenti hanno sempre dimostrato per la loro vita comunitaria.- Ciò d'altra parte corrisponde a un logico effetto sociale per cui solo riducendo la distanza e mantenendo i contatti umani il più possibile stretti si può pensare che la comunità prosegua nella sua vita e nella sua agglomerazione omogenea.-

Il reperimento quindi di aree per lo sviluppo di tale tipo di insediamento e per assicurare la ricettività a questa popolazione è stato fatto all'interno del tessuto già abitato sulla base di comprensori di progettazione che sono stati individuati nel piano e le cui caratteristiche sia di aumento di densità, sia di attuale costruzione, sia di superficie, sono riportate nella tabella allegata sotto V°.-

E' opportuno notare come rispetto all'incremento globale mc. 160.000 siano destinati a far fronte al recupero del fabbisogno arretrato.-

E' pure prevista una quota di incrementi per l'ampliamento degli impianti alberghieri esistenti ritenuto indispensabile per ottenere una maggior qualificazione e soprattutto per assicurare ad essi la rispondenza alle caratteristiche di ricettività e di funzionalità del turismo attuale.-

Le previsioni di piano contemplano l'inserimento di tali nuclei con opportune norme di distacco dai tessuti storici o di integrazione in essi con particolari cautele il tutto in base a piani particolareggiati e di restauro architettonico da studiarsi caso per caso, ma globalmente estesi agli isolati identificati dal piano che devono a questo riguardo intendersi come minime unità progettuali.-

La dotazione di spazi pubblici e la riserva di spazi a verde che servano a dare una strutturazione articolata e il necessario rispetto ai singoli insediamenti, sono previste nel P.R.G. e troveranno nei piani particolareggiati ulteriore precisazione.-

La previsione del piano infatti per il tessuto storico è particolarmente impegnativa.-

Si è ritenuto che tale tessuto per le sue componenti, per la sua ricchezza, per la necessità stessa del suo recupero e quindi della sua conservazione dovesse essere destinato a una rivitalizzazione generale, anche perchè assumesse nell'ambito della economia locale il livello produttivo che gli è proprio.-

Il recupero di tale tessuto, la sua valorizzazione, la possibilità di fare di esso un centro di attività terziarie e di attrattive turistiche, è stato recepito nel piano come intendimento primario.- In ordine a ciò il piano prevede la pedonalizzazione di tutto il centro con la valorizzazione di tali percorsi quali elementi di collegamento e di svolgimento delle attività specifiche comunitarie, nonché delle attività commerciali connesse con il turismo.- In tal senso è stata prevista la possibilità di limitare il transito automobilistico di attraversamento di Anacapri onde valorizzare attraverso l'interscambio pedonale obbligatorio questa possibilità di accessibilità e di valorizzazione del tessuto antico.- Come ipotesi limite è prevista la possibilità di poter arrestare il traffico proveniente da Capri, dalla Grotta Azzurra e da Punta Carena in tre punti limitrofi al Centro che eserciterebbe così, con il suo tessuto pedonale la funzione di interscambio valorizzandosi nelle sue prerogative, nelle sue caratteristiche, nelle sue funzioni.-

Tale tessuto dovrebbe divenire quindi nelle intenzioni del piano il centro sociale, la vera piazza intesa come punto di svolgimento delle attività comunitarie e di contatto fra tutti i cittadini.- In tale senso l'attrezzatura dell'area posta a cavaliere della strada per la Grotta Azzurra con spazi, con servizi pubblici quali scuole, asili, parchi gioco e destinazioni a verde, assume una funzione di logico complemento e di integrazione in vista del raggiungimento di un risultato che trova d'altra parte il suo punto qualificante nella volontà di far sì che Anacapri divenga la meta di un turismo qualificato e non il luogo di attraversamento e scorriamento per il raggiungimento di mete esterne o per il collegamento di punti di attrazione disarticolari della vita del centro.-

In tal senso e per tali ragioni trova coerente giustificazione la particolare normativa che prevede tra l'altro la acquisizione da parte del Comune della proprietà dei monumenti più importanti e significativi della struttura storica e paesaggistica di Anacapri, in particolare il Castello Barbarossa, il Castello Materita, il Mulino a Vento e le zone archeologiche.- Per queste zone la normativa prevista assicura la loro conservazione e l'obbligo di apertura al pubblico, concedendo particolari incentivi sia nel caso che essi rimangano in proprietà privata, sia nel caso di acquisizione da parte del Comune.-

Saranno questi, una volta entrati nella pubblica disponibilità e debitamente attrezzati e valorizzati, i poli alternativi di attrazione per il turismo in visita all'isola di Capri e indubbiamente per la loro bellezza, e per le caratteristiche inimitabili di suggestione che essi hanno, potranno divenire meta di un turismo particolarmente rivolto a questi interessi.

Ma la vita di Anacapri e la sua possibilità di espansione sono evidentemente connesse con il mare e ciò sia per la possibilità turistica della vita balneare, sia attraverso la valorizzazione di ricchezze paesaggistiche e panoramiche oggi o impraticabili o pressochè sconosciute.

Da qui ha tratto origine l'intendimento di realizzare una rete di sentieri pedonali di cui il più significativo, correndo lungo la costa occidentale dell'isola, collega la Grotta Azzurra con Punta Carena, portando alla scoperta di località quali Orrico, Cala del Rio, Mesola, Cala di Mezzo, Punta del Pino, Punta Carena.- Tale passeggiata per esposizione, per caratteristiche, per la sua stessa conformazione, è destinata a divenire il luogo di attrazione non solo durante la stagione balneare ma anche durante l'inverno, offrendo così una ulteriore possibilità per il prolungamento della stagione che oggi è sostanzialmente limitata al periodo estivo e la cui limitatezza nel tempo compromette la possibilità di investimento e la redditività dei singoli impianti nell'ambito del Comune di Anacapri.- Lungo tale percorso sono previsti punti di sosta e di attrezzature balneari in località Punta del Pino, Punta Carena, Mesola, Orrico e Grotta Azzurra, onde portare i livelli di ricettività balneare sulla soglia prevista dallo studio socio-economico svolto dal CEPRO e che garantisca la produzione di quelle entità di valore aggiunto richieste per assicurare alla popolazione la possibilità non solo di sopravvivenza ma di progresso e di recupero del livello reddituale rispetto alle medie nazionali.

Tale percorso verrà realizzato con particolari cure in ordine alla non lesione del panorama e alla conservazione delle caratteristiche ambientali, tenuto conto della sua limitata entità e soprattutto dal fatto che in gran parte esso già esiste; per cui si tratta di completare i tratti esistenti, di renderli più agevoli e di collegarli tra di loro in continuità.-

A questo riguardo la possibilità di accedere ai punti intermedi con mezzi motorizzati pubblici permette lo svolgimento della passeggiata per tratti e quindi la rende più appetibile alle persone anziane e al pubblico tradizionalmente presente nell'isola durante la stagione invernale.-

Conseguentemente a questo tipo di scelta era necessario addivenire al potenziamento delle attrezzature ricettive per il turismo.- Al di là e al di sopra dei limiti consentiti agli alberghi attuali si è verificata, come risulta dall'indagine svolta dal CEPRO, la necessità di incrementare il livello ricettivo nel tempo di circa 1000 posti letto per gli alberghi, 500 posti nei ristoranti e 3000 posti per le attrezzature balneari.- Per queste attrezzature il piano ha effettuato la scelta di dislocarle in punti strategici al di fuori dell'abitato, scegliendo soprattutto posizioni defilate alla vista, lontana dai punti dominanti dell'isola, soprattutto laddove la conformazione del terreno e l'esistenza di strutture costruite che potrebbero essere recuperate quali mureglioni, terrazzamenti, dislivelli naturali, consentano costruzioni soprattutto in negativo e quindi per gran parte inserite nell'andamento naturale dei luoghi in condizioni di ideale inserimento.-

Con questo il panorama ne risulterà assai meno compromesso che non con la emergenza continua di strutture isolate e viene conservata alla destinazione boschiva ed agricola la maggior parte del territorio con possibilità di recupero sia per l'agricoltura, sia per le strutture arboree nella loro primordiale funzione non solo produttiva ma anche paesaggistica e panoramica.-

Il dimensionamento totale della ricettività turistica, tenuto conto della previsione di case-albergo, residence e similari raggiunge i 2000/2500 posti.

Le unità previste sono quelle di Punta Carena in località Mesola, in località Campetiello al di sopra di S. Cataldo La Guardia.- Le aree indicate per l'insediamento rappresentano un massimo di espansione, pertanto il piano particolareggiato dovrà configurare il volume all'interno degli stessi e precisare la strutturazione dell'edificazione nel rispetto delle norme prescritte dal piano con assoluta aderenza ai valori paesaggistici naturali e alle strutture tradizionali abitative.- Tali aree corrispondono alla concentrazione dei diritti edificatori dei comprensori di cui fanno parte: il problema dei comprensori e del diritto edificatorio e le sue implicazioni emergono come punto fondamentale su cui il Piano ha basato la sua scelta.-

Infatti si è ritenuto che fosse prima di tutto necessario impedire che dal Piano derivassero sperequazioni che fomentassero spinte economiche tali da turbare l'equilibrio del Piano stesso.-

Pertanto assegnando ad ognuno nell'ambito di un determinato territorio lo stesso diritto edificatorio, salvo l'obbligo di concentrazione di tali diritti nelle aree previste dal R.R. per l'edificazione, si è ritenuto che si raggiungesse il livello massimo consentito dalla legislazione attuale in termini di perequazione e di giustizia distributiva.- Le norme relative ai comprensori sono eloquenti al riguardo e concretano la possibilità del loro funzionamento.- Per maggior chiarimento è stata aggiunta una norma illustrativa proprio per accentuare la comprensibilità delle ragioni di tale scelta e per chiarire il funzionamento del metodo proposto onde rendere inequivocabile sia l'ispirazione della norma sia la sua applicazione.-

A tali norme e alle note esplicative che sono state aggiunte si rimanda per la comprensione di questo strumento.- D'altra parte l'aver fissato degli ampi comprensori e l'aver stabilito quindi la necessità di una solidarietà dal punto di vista realizzativo del piano costituisce una ulteriore tutela per l'organicità della sua attuazione attraverso piano particolareggiato e lottizzazione convenzionata evitando il ripetersi di fatti sporadici che finiscono necessariamente con il compromettere la struttura stessa del territorio e le intenzioni del Piano.-

I diritti edificatori, le norme relative al loro funzionamento, l'entità dei diritti edificatori e dell'indice di edificabilità all'interno delle aree prescelte, sono riportate nelle tabelle allegato alle norme tecniche e dal punto di vista del ~~quantum insediativo~~ previsto sono riassunte nella tabella VI°.-

Come si è detto tali insediamenti esterni al nucleo storico sono destinati ad attività ricettive turistiche ed escludono in modo specifico le abitazioni di seconda residenza poiché, come si è detto e come si è visto, il reddito prodotto da esse per unità di territorio occupato risulta il più basso tra quelli dell'attrezzatura ricettiva.-

Il primo e sesto comprensorio esterno pur avendo diritto edificatorio uguale agli altri non prevedono zone di insediamento al loro interno in quanto i diritti edificatori di

loro pertinenza sono previsti come da realizzarsi all'interno della zona di espansione dell'abitato esistente: ciò coerentemente con l'intendimento di evitare l'espansione indiscriminata dell'abitato e di evitare la congiunzione di nuclei vicini di recente formazione.-

All'interno delle zone di espansione e di completamento dell'abitato esistente sono state individuate delle zone da destinarsi alla realizzazione di case ex lege 167: ciò è sembrato indispensabile di fronte alla reale situazione abitativa e alle richieste pressanti e giustificate dei meno abbienti.- Il dimensionamento degli insediamenti è stato fatto sulla scorta di una indagine sui nuclei familiari e sulle situazioni reddituali degli aspiranti.-

Le aree previste per insediamenti ex lege 167, pur avendo diritto edificatorio uguale alle altre aree comprese nello stesso settore sono passibili di un incremento di volume fino all'indice di edificabilità di 1,5 mc.- Ciò solo ed in quanto il Comune proceda alla loro acquisizione e alla realizzazione degli scopi previsti dalla legge 167.- E' solo il Comune infatti, nel momento in cui le aree entrino nella sua piana di disponibilità, che può decretare ed applicare tale maggior indice: si determina così una diversa situazione tra il prezzo dell'esproprio che deve essere riferito al diritto edificatorio e che risulta equo in quanto uguale ai diritti edificatori di pertinenza degli altri proprietari, e la possibilità utilizzativa; ciò porta a ridurre l'incidenza del costo delle aree su ogni singola abitazione.- La norma in tal senso sembra capace di risolvere il noto dilemma tra il costo delle aree per l'edilizia economica popolare e la possibilità economica dei ceti a cui le aree stesse o le costruzioni ivi edificande sono destinate.-

Tale normativa diviene possibile proprio nell'ambito della scelta operata a monte, di equiparazione dei diritti edificatori e di distinzione tra diritto edificatorio e indice di fabbricabilità del terreno.-

Per completare e rendere definitiva e coerente la valutazione delle ipotesi su cui si basa il piano, sembra essenziale toccare anche gli altri punti relativi alle previsioni effettuate.- Abbiamo posto tra gli obiettivi del piano la volontà di far sì che Anacapri diventi un polo di attrazione per il turismo e non un punto di attraversamento di un turismo che solo lo lambisce e in parte la compromette più che valorizzarla.-

Tale intendimento che trova la sua formulazione anche nelle ipotesi limite di possibilità di blocco del traffico automobilistico in corrispondenza di Anacapri per creare tre tronchi di allacciamento con Capri con Punta Carena e con la Grotta Azzurra, non avrebbe radicazione nella realtà e non potrebbe avere prospettiva di reale attuazione ove non venisse risolto il problema di creare degli approdi diretti per le provenienze turistiche che possano accedere ai punti terminali sede di attività balneare, e punti di partenza alternativi per l'accesso all'abitato di Anacapri.- Pertanto il Piano ha previsto la possibilità di creare due punti di approdo con attrezzature di ricovero per lo più ricavate in roccia, uno in località Gradola in adiacenza della Grotta Azzurra, l'altro in località Punta Carena con alternativa in relazione all'andamento dei mari di un punto di approdo defilato ai venti dell'occidente e posto a sud del promontorio.-

Si tratta di attrezzature limitate ed evidentemente non di porti che non si giustificerebbero tenendo anche conto della difficoltà di creazione di opere del genere in fondali profondi come quelli di Anacapri.- Ma la loro funzione con la possibilità di poterne usufruire sia per il turismo nautico da diporto, sia per un servizio regolare che costituisca un sistema tra le comunicazioni terra e mare all'interno del Comune di Anacapri, rappresenta un logico sbocco e una logica conseguenza delle previsioni e degli intendimenti di Piano.-

Da tenere presente che la creazione di tali approdi adempie anche a un'altra ben precisa necessità e funzione anche più rilevante agli effetti della vita della comunità.- Anacapri è praticamente tributaria di tutti i suoi rifornimenti e quindi anche di quelli di emergenza di Capri e del suo porto.-

Il collegamento è assicurato da un'unica strada arditamente realizzata ma certamente soggetta a inconvenienti, ivi compreso quello di possibilità di interruzioni per crolli, frane ed altri eventi naturali.-

Basterebbe che uno di questi eventi si compisse perchè l'isolamento di Anacapri diventasse totale e la sua situazione potesse essere soggetta a gradi di aleatorietà inamissibili per una comunità civile.- Anche in questo e soprattutto per tale ragione, la soluzione del problema portuale di Anacapri con questi approdi appare essenziale e ad essi il Piano ha rivolto le sue attenzioni.-

Per completare il panorama delle previsioni del piano e gli intendimenti che hanno guidato alla sua stesura, ricordiamo che il sistema comprensoriale svuotando dei diritti edificatori ampie estensioni di terreno unitariamente disposte, consente una politica di recupero dell'agricoltura locale.- In tal senso si è creduto che fosse essenziale agire proprio perchè, e dal punto di vista panoramico, e dal punto di vista economico, l'attività agricola di Capri adempie una funzione non trascurabile e che con determinati incentivi e con una oculata politica di valorizzazione dei prodotti locali, può diventare significativa rispetto alla vita economica del paese tutto.-

Similmente la tutela della macchia mediterranea che veste buona parte delle zone del Comune e la tutela della valorizzazione e ricostruzione del patrimonio boschivo lungo le pendici del Monte Solaro, è apparso un intendimento primario del piano.- Per questo si sono stabilite delle norme particolari e si sono create le premesse perchè questa opera di recupero e di valorizzazione avvenga.- Una particolare cura dovrà essere posta nell'impedire qualunque accesso che non sia a carattere pedonale e regolamentare l'accessibilità a tali spazi onde l'indiscriminata affluenza del pubblico non determini l'autodistruzione delle strutture arboree esistenti con il pericolo di attivazione dei focolai d'incendio, la cui esperienza si è già tanto tristemente vissuta in tempi recenti.-

Si è ritenuto altresì che per le loro caratteristiche ambientali e per i fatti storici che ad essi si ricollegano i fabbricati rurali di antica costruzione dovessero essere censiti e conservati.- Questi fabbricati sono indicati con un segno particolare nel piano; per essi sono previste norme di incentivazione e condizioni di particolare favore per il loro recupero e per la loro ristrutturazione ancorchè adibiti ad uso diverso da quello originario; purchè vengano conservati ad essi la struttura, la dimensione e l'aspetto architettonico che ne è proprio.-

Sempre nell'ambito della strategia del piano e per il raggiungimento degli obiettivi che esso si propone, si sono vincolate le zone archeologiche per le quali il Comune intende incentivare la campagna di ricerca di scavo e di messa in valore.- In particolare, la restituzione alla luce delle costruzioni romane al di sopra della Grotta Azzurra appare un logico com

plemento come attrattiva per il pubblico che accede a tale richiamo naturale e che può trovare nella successione degli elementi storici e archeologici rimessi in valore una ulteriore attrattiva e un ulteriore elemento di richiamo.-

Il Piano prevede la sua attuazione in ogni caso attraverso piani particolareggiati, piani di restauro, e lottizzazioni convenzionate alternative ai precedenti.-

Le dimensioni operative sono quindi prefissate e solo un intervento rivolto al complesso di tali entità e quindi scrupolosamente studiate in tutti i dettagli e in tutti i particolari e attente a tutte le implicazioni di carattere architettonico, ambientale, naturalistico che tale progettazione comporta, può consentire un intervento.- Si ritiene che tale vincolo possa essere determinante onde evitare che l'attività edificatoria si realizzi attraverso fatto sporadici e attraverso interventi disorganici e dissociati.-

Viceversa proprio la unitarietà dell'intervento della progettazione sembrano essere garanzia di una miglior riuscita e previa una accurata indagine per una valida soluzione.-

In tal senso nell'ambito delle ricerche svolte per il piano regolatore si sono raccolti tutti i dati di carattere conoscitivo statistico e di rilevazione necessari per l'impostazione dei piani particolareggiati.-

La documentazione raccolta consente di avviare tali studi immediatamente e quindi di iniziare l'operazione di lancio o meglio di rilancio di Anacapri e della economia del suo territorio che è assunta come intendimento primo del Piano.-

Naturalmente questa ricerca dovrà essere completata e integrata in ordine alla necessità di approfondimento del livello progettuale ma il fatto di disporre degli elementi essenziali e di avere predisposto già in sede di P.R.G. gli elementi per l'inizio di questi studi costituisce una ulteriore valorizzazione e una ulteriore possibilità di rapido intervento nel campo della pianificazione.-

Questo sforzo che l'Amministrazione ha condotto unitamente al progettista per risolvere in un periodo di tempo ristretto il problema della compilazione del P.R.G. attraverso la revisione secondo gli intendimenti emersi dalle osservazioni formulate al piano precedente, rappresenta la riprova della volontà dell'Amministrazione di procedere. Essa ha voluto e inteso

portare con questo Piano un contributo fattivo e una testimonianza della sua volontà di far sì che il Comune di Anacapri e la sua popolazione possano guardare a un futuro migliore e a un più sereno avvenire.-

Perchè questo avvenga, perchè la possibilità di attuare gli intendimenti che oggi sono solo programmati divenga realtà, è necessario che ognuno faccia propri questi intendimenti, che ognuno assuma la sua parte di carico di responsabilità e di partecipazione.-

Il P.R.G. di Anacapri è nato attraverso una partecipazione attiva di tutta la popolazione, attraverso le riunioni pubbliche che si sono tenute, attraverso il contatto continuo che a mezzo delle commissioni a ciò nominate e con le riunioni con i rappresentanti delle singole categorie e con i cittadini si sono stabiliti.-

Ciò ha consentito di far sì che le istanze, gli intendimenti, le sensibilizzazioni di ognuno fossero accolte, discusse, assimilate e contraddette.-

Ora il Piano diviene strumento di tutta la cittadinanza, e la cittadinanza stessa ha l'incarico, l'onere e l'onore di farlo proprio e di perfezionarlo in sede di attuazione per il suo bene e per la sua proiezione futura.-

Previsioni relative alla istruzione

Il Comune di Anacapri è attualmente dotato di scuola elementare, di scuola media, ed è invece praticamente sprovvisto di scuola materna sistemata in locale di fortuna.

In relazione alla popolazione esistente e all'incremento previsto fino a 5000 abitanti, il fabbisogno diviene il seguente:

Scuola materna

120 alunni - 5 aule interamente da costruire -

La zona è localizzata lungo la via Pagliaro dove è vincolata ad hoc un'area della superficie di mq. 2.200.-

Scuola elementare

Allievi 400 pari a 16 aule - esistenti 10 - da costruire 6 in vicinanza della scuola esistente in adiacenza al Comune.

Scuola media

Alunni 250 - 10 aule di cui esistenti 7 - da costruire 3 mediante ampliamento della sede esistente.

Le aree esistenti consentono l'ampliamento nel rispetto dei minimi stabiliti di dotazione di superficie per alunno in base alla circolare Ministero LL.PP. 3930 del 29/9/1964.-

B. 1°

GRADO DI AFFOLLAMENTO DI CIASCUN TAGLIO D'ALLOGGIO ABITATO STABILIMENTO

abit/
vano

	1 ab.	2 ab.	3 ab.	4 ab.	5 ab.	6 ab.	7 ab.	8 ab.	9 ab.	10 ab.	11 ab.	12 ab.	13 ab.	14 ab.	15 ab.	totale alloggi	tot. vani
i 1	①	②	③	④	⑤	⑥										109	109
	34	28	20	15	9	3											
i 2	05	①	1.5	②	2.5	③	3.5	④	4.5	⑤	5.5	⑥				489	978
	38	108	96	126	61	35	10	7	5	2	1						
	033	0.66	①	1.3	1.6	②	2.3	2.6	③	3.3	④			4.3	4.6		
i 3	10	47	62	84	50	18	10	6	6	2				1	1	297	891
	025	0.5	0.15	①	1.25	1.5	1.75	②	2.25		2.75						
i 4	5	15	13	25	23	15	6	3	1		1					107	828
	02	0.4	0.6	0.8	①	1.2	1.4		1.8	②	2.2						
i 5	1	1	5	1	4	5	1		1	1	1					21	105
	0.16	0.33	0.5	0.66	0.83	①			1.5	1.66							
i 6	1	1	2	1	2	1				1						9	54
	0.14	0.78				0.85	①	1.14									
i 7	2	1				2	2	1								8	56
		0.25				0.75		①									
i 8		2				1										3	24
	0.1									①							
i 10	1															1	10
		0.18									①						
i 11		1														1	11
										0.66					①		
i 15										1						1	15
ab 14	92	204	198	252	149	80	29	17	13	7	2	1		1	1	1046	3081

VALORI ASSOLUTI E % RIFERITI AL TOTALE (1046) DEGLI ALLOGGI ABITATI STABILMENTE E AL LORO TAGLIO

POSTI 1045alloggi 100	N. VANI	n°vani > n°abit. %	lab. /ivano %	da 1/1 → 2/1 %	da 2/1 → 1 %	% + ● ●	AFFOLLAMENTO % / RIFERITO A CIASCUN TAGLIO D'ALLOGGIO
		○ %	● %	● %	● %	○ ● ● >1°	
10.42%	1	3.6321	34	28	47	7.17%	109 = 100
46.74%	2	3.6321	108	222	121	32.79%	489 = 100
28.39%	3	5.1493	62	152	26	17.02%	297 = 100
10.22%	4	3.1518	25	47	2	4.69%	107 = 100
2.00%	5	0.7618	4	8	1	0.86%	21 = 100
0.86%	6	0.6694	1	1	1		9 = 100
0.76%	7	0.4780	2	1			8 = 100
0.28%	8	0.2868					3 = 100
0.095%	10	0.0956					1 = 100
0.095%	11	0.0956					1 = 100
0.095%	15	0.0956	1				1 = 100
TOT.		14.7223%	22,6575%	43,8813	18,8335%	62,7148%	

TAB. IV°

DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ARRETRATO DI VANI (dalla tabella del grado di affollamento)

	1ab	2ab	3ab	4ab	5ab	6ab	7ab	8ab	9ab	10ab	11ab	12ab	13ab	14ab	15ab		
		28X 1	20X 2	15X 3	9X 1	3X 5										164	
vani 1		28	40	45	36	15											
			96X 1	126X 2	61X 3	35X 4	10X 5	7X 6	5X 7	2X 8		1X 10					
vani 2			96	252	183	140	50	42	35	16		10				824	
				84X 1	50X 2	18X 3	10X 4	6X 5	6X 6	2X 7				1X 11	1X 12		
vani 3				84	100	54	40	30	36	14				11	12	381	
					23X 1	15X 2	6X 3	3X 1	1X 5		1X 7						
vani 4					23	30	18	12	5		7					95	
						5X 1	1X 2		1X 4	1X 5	1X 6						
vani 5						5	2		4	5	6					22	
										1X 4							
vani 6										4						4	
								1X 1									
vani 7								1							1		
																FABBISOGNO AR- RETRATO PARZIAL	1491
																VANI NON ABITABILI MA ABITATI	9
																FABB. ARR. TOT.	1500
																vani	vani

N.B. BISOGNA PERÒ RICORDARE CHE LA MAGGIOR PARTE DI QUESTI ALLOGGI SOVRAFFOLLATI HA SERVIZI IGIENICI INADEGUATI E SPESSO MANCA ANCHE LA CUCINA