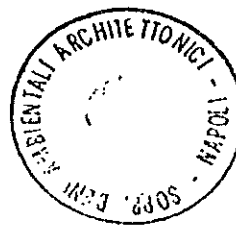


MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI
NAPOLI E PROVINCIA

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI CAPRI
COMUNI DI CAPRI E ANACAPRI

RELAZIONE

- 1 INTRODUZIONE AL P.T.P.
 - 1.1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI
 - 1.2. QUESTIONI DI METODOLOGIA E OBIETTIVI DEL PIANO
 - 1.3. I POTERI SOSTITUTIVI
- 2 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO
 - 2.1. AMBITO DI PIANIFICAZIONE
 - 2.2. ANALISI DEL TERRITORIO E CATEGORIE DI BENI
 - 2.3. AMBITI E GRADI DI TUTELA



1 INTRODUZIONE AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

1.1. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

La legge 8 agosto 1985 n°431, contenente "disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale", costituenti norme fondamentali di riforma economica e sociale della Repubblica, ha introdotto due significative modifiche alla legge 29 giugno 1939 n°1497, sulla "protezione delle bellezze naturali".

La prima modifica riguarda l'assoggettamento a tutela paesistica ope legis di intere categorie di beni che si aggiungono alle quattro categorie di bellezze naturali definite dall'articolo 1 della legge n° 1497/39 come bellezze individue (punti 1 e 2) e bellezze d'insieme (punti 3 e 4), vincolate con provvedimenti amministrativi (D.M.) (1). La

(1) Le categorie elencate all'art.1 della legge n°431/85 sono:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI DI NAPOLI E PROVINCIA
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI CAPRI
COMUNI DI CAPRI E ANACAPRI



GRUPPO DI LAVORO:

ARCH. ANTONIO IANNELLO - COORDINATORE *Antonio Iannello*

ARCH. GUIDO GULLO *Guido Gullo*

ARCH. CATELLO PASINETTI *Catello Pasinetti*

ARCH. PIERINO VACCA *Pierino Vacca*

COLLABORATORI:

ASS. PIETRO NAPOLITANO

MANNIDA PIANESE

IL SOPRINTENDENTE

GIUSEPPE ZAMPINO *G. Zampino*



seconda modifica riguarda la nuova norma sulla pianificazione territoriale paesistica, disciplinata dalla legge 29 giugno 1939 n°1497 e dal suo regolamento di applicazione (R.D. n°1357 del 3 giugno 1940).

L'articolo 5 della legge prevede che "il Ministro per l'educazione nazionale (ora Ministro per i beni culturali e ambientali) ha facoltà di disporre un piano territoriale paesistico" delle vaste località incluse nell'elenco di cui ai nn.3 e 4 dell'art.1 della medesima legge.

Col D.P.R. n°8 del 15 gennaio 1972 la materia dei Piani Paesistici fu trasferita alle Regioni assieme alle funzioni amministrative statali in materia urbanistica.

Dalla data di approvazione della legge sulla protezione delle bellezze naturali tale facoltà è stata esercitata dal Ministro solo su

-
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
 - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 - i) le zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448;
 - l) i vulcani;
 - m) le zone di interesse archeologico.

limitate aree del territorio nazionale (2). Dal 15 gennaio 1972, le Regioni non hanno approvato nessun piano paesistico, nemmeno per limitati ambiti.

Di fronte all'inerzia delle Regioni il Parlamento con la legge 8 agosto 1985, n°431 ha trasformato la "facoltà" di dotarsi di P.T.P. in "obbligo" per le regioni stesse stabilendo il termine perentorio del 31 dicembre 1986.

Infatti l'art.1 bis della legge n°431/85 dispone che le Regioni, con riferimento ai beni e alle aree elencate al 5° comma dell'art.82 del D.P.R. n°616/77 devono sottoporre "a specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il relativo territorio mediante la redazione di piani paesistici o di piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali da approvarsi entro il 31 dicembre 1986". L'obbligatorietà è confermata e rafforzata dal secondo comma dello stesso articolo che stabilisce: "Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma (31 dicembre 1986), il Ministro per i beni culturali e ambientali esercita i poteri di cui agli articoli 4 e 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n°616."

Inoltre la legge n°431/85 allo scopo di non compromettere la stessa pianificazione paesistica ha introdotto con gli artt.1-ter e 1-quinquies una norma di salvaguardia temporanea che vieta ogni

(2) I piani redatti dal Ministero tra il 1939 e il 1972 sono i seguenti: Ischia (1942); Genova, S. Ilario Nervi (1953); Osimo (1955); Portofino (1958); Roma Appia Antica (1960); Roma Caffarella (1960); Versilia (1960); Gabicce Mare (1964); Monte Argentario (1966); Sperlonga (1967); Assisi (1969); Ancona Porto Nuovo (1970); Procida (1971); Terminillo (1972). Tra il 1972 e l'8 agosto 1985 nessun piano è stato approvato dalle Regioni.

modificazione dell'assetto del territorio nonché ogni opera edilizia che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi fino all'adozione da parte delle regioni dei piani paesistici.

In realtà l'art.1-ter ripropone la stessa norma di salvaguardia prevista dall'art.2 del D.M. 21 settembre 1984 che doveva costituire col blocco totale dell'attività edilizia, esteso in molti casi ad interi territori comunali, anche un efficace deterrente per rimuovere l'inerzia delle regioni a dotarsi di strumenti di pianificazione.

Con l'art.1-quinquies la legge n°431/85 ha confermato anche i decreti ministeriali emanati prima dell'entrata in vigore della legge stessa.

1.2. QUESTIONI DI METODOLOGIA E OBIETTIVI DEL PIANO

La legge 8 agosto 1985 n°431 afferma l'opportunità di conservare e utilizzare la "figura pianificatoria" del piano paesistico come strumento speciale preordinato a definire le limitazioni all'uso del territorio necessarie alla conservazione delle bellezze naturali, ovvero la necessità che gli ordinari strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica siano arricchiti da tutti gli specifici contenuti atti a conseguire la tutela e la valorizzazione dei valori riconosciuti.

La constatazione fondata su una più che decennale esperienza di insoddisfacente produzione di piani territoriali urbanistici ha portato a considerare l'opportunità di governare il territorio muovendo dalla individuazione e specificazione degli elementi fisici che, in ragione dei valori in essi riconosciuti, siano considerati invariati, tali da essere, quindi, sottratti ad ogni trasformazione che non rientri nelle categorie della conservazione, manutenzione, restauro, ripristino, riuso e valorizzazione delle caratteristiche essenziali ed intrinseche.

Assieme a queste considerazioni vanno tenute presenti l'importanza e l'urgenza degli adempimenti pianificatori a cui le regioni sono state obbligate dalla legge n°431/85 per dare adeguate risposte ad una diffusa coscienza culturale e ad una crescente domanda sociale, entrambe indirizzate alla tutela dei valori paesaggistici, ambientali, storico-artistici riconoscibili nel territorio. Si tratta in effetti di superare la indeterminatezza dei vincoli apposti e apponibili con la legge di tutela delle bellezze naturali che rinvia l'esercizio effettivo della tutela a decisioni discrezionali episodiche, e quindi a volte contraddittorie ed arbitrarie degli organi preposti alla gestione del vincolo (prima le Soprintendenze, poi con il D.P.R. 616/77 le Regioni e, nel caso della Campania, i Sindaci sub-delegati).

In conclusione le indeterminatezze dei vincoli possono indurre a illegittime disparità di trattamento. Solamente strumenti di pianificazione paesistica che concretizzano la tutela in norme di piano, eliminano i rischi e gli inconvenienti di comportamenti arbitrari.

La legge n°431/85 quindi, pur confermando la concezione del paesaggio presente nella legge n°1497/39 e nel relativo regolamento di applicazione n°1357/40, sancita dalla pratica amministrativa e dalla giurisprudenza ad essa legata, introduce una effettiva ed efficace tutela dei valori dell'ambiente attraverso la pianificazione dell'uso e delle trasformazioni ammissibili sul territorio.

Infatti il citato art.1-bis, obbligando le Regioni a redigere i piani paesistici o i piani urbanistico-territoriali, raggiunge l'obiettivo di disciplinare mediante norme specifiche, dettate dalla conoscenza approfondita di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio, l'uso, la trasformazione e la valorizzazione ambientale del territorio.

Prima della legge n°431/85 di fatto la tutela paesistica ed ambientale è sempre stata elusa anche con l'alibi che essa potesse essere ricondotta nell'ambito della pianificazione urbanistica di

competenza comunale.

E' necessario chiarire che la disciplina dell'uso del territorio deve necessariamente partire dall'individuazione di quelle "categorie di beni identificabili a priori per caratteristiche intrinseche" (3) da considerare "invarianti" e, quindi, da sottrarre ad ogni trasformazione della loro configurazione. Da ciò discende anche la necessità di assoggettare a particolare disciplina di tutela tutti quegli elementi e quelle aree che in virtù delle loro particolarità intrinseche assumono il valore di risorse territoriali, così come definite dall'art.1 della legge n°431/85 ed elencati dalla lettera a) alla lettera m).

In altri termini nella formazione dei piani territoriali paesistici alcune aree ed elementi diventano punti principali della pianificazione, "vincoli" delle successive scelte di trasformazione ammissibile.

(3) Cfr. Sentenza Corte Costituzionale n°56 del 9 marzo 1968. Con tale sentenza la Corte ha statuito che "per i beni che costituiscono patrimonio paesistico, le limitazioni al loro godimento, che derivano dalla dichiarazione di pubblico interesse svolgono il limite connesso al regime di quei beni come categoria, per la loro inerenza ad un interesse della comunità" e questo non implica obbligo di indennizzo da parte dello Stato.

Nella citata Sentenza Costituzionale n°56 si richiama la dottrina secondo la quale: "l'assoggettamento di immobili a vincoli paesistici non comporta una misura espropriativa, perchè tali vincoli sono contenuti nell'essenza delle proprietà, non derivano da discrezionale elezione del pubblico potere" e, pertanto "i vincoli derivanti dai piani paesistici o da piani regolatori stanno fuori dal concetto di espropriazione seppure pongono il divieto di totale inedificabilità".

Posto tale punto fermo come base della pianificazione, ne consegue che sotto il profilo metodologico bisogna procedere in via preliminare non solo all'individuazione delle citate categorie di beni sul territorio, ma anche alla formulazione delle prescrizioni tese alla loro tutela, in virtù delle caratteristiche possedute.

E' necessario, quindi, individuare prioritariamente tutte le aree e gli elementi del territorio meritevoli di tutela poichè ne è indiscutibile l'interesse culturale e scientifico di tipo: A) paesistico-ambientale; B) naturalistico; C) agrario; D) storico-artistico; E) archeologico; F) geomorfologico; G) geologico; H) vulcanologico; I) idrogeologico; L) vegetazionale.

L'individuazione di tali elementi corrisponde alla rigorosa applicazione dello spirito e della lettera delle norme contenute nella legge n°1497/39, nel suo regolamento di applicazione n°1357/40 e delle innovazioni introdotte dalla legge n°431/85.

Infatti le cose immobili di cui al punto 1 dell'art.1 della legge n°1497/39 soggette a tutela per il loro notevole interesse pubblico corrispondono a quelle aree ed elementi che presentano interesse culturale e scientifico elencati alle lettere F), G), H), I) sopra richiamate.

"I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" di cui al punto 3 dell'art.1 della legge n°1497/39 corrispondono a quelle aree ed elementi elencati alle lettere C), D), E).

"Le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze" di cui al punto 4) dell'art.1 della citata legge n°1497/39 corrispondono a quelle aree ed elementi elencati alle lettere A), B), C), L).

C'è da aggiungere che queste aree ed elementi si ritrovano

tutelati. ope legis anche con l'art.1 della legge n°431/85. Per fare solo qualche esempio, la lettera l) i vulcani, corrisponde a quelle aree ed agli elementi individuati alla lettera H) dell'elenco sopra riportato; la lettera m), le zone di interesse archeologico, corrisponde alle aree ed agli elementi individuati alla lettera E).

Per tali aree o elementi vanno prescritti gli usi compatibili e le necessarie esclusioni, divieti e limitazioni, nonché il livello di trasformabilità e l'ammissibilità dei relativi interventi.

Inoltre, può essere opportuno tener presente anche le sottoelencate aree o elementi territoriali delle quali è riconoscibile l'interesse culturale (4).

a.1) Biotipi, e cioè le aree, corograficamente definibili, in cui vivono determinate specie vegetali o animali, o si manifestano forme tipiche di simbiosi flora-faunistica, permanenti o stagionali. Di essi occorre stabilire i livelli di rarità e soprattutto di sensibilità e vulnerabilità in funzione dei necessari gradi di tutela e, inversamente, di utilizzabilità e fruibilità;

a.2) rarità geologiche, e cioè le zone e gli elementi geologici che siano da considerare significativi per i caratteri litologici, legati alla genesi o all'età, per condizioni giacitureali o rapporti stratigrafici, per caratteri tettonici, per contenuto mineralogico o paleontologico, nonché zone la cui forma naturale sia testimonianza del processo dinamico che l'ha generata o sia contraddistinta da particolari processi evolutivi in atto. In tutti i casi la motivazione alla tutela è determinata anche dalla rarità della fattispecie rispetto all'intero territorio nazionale e la normativa deve essere prevalentemente finaliz-

(4) L'elenco riportato è tratto da: F.Ciccone, L.Scano, I Piani Paesistici, Roma, 1990.

zata alla salvaguardia e alle condizioni di utilizzabilità e fruibilità;

a.3) parchi archeologici, cioè quelle zone nelle quali i singoli elementi archeologici, rinvenuti o accertati, acquistano particolari valenze se, oltre alla loro specifica salvaguardia, ne viene riconosciuto e considerato il sistema di relazione (le "cerniere topografiche ed urbanistiche" dei diversi complessi archeologici), e non solamente se questo ha direttamente condizionato la successiva morfologia insediativa, valutando già in fase di individuazione le possibili integrazioni con il circostante tessuto agrario o urbano, e a queste considerazioni adeguando le determinazioni normative;

a.4) insediamenti urbanistici, cioè parti del territorio urbanizzato, comunque configurante, che conservano, nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico, nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e costruttive dei manufatti edilizi, i segni delle "regole" che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, nonché delle loro originarie funzioni residenziali, economiche, politiche e culturali.

Per questa categoria, le determinazioni di piano devono essere necessariamente finalizzate alla tutela dei caratteri sistemici e complessivi rinviando a strumenti di indirizzo, e a specificazioni comunali più dettagliate politiche di salvaguardia;

a.5) strutture insediative storiche non urbane (castelli, torri, abbazie, borghi, frazioni, casolari, ville, case coloniche e simili) e cioè quegli elementi che costituiscono documenti di esperienze insediative storiche, ovvero risultati rappresentativi di significative integrazioni di opere edilizie con l'ambiente (vale anche in questo caso la notazione relativa al rinvio a strumenti più di dettaglio);

a.6) zone ed elementi di rilievo storico-testimoniale o etnologico, e cioè singoli elementi costruiti, o zone, o località o ambiti sede di più complessive funzioni produttive (primarie e secondarie) o di servizio, o

modalità di infrastrutturazione del territorio (strade, ponti, alberate, argini, canali, terrazzamenti ecc.) o forme di ordinamento fondiario o tipologie culturali e forme particolari di tecniche agrarie di cui sono documentate, individuate od ancora operanti particolari e significative condizioni dell'attività umana, con valore testimoniale delle "culture materiali" che ne hanno determinato la configurazione. Le prescrizioni normative devono in via generale salvaguardare, e in fase successiva specificare, le modalità degli interventi di uso e valorizzazione culturale.

Come ogni classificazione anche quella relativa alle caratteristiche qualitative del territorio è risultato di una semplificazione teorica che nella realtà si scontra con la complessità degli aspetti che si ritrovano sul territorio.

In tal senso si deve precisare che oltre all'identificazione di aree ed elementi sulla base dei parametri sopra indicati, è possibile individuare zone la cui delimitazione è determinata dalla presenza di più fattori, nessuno dei quali risulta prevalente sugli altri.

I criteri di metodologia e gli obiettivi della pianificazione paesistica fin qui illustrati tengono conto delle norme della legge n°1497/39, del suo regolamento di applicazione n°1357/40 e delle innovazioni introdotte dalla legge n°431/85.

Infatti tra le aree e gli elementi indicati al punto 1 della legge n°1497/39 e alle lettere g) e i) dell'art.1 della legge n°431/85 rientrano i biotipi, indicati al punto a.1), in cui sono presenti determinate specie vegetali o dove si manifestano forme tipiche di simbiosi flora-faunistica permanenti o stagionali, che concorrono alla caratterizzazione dell'aspetto esteriore dei luoghi.

Ancora, tra le aree e gli elementi indicati al punto 1 dell'art.1 della legge n°1497/39 e alla lettera l) dell'art.1 della legge n°431/85, rientrano le rarità geologiche, indicate al punto a.2); alle zone di

interesse archeologico di cui alla lettera m) dell'art.1 della legge n°431/85 sono riconducibili i parchi archeologici, indicati al punto a.3) aventi l'obiettivo della tutela del paesaggio naturale e storico in cui sono inserite le testimonianze archeologiche.

Al punto 3 dell'art.1 della legge n°1497/39 sono riconducibili gli insediamenti urbani storici, le strutture insediative storiche non urbane, le zone ed elementi di rilievo storico testimoniale o etnologico, indicate rispettivamente ai punti a.4), a.5) e a.6) dell'elenco sopra riportato.

Alle cose elencate al punto 2 dell'art.1 della legge n°1497/39 sono riferibili le strutture insediative storiche non urbane descritte al punto a.5) prima ricordato.

1.3. I POTERI SOSTITUTIVI

Alla scadenza del 31 dicembre 1986, termine perentorio fissato dall'art.1-bis della legge n°431/85 entro il quale le regioni erano obbligate ad approvare i piani paesistici, la Regione Campania risultò completamente inadempiente.

Soltanto il 20 luglio 1987 il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale della penisola sorrentino-amalfitana nell'identica stesura che fu adottata dalla giunta regionale, con delibera n.329 del 30 settembre 1977 e, da quella data, mai portato all'esame e alla discussione in consiglio regionale.

Ad eccezione di questa piccola parte del territorio tutta la regione risulta ancora oggi sprovvista della obbligatoria pianificazione paesistica.

Alla fine degli anni '80, con delibera di giunta regionale, fu affidato alla società Infrasad l'incarico di redigere il piano

paesistico limitatamente agli "ambiti territoriali sottoposti al regime inibitorio di cui all'art.1-quinquies della legge 8 agosto 1985, n°431".

A seguito del procedimento giudiziario iniziato con il sequestro, disposto dal giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Napoli, degli atti e degli elaborati di piano fino a quella data prodotti dalla società Infrasad, il Ministero per i beni culturali ed ambientali, in considerazione del protrarsi della situazione di inadempienza in tempi non prevedibili, diffidava, in data 15/09/93, con nota prot.n°10755, la Regione Campania "a compiere gli atti di redazione ed approvazione del Piano Territoriale Paesistico entro il termine di 60 giorni dalla data di effettiva disponibilità degli elaborati già esistenti".

Con successiva nota in data 16/02/94, il Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministro per l'ambiente e il Ministro per gli affari regionali, diffidava nuovamente la Regione Campania "a compiere gli atti di redazione e approvazione del Piano Territoriale Paesistico entro il termine di 15 giorni dalla notifica" avvenuta in data 18/2/94.

Tenuto conto che, come rappresentato dal Prefetto di Napoli in data 9 agosto 1993, "sussistono anche gravi problemi di ordine pubblico" collegati al mancato obbligo della pianificazione paesistica, il Ministro per i beni culturali e ambientali riteneva indispensabile procedere alla sostituzione dell'Amministrazione della Regione Campania con il Ministero stesso per la predisposizione ed approvazione del Piano Territoriale Paesistico.

Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 13 marzo 1994 si disponeva la sostituzione della Amministrazione regionale. Il decreto non otteneva la registrazione presso la Corte dei Conti poichè quest'ultima ritenne necessario un decreto emanato dal Presidente della Repubblica.

A seguito di deliberazione del Consiglio dei Ministri nella riunione dell'8 giugno 1994, è stato emanato, su proposta del Ministro per i beni culturali ed ambientali, di concerto con il Ministro per l'ambiente e il Ministro per gli affari regionali, il Decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1994, registrato alla Corte dei Conti il 1 luglio 1994 al n°271.

Tale decreto dispone "la sostituzione dell'Amministrazione regionale della Campania con il Ministero per i beni culturali ed ambientali nel compimento degli atti necessari per la redazione e l'approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Regione Campania".

La Regione Campania ha proposto il ricorso n°13352/94 davanti al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio per l'annullamento, previa sospensione, dell'esecuzione del D.P.R. 15 giugno 1994.

Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio con Ordinanza n°2580/94 del 26 ottobre 1994 ha respinto la suindicata domanda incidentale di sospensione per i motivi in essa contenuti.

La Regione Campania con i ricorsi dell'11 giugno 1994 e del 3 settembre 1994 promuoveva giudizio davanti alla Corte Costituzionale per conflitti di attribuzione sorti in seguito all'emanazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 31 marzo 1994 e del successivo decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1994 già citato.

Con sentenza del 6 febbraio 1995 depositata il 13 febbraio 1995 la Corte Costituzionale ha dichiarato:

"a) che spetta allo Stato disporre, mediante il decreto del Presidente della Repubblica del 15 giugno 1994, la sostituzione dell'Amministrazione regionale della Campania con il Ministero per i beni culturali e ambientali ai fini del compimento degli atti necessari per la redazione e l'approvazione del piano territoriale paesistico della Regione

Campania;

b) cessata la materia del contendere in ordine al conflitto di attribuzione sollevato dalla Regione Campania in relazione al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 31 marzo 1994."

2. IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

2.1. L'AMBITO DI PIANIFICAZIONE

La legge 29 giugno 1939 n°1497 stabilisce all'art.5 che la pianificazione debba riguardare le vaste località incluse nell'elenco delle bellezze naturali d'insieme relative ai "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (art.1 punto 3) e "bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze" (art.1 punto 4).

L'art.1 bis della legge 8 agosto 1985 n°431 prescrive che i piani in esso previsti debbano far "riferimento ai beni e alle aree elencati dal quinto comma dell'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n°616" come integrato dall'art.1 della stessa legge n°431/85.

Il combinato disposto dagli articoli 1-bis, 1-ter e 1-quinquies della stessa legge n°431/85 comporta che i detti piani riguardino anche le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge n°1497/39 con specifici provvedimenti amministrativi, sia statali che regionali, e, in ogni caso, quelle assoggettate a temporaneo obbligo di immodificabilità.

Negli interi territori dei comuni di Capri e Anacapri ai sensi dell'art.1 quinquies della legge n°431/85 "è vietata, fino all'adozione da parte delle regioni dei piani di cui all'art.1 bis, ogni modificazione dell'assetto del territorio, nonchè ogni opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto degli edifici". Tale situazione ha generato

e genera tuttora una crescente tensione sociale per la totale paralisi di ogni attività edilizia, compreso gli interventi di restauro conservativo quando modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e la realizzazione di indispensabili opere pubbliche.

Per queste ragioni e in conformità alle motivazioni del D.P.R. 15 giugno 1994 (che prevede l'esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti della Regione Campania) si è ritenuto, quindi, di dare priorità assoluta alla disciplina paesistica dei comuni di Capri e Anacapri che costituiscono l'ambito di intervento del presente piano, coincidendo con il territorio dell'intera isola di Capri.

2.2. ANALISI DEL TERRITORIO E CATEGORIE DI BENI

E' fuor di dubbio che l'intero territorio dell'isola di Capri è caratterizzato dalla presenza di valori culturali ed ambientali meritevoli di tutela. Il criterio per l'individuazione delle zone omogenee dal punto di vista della qualità e, quindi, del grado di tutela da assegnare loro, è scaturito dalla considerazione che accanto ai valori positivi costituiti dalla presenza dei beni culturali ed ambientali occorre tener presente le compromissioni che hanno inciso negativamente su tali beni nel corso del tempo.

Il grado di compromissione è, quindi, l'altro elemento sul quale si è basata l'individuazione delle aree omogenee.

Capri, isola costituita prevalentemente di roccia calcarea, è lunga Km. 6,25 e larga al massimo km. 2,75 (larghezza minima km 1,2). Ha una superficie di 10,36 kmq e un perimetro di 17 km. Geograficamente e geologicamente è continuazione della Penisola Sorrentina, dall'estremità della quale (Punta Campanella) dista 5 km. Tutta montuosa ha coste in

molti punti dirupate e inaccessibili, incise da grotte e antri (si contano oltre 65 grotte, tra cui la notissima grotta Azzurra), e circondate da scogli di forme fantastiche (celebri i Faraglioni). Consta essenzialmente di due altopiani: uno ad ovest di Anacapri, di forma quadrangolare, più massiccio con pareti ripidissime quasi da ogni parte, culminante con Monte Solaro (m.589), massima elevazione dell'isola; l'altro a est, meno elevato (Monte Tiberio n.334), con pareti strapiombanti per tre lati sul mare. I due altopiani sono divisi da un'insellatura con facili accessi (Marina Grande, il principale approdo, a nord e Marina Piccola a sud).

La ricca vegetazione tipica della flora mediterranea, il fascino del suo paesaggio e dei suoi panorami ne fanno una delle più belle isole del mondo.

Il territorio così caratterizzato costituisce un sistema di eccezionale valore paesistico, sommatoria di valori di per sé infinitissimi, che configurano una delle aree culturalmente più importanti non solo della Regione Campania, ma del territorio nazionale ed internazionale, patrimonio dell'intera umanità.

In detto territorio la zona dai valori ambientali e paesistici più alti è così individuata:

La linea che parte dal mare a Punta Ventroso, a sud del Monte Solaro, e ne segue il ciglio per la Cala Ventroso, la Conca, Anginola, il Castello Barbarossa e poi digrada a Porciello, per terminare nel versante nord alla Punta Sbruffo, segna una netta divisione topografica dell'isola. Il territorio di Capri è caratterizzato da 4 elevazioni montuose: S.Maria del Soccorso (Monte Tiberio) m.334, coi contrafforti di Tuoro Piccolo e di Venassino, Monte Tuoro (Semaforo) m.265, S.Michele m.262 e Castiglione m.257. Tra le depressioni sono caratteristiche: la spianata di Moneta, posta a nord e digradante da Ceterola a Cesina in vallette relativamente ricche di terreno vegetale e fertili; la valletta

di Matromania diretta da est ad ovest; le due valli fra il S. Michele e il Castiglione e il Monte Solaro, comprendenti, la prima, la regione più fertile del territorio divisa nella selva di Gasto, il Truglio, Corigliano, Veruotto e Porciello, e la seconda la zona arida e rocciosa di Mulo nella quale si è voluto localizzare la Antemoessa, il prato fiorito omerico di favolosa leggenda.

Il territorio di Anacapri digrada dall'alto del Solaro verso gli altipiani della Migliara e della Guardia (terminanti a picco nell'orrido del Limmo e del Pino), verso la valle di Materita, la valletta del Caprile e l'altopiano di Damecuta. Le valli e gli scoscendimenti di Limmo, Pino, Chiuso, Campetiello e Vetereto confinanti col mare costituiscono la costa ovest dell'isola.

Il versante nord è la sola parte irrigua dell'isola, nella quale d'inverno, si raccolgono le acque piovane di filtrazione, attraverso il suolo, al Truglio, ad Acquaviva, a Marucello (o Soprafontana) e al fondo Fontana, nelle quali località esistono ancora tracce di vaste cisterne e serbatoi d'acqua di costruzione originaria romana, e che furono sede della prima città sorta nell'isola. Per la sua configurazione geologica, che consta di un grosso masso calcareo le cui propaggini si perdono a grande profondità marina, l'isola manca di sorgenti propriamente dette.

Oltre alle due Marine, a nord e a sud esistono approdi possibili, ma non sempre praticabili: a sud-est al Porto di Tragara; a Est nella Cala di Matromania e alla Marinella di Tiberio; a nord alla Fossa della Marina di Caterola, ai Bagni di Tiberio e alla Grotta Azzurra; a ovest alla Cala del Rio e alla Cala del Limmo; a sud alla Cala Ventroso, alla Marina di Pennauto, alla Grotta dell'Arsenale e all'Unghia Marina.

Capri è costituita, nella sua parte principale, da un masso calcareo non stratificato, di colore grigio-azzurrognolo e compatto. Solo in pochi punti dell'isola il calcare è stratificato (da nord a sud). Esso appartiene, per la presenza di tipici fossili, al titonico o

all'urgoniano (piani del giurassico superiore). Al di sopra delle formazioni calcaree si trovano depositi cocenici e depositi tufacei e pozzolane, provenienti, per trasporto eolico, dagli antichi vulcani circostanti. Il fondo del mare, intorno a Capri, è cosparso di cristalli d'augite. L'isola è andata soggetta a vari sollevamenti e abbassamenti, dovuti a fenomeni bradisismici tuttora attivi. Così si è avuto dall'epoca romana ai nostri giorni un sensibile abbassamento, osservabile per esempio nella Grotta Azzurra e ai Bagni di Tiberio, dove sono avanzi di opere murarie romane ora sommerse. Dagli studi geologici risulta che le condizioni del mare e del clima non sono cambiate dalla fine del pliocene a ora, essendo la fauna fossile marina quaternaria identica a quella attuale; si deduce anche che Capri era unita alla vicina terraferma.

L'isola fu abitata fin dal paleolitico come dimostra il ritrovamento, in occasione degli scavi eseguiti nel 1905-06 di armi in selce amigdaloidale, insieme ad avanzi fossili di fauna paleolitica (*elephas primigenius*, orso speleo, ecc.); ciò prova che l'isola era allora un prolungamento della Penisola Sorrentina. Preziose documentazioni relative alla fine dell'età neolitica sono state date dai rinvenimenti nella Grotta delle Felci (aperta nella parete sud del monte Solaro).

I cambiamenti della topografia locale dopo le modificazioni di epoca imperiale, risalgono al X secolo: i Capresi, spinti dalle scorrerie musulmane, non trovarono miglior difesa che abbandonare il loro antico abitato alla Marina per trasferirsi nelle alture del centro, fra la cittadella murata e il Castiglione. A quel periodo risale anche la presente architettura stradale, caratterizzata da arcate e porticati molto adatti a una più rapida ed efficiente difesa.

La fama turistica dell'isola di Capri cominciò con la riscoperta della Grotta Azzurra, nel 1826. L'isola entrò subito nell'alone della

letteratura romantica tedesca e da allora fu meta preferita, e talvolta fonte d'ispirazione, di scrittori, poeti e pittori, soprattutto tedeschi (Ferdinando Gregorovius, il grande storico della Roma medioevale, ne fece oggetto di una delle più vive descrizioni paesaggistiche del periodo romantico).

La flora dell'isola è fra le più interessanti delle flore locali che si conoscono in Italia ed è stata oggetto di numerosissimi studi. Nel suo complesso è simile a quella del vicino continente, ma qui le specie botaniche sono più raggruppate: su una superficie di poco più di 10 kmq., si contano 850 specie e 133 varietà. Oltre al leccio, al lentisco, al ginepro, al corbezzolo, all'erica, alla ginestra, sono da ricordare l'asfodelo, il mirto tarantino, avanzo dei giardini di ville romane, l'acanto, lo smilace. Una pianta di rara bellezza, caratteristica delle sue rocce, è la litosferma che fiorisce d'inverno e ricorda, per il colore, le genziane. Tra le colture, oltre agli agrumi è da ricordare la vite che produce ottimo vino bianco secco.

Nel paleolitico è possibile che a Capri fosse presente un popolamento vegetale di tipo tropicale. A questa vegetazione subentrarono nel neolitico boschi di caducifogli che si trasformarono gradualmente in formazioni ricche di specie sempreverdi.

In epoca romana, Tiberio si stabilì a Capri e vi fece edificare un gran numero di ville e residenze con orti e giardini.

Come anche altrove nel bacino del Mediterraneo, il paesaggio di Capri venne profondamente mutato dal taglio e dalla realizzazione di campi e poderi terrazzati. In epoca romana furono certamente messe a cultura non solo le aree più fertili e pianeggianti, ma anche le pendici più acclivi e scoscese. Ancora oggi, infatti, molte erte fiancate presentano i resti degli innumerevoli terrazzamenti un tempo occupati da uliveti e vigneti spesso associati a colture erbacee.

Dalle lettura di antiche fonti bibliografiche risulta evidente la

presenza su Capri tra il X e il XII secolo di attività agricole, di diffusi vigneti, alberi da frutto, boschi cedui, macchie di salici e di mirto, canneti.

Nel XVIII secolo, la ben nota passione di Carlo di Borbone per la caccia portò il sovrano a Capri. Per tale esigenza si avviò un intervento di riforestazione a ginestre a Marina Piccola per favorire la nidificazione delle quaglie.

Le fonti documentarie dell'epoca sono ricche di annotazioni a proposito di formazioni di castagni, querce, mirto e lentisco.

Nel secolo XIX e nei primidecenni del secolo XX le testimonianze fotografiche evidenziano lo stato delle coste, delle spianate e delle pendici dell'isola che assumono l'aspetto di petraie assolate, colonizzate da frammenti di vegetazione boschiva e formazioni arbustive notevolmente circoscritte. Frammenti di macchia bassa si osservano negli ambienti rupestri ove l'asperità dei rilievi non consente il pascolo neppure alle capre e dove i versanti più accidentati ed acclivi rendono troppo faticosa e poco remunerativa la coltivazione dei terrazzamenti.

Il paesaggio botanico di Capri si presenta oggi come un mosaico in cui vengono a contatto, su superfici assai ristrette, tre principali situazioni: a zone antropizzate si alternano ristrette aree a vegetazione naturale mentre, su estensioni abbastanza vaste, si possono osservare stati di rigenerazione del popolamento vegetale spontaneo.

Marina Grande è l'abituale porto di sbarco dell'isola e località frequentata per bagni, situata al centro di una larga insenatura della costa nord, ai piedi della bastionata che sostiene Capri. Il suo abitato sul porticciolo è delimitato da un lungo molo ad angolo retto e dalla strada che sale al quadrivio di Capri. Ad ovest del molo, si estende la spiaggia.

Seguendo la carrozzabile per il quadrivio di Capri, si passa accanto alla Villa Williams che conserva resti di muri in reticolato

pertinenti al quartiere est dell'antico Palazzo a Mare di epoca romana. Il Campo Sportivo, la cui area, spianata da Francesi e Inglesi tra il 1806 e il 1815 per piazza d'armi, doveva essere la parte centrale (giardino) dello stesso Palazzo (resti di mura di sostegno e ambienti a volta di terrazzamento). Per un antico sentiero si scende tra vigneti fino all'inizio del selvaggio vallone di Porciello, quindi, con ripida scalinata, ai Bagni di Tiberio. Il Palazzo a Mare, forse la residenza preferita di Augusto a Capri, era del tipo di villa romana aperta, formata da piccoli ambienti sparsi e adorna di un grande parco con viali di passeggio e terrazze belvedere. Non è più riconoscibile nella sua struttura, conservandosi solo pochi avanzi. Uniche grandiose rovine sono i resti del quartiere marittimo, i cosiddetti Bagni di Tiberio, consistenti in un gigantesco muraglione di scarpata a cui si addossa una robusta abitazione, un'edera-ninfeo e un piccolo bacino portuale, prevalentemente di età augustea con aggiunte di età tiberiana.

Dal quadrivio di Capri si sale ai piedi dei dirupi del Monte Santa Maria con magnifica vista retrospettiva su Capri, sul Castiglione e più indietro sul Monte Tuoro Grande, sul Monte San Michele e sul Monte di Tiberio coi ruderi della villa Jovis; in basso si scorge il porticciolo di Marina Grande. Percorso un tratto boscoso la vista si amplia sul golfo di Salerno, che si profila dietro il Monte Tuoro Grande. Il terreno calcareo è inciso dall'erosione che ha formato intagli, pinnacoli e torrioni. In alto i fianchi montuosi sono rivestiti dal manto verde della macchia, uno dei più tipici elementi del paesaggio caprese.

E' questa la regione classica della macchia sempre-verde, formata da lentischi, mirti, eriche, filliree, elci, cisti, ginepri, carrubi e corbezzoli, completata da grovigli di liane spontanee.

La Grotta della Madonna è un anfratto naturale della roccia sotto lo strapiombo sormontato dai ruderi del Castello Barbarossa; la strada

scavata nell'alta parete rocciosa, forma una prodigiosa balconata sul mare con vista eccezionale sul golfo di Napoli e la Penisola Sorrentina. La costa dell'isola in basso è invisibile, sicchè si ha l'impressione di essere a picco sul mare.

Punto di vista eccezionale è dopo l'incrocio della Scala Fenicia, presso la Cappella S. Antonio.

La Scala Fenicia è un ripidissimo sentiero a gradinata tracciato dai primi colonizzatori greci per unire alla marina la cittadella di Anacapri. Restaurata in epoca romana costituì per secoli, fino al 1877, l'unica via di comunicazione fra il mare e l'altopiano di Anacapri. Ha inizio nella località Torre, presso il Palazzo a Mare, passa per le contrade Fosso e Porciello, s'inerpica prima a rampe, poi a gradini sempre più ripidi fino a incrociare la carrozzabile sotto la rupe di S. Michele; al di là della strada un'ultima serie di gradini scavati nella roccia salgono alla vecchia Porta della cittadella e del Castello Barbarossa.

Il Monte Solaro sul quale sono avanzi di un fortino costruito nel 1806-08 dagli Inglesi su fondazioni medioevali, offre un panorama grandioso su tutta l'isola di Capri e sui golfi di Napoli e Salerno fino alle isole di Ponza a nord-ovest, agli Appennini a est, alle montagne della Calabria a sud.

La terrazza del Mulino a Vento è aperta da una parte verso le verdeggianti pendici del Monte Solaro, dall'altra verso il mare, in vista dell'isola di Ischia e dell'estremità sud dei Campi Flegrei. In località Olivastra si stacca una carreggiata che, costeggiando il pittoresco ciglio dell'altopiano, con splendida vista sulle Cale del Lupinaro e del Rio e sulle Punte di Orrico, Campitiello e del Pino, conduce alle rovine di una grandiosa Villa imperiale romana, messe in luce negli scavi eseguiti tra il 1937 e il 1948.

Nonostante le devastazioni se ne conserva la parte più

significativa, una lunga loggia di belvedere simile a quella di Vi Jovis, svolgentesi sull'orlo roccioso del promontorio, sostenuta archi e pilastri, dalla quale si godeva un vasto e splendido panorama. un primo tratto rettilineo, con esedre di riposo, segue un secondo tratto rialzato e curvilineo; alla estremità ovest della loggia è quartiere di residenza, con una sala tricliniare, aperta sul panorama della costa e del mare; all'estremità est dove nel XII secolo venne costruita la cilindrica Torre di Damecuta, dalla quale si gode una splendida vista sul mare, è venuta alla luce una piccola terrazza-belvedere.

La Grotta Azzurra è un'antica cavità carsica abbassatasi per effetto di bradisismo di 15-20 m. rispetto all'attuale livello marino. Tale sprofondamento ha causato l'occlusione di ogni altra fonte diretta di luce, all'infuori di una apertura sottomarina (alta 19 m.) separata dall'angusto ingresso da un ponte roccioso, che determina i noti effetti luminosi.

L'interno è lungo 54 m., alto 30, largo 15. La luce solare penetra per rifrazione degli strati d'acqua sottostanti, producendo una singolarissima colorazione azzurra sulle pareti e sulla volta. Nell'angolo sud-ovest si apre la Galleria dei Pilastri, suddivisa in tre rami intercomunicanti e confluenti, dal cui soffitto pianeggiante scendono grosse stalattiti. Al di sopra e all'esterno della grotta, sull'ultimo gradino del ripido pendio del monte, sono ruderi di una piccola Villa romana o Villa di Gradola, consistenti in vari ambienti e alcune cisterne.

La Strada della Migliara, proveniente dalla Scata Fenicia, attraversa una campagna coltivata e piantata a vigneti, alberi da frutto e querce, con bella vista su Anacapri e Ischia. Per una zona più aperta e sassosa, si giunge al Belvedere di Migliara all'inizio della penisola terminante con la Punta Carena. Dal costone roccioso si ha

una grandiosa vista sulla costa sud dell'isola fino alla Punta di Tragara con i Faraglioni.

La Torre Materita sorge solitaria tra querce, elci e cipressi; eretta nel secolo XVI dai monaci della Certosa di Capri per difesa contro le incursioni piratesche, all'inizio del secolo fu acquistata e restaurata da Axel Munthe, che ne fece la sua dimora preferita.

Marina Piccola è l'approdo meridionale dell'isola e frequentato centro balneare in una bella insenatura ai piedi dei dirupi del Monte Solaro. Il piccolo abitato si affaccia sulla Marina di Penna a est, e sulla Marina del Mulo a ovest, separate dallo Scoglio delle Sirene con il pittoresco arco delle Sirene e i ruderi di un molo romano.

La Certosa di S. Giacomo costruita nel 1371-74 per iniziativa del conte Giacomo Arcucci, fu soppressa nel 1807 e nel 1815 fu adibita a bagno penale. Nonostante i rifacimenti e le varie destinazioni è la più importante manifestazione dell'architettura caprese, particolarmente nella parte medioevale dalle caratteristiche coperture a volte estradossate in battuto di lapillo.

In un tratto di costa ricco di insenature si ergono i Faraglioni, tre scogli che caratterizzano il panorama dell'isola di Capri.

Lo scoglio semicircolare è detto del Monacone. Prende nome dal bove marino o monaco, una varietà di foca; lo si vorrebbe identificare con l'Apragopolis o luogo degli oziosi, così chiamato da Augusto che vi avrebbe fatto seppellire l'africano Masgaba, presunto architetto degli edifici augustei dell'isola. Vi si conservano avanzi di antiche costruzioni e di sepolcri. Nell'istmo del primo faraglione, la Stella, unito alla costa, è la Grotta Tragara e poco dopo la piccola cala detta Porto di Tragara, con una piccola grotta occupata dal mare nella cui parte più interna sono scarsi ruderi di un porto romano. Fuori dal primo faraglione è la Grotta del Faraglione; in fondo ad un'altra profonda spaccatura si vede brillare nell'acqua un angolo di intenso azzurro. Dopo

il primo faraglione appare il versante sud dell'isola con il pittoresco minuscolo abitato di Marina Piccola.

Altra particolarità naturale di notevolissimo interesse paesistico è l'Arco Naturale, arditissima arcata rocciosa a picco sulla costa est dell'isola, in un paesaggio di selvaggia bellezza, dovuto a grandioso fenomeno di erosione della roccia calcarea. La Grotta Matromania, aperta nel pittoresco scenario di rupi del versante sud-est dell'isola è un grandioso antro naturale, forse anticamente sacro culto di Cibele, trasformato dai Romani con grandi opere murarie in una sala rettangolare absidata (ninfeo), rivestita di una ricca decorazione di stucchi e mosaici.

In località Moneta e Monetello, tra orti, giardini e ville, costruite nei primi anni del 1900, bassi muri e oliveti, passando ai piedi dell'ex torre del Faro, probabilmente di epoca tiberiana (con panorama ampio sul mare e sulla vicina Penisola Sorrentina), si costeggia Parco Astarita, giardino aperto a panoramiche verso la costiera Amalfitana. Qui si incontrano i resti della più grandiosa villa imperiale di età romana, Villa Jovis, che ricopre tutta la sommità del Monte Tiberio per un'area di oltre 7000 mq., coperta di boschi, giardini e ninfei. L'edificio estende dalla Torre del Faro fino alla Vetta del promontorio, sopra dislivello di 40 m., quindi su ripiani e terrazze, raccordati da scale. I vari quartieri sono disposti attorno a un quadrato centrale.

Dalla spianata soprastante la Villa, a picco sul mare, si gode un fantastico panorama: di fronte il golfo di Napoli con Ischia, Procida, il lago Miseno, il Vesuvio, a destra Punta Campanella, estremità della Penisola Sorrentina, gli scogli di Li Galli e parte del Golfo di Salerno a sinistra Capri, Marina Grande e il Monte Salaro.

La zona sopra descritta viene contrassegnata con le lettere P, come riportato nelle tavole di zonizzazione.

Dal perimetro delle zone P.I. precedentemente descritte sono state escluse tutte quelle aree che pur presentando identico valore paesistico mostrano un maggior grado di trasformazione dovuta all'intervento dell'uomo, con qualche compromissione, specie di carattere edilizio.

Esse sono di seguito riportate.

Dalla piazzetta antistante al porto, lasciando a sinistra la Stazione Inferiore della Funicolare per Capri, si segue la via C.Colombo, che sale subito con due risvolte; la vista si allarga sulla sottostante Marina Grande e, nello sfondo, sulla Penisola Sorrentina.

Proseguendo si incrocia l'antica strada a gradinate per Anacapri, detta Scala Fenicia e subito dopo è la chiesetta di San Costanzo, costruita nel X-XI secolo sopra una precedente chiesa basilicale, nel luogo ove un tempo era il capoluogo dell'isola.

Di seguito la Villa Torricella, di stile moresco, e ancora la vista si riapre sulla Marina Grande e la Penisola Sorrentina, e davanti su Capri, a cui sale la funicolare; in secondo piano, i due cocuzzoli della Madonna del Soccorso (presso la quale si notano gli archi delle sostruzioni della Villa Jovis) e del Monte San Michele dalla strapiombante parete rocciosa. Le pendici, a forma di anfiteatro aperto verso Napoli, sono coperte di vigneti e agrumeti. Scorciatoie a scalinata, strette fra muri di vigne e cinte di ville, si staccano ai lati delle strade. Sulle dirupate pendici di quota 464, si scorgono la carrozzabile Capri-Anacapri, tagliata nella roccia, e il sentiero a gradini che scende ai Bagni di Tiberio. Presso la funicolare (vista sul Monte Solaro), la strada sfiora i due Cimiteri di Capri, il cattolico e l'acattolico ed offre a tratti, tra i fabbricati e la ricca vegetazione, magnifici scorci panoramici sul golfo.

Tra le strade via Lo Pozzo e via Grotta Azzurra fino alla località Damecuta, si estende un'area, nel comune di Anacapri, contrassegnata da un recente sviluppo edilizio che ha alterato i caratteri morfologici

del sito anche se ne ha conservato gli aspetti panoramici.

In quest'area la vegetazione è in massima parte frutto dell'azione umana ed infatti si estendono giardini privati e campi coltivati.

L'edilizia non presenta caratteri particolari ed ha urbanizzato aree di precedente destinazione agricola con presenza di uliveti e vigneti.

Dal quadrivio di Capri si scende verso Marina Piccola lungo la omonima strada carrozzabile dalla quale si gode la vista panoramica dei Faraglioni, del Castiglione, di Punta Tragara. L'area è densamente urbanizzata tra via Mulo e via Marina Grande.

L'area sopra descritta viene contrassegnata con le lettere P.I.R., come riportato nelle tavole di zonizzazione.

Due aree di elevato valore paesistico, ambientale e archeologico, così come individuate nelle tavole della zonizzazione, presentano un elevato grado di urbanizzazione, con edilizia in parte di interesse storico-ambientale.

Capri giace nell'insellatura fra il Monte Solaro e la Punta del Capo e fra le colline di San Michele a nord-est e del Castiglione a sud-ovest. Il nucleo originario è formato da piccole case di tufo vulcanico di Sorrento e pietra calcarea locale, con coperture a terrazza o a volta e pergolati.

Il centro è la piazza Umberto I, tutta chiusa e raccolta come un cortile. È cinta dalla Torre dell'Orologio, forse torre campanaria della antica cattedrale, dagli Uffici pubblici della cittadella e da caffè; le fa da quinta il pittoresco fianco sinistro della chiesa di S. Stefano.

Essa dovette essere il centro del più antico abitato di Capri (V-VI secolo a.C.), come testimonierebbero due tratti di mura in blocchi di calcare, parte in opera quadrata, parte nella tecnica più antica dell'opera pseudo-poligonale, visibili dall'estremità della terrazza

della funicolare, benchè incorporati fra case e mura medioevali, essi con un altro tratto alle falde del Castiglione, e altri distrutti fin dall'epoca romana, dovevano formare la cinta fortificata dell'acropoli greca.

Intorno alla piazza si addensa il quartiere medioevale, di notevole interesse storico-urbanistico, formato da un intrico di tortuose stradette intersecate da vicoli, che ad essa salgono o scendono.

Un lato della piazza si apre verso la scalinata che sale alla scenografica parrocchiale di S. Stefano, ricostruita verso la fine del XVII secolo sulle rovine di un'antica chiesa, in fantasioso stile barocco orientalizzante, con cupole e cupolette.

Sulla destra della chiesa è il Palazzo Cerio, trasformazione del Castello trecentesco della regina Giovanna I d'Angiò.

Il centro di Anacapri sorge su un'area pianeggiante ai piedi del Monte Solaro.

La zona è stata recentemente urbanizzata anche con interventi di edilizia pubblica. L'abitato conserva monumenti importanti come la chiesa di S. Michele e S. Sofia e antichi edifici che hanno conservato la tipologia tradizionale.

Dall'abitato si godono molteplici e svariati punti di belvedere e di panoramicità con visuali reciproche rispetto al Monte Solaro.

La zona sopra descritta viene contrassegnata con le lettere R.U.A., come riportato nelle tavole di zonizzazione.

2.3. AMBITI E GRADI DI TUTELA

Dall'analisi dei valori paesistici, archeologici, naturalistici e delle trasformazioni del territorio si è tratta la delimitazione degli ambiti da sottoporre ai diversi gradi di tutela.

Ovviamente il grado di tutela più elevato, che punta alla

protezione più forte del territorio, vietando tutte quelle attività e interventi che possono condurre all'alterazione delle caratteristiche costitutive dell'ambito o al depauperamento dei suoi valori, va assegnato a quelle zone ove è alta la qualità dei fattori che ne costituiscono la fisionomia.

La Protezione Integrale (P.I.) riguarda il territorio costituito dall'intera fascia costiera, dai Faraglioni, dallo scoglio del Monacone, da Monte S.Michele, da Monte Tuoro, da Monte Salaro, dal Monte Tiberio e dall'area tra via Nuova del Faro e l'altopiano di Migliara, compresa la fascia di mare che si protende per 200 metri dalla linea di costa e per l'intera estensione della costa stessa, ove notevoli sono le strutture antiche sommerse.

All'eccezionale ed intrinseco valore paesistico di questa zona legato alle caratteristiche geomorfologiche e strutturali, si sono aggiunti i valori paesistici dovuti alle successive formazioni naturali e geologiche delle grotte e dei dirupi e strapiombi, alle trasformazioni antropiche che hanno dato luogo al paesaggio agrario storico, con le tipiche colture risalenti già ad epoca greco-romana, per cui eccezionali valori ambientali sono diffusi uniformemente su tutte le aree.

Questa zona, contrassegnata con le lettere P.I. è stata delimitata e descritta nel precedente paragrafo 2.2. (Analisi del territorio e categorie di beni).

Ad essa va assegnato, pertanto, il grado di tutela più elevato (P.I.), vietando qualsiasi alterazione dell'aspetto dei luoghi e puntando alla ricostituzione del paesaggio agricolo-vegetazionale, all'integrità del litorale marino e delle formazioni geologiche, vietando altresì ogni nuova costruzione, comprese quelle di uso agricolo.

In questo contesto non sono compatibili gli impianti di serre, di qualsiasi tipo e dimensione, perchè costituenti comunque alterazione della fisionomia del paesaggio; la presenza diffusa di testimonianze

archeologiche supposte, anche molto in superficie, richiede che l'uso agricolo del suolo venga condotto con accorgimenti che impediscano la distruzione degli eventuali reperti ivi presenti per cui l'aratura non dovrà essere profonda.

Risultano altresì incompatibili con la tutela del paesaggio la costruzione di nuove strade, rotabili o di qualsiasi tipo, gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree.

Vanno invece realizzati tutti quegli interventi di restauro e di risanamento ambientale, tesi all'eliminazione delle strutture e infrastrutture in contrasto con l'ambiente, suscettibili di condurre verso la riqualificazione del paesaggio. Va eliminata tutta la cartellonistica pubblicitaria presente nella zona e ogni altro elemento che sottragga valore al contesto ambientale.

Particolare attenzione deve essere volta a tutte quelle opere che sortiscono l'effetto della conservazione e del potenziamento del complesso vegetazionale esistente, attraverso l'applicazione dei principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area. Pertanto, anche nell'area a destinazione agricola è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche o estranee alle tradizioni agricole locali e, quindi, la modifica delle colture esistenti, l'uso di pesticidi chimici che, oltre a condurre all'alterazione dei cicli naturali comportano evidenti fenomeni di inquinamento delle acque, con conseguenze sui biotipi naturali.

Nelle aree costiere, sottoposte a interventi alterativi della fisionomia naturale, specie lungo i tratti sabbiosi e ghiaiosi, va prevista la tutela e la conservazione della configurazione naturale dell'arenile.

Per quanto concerne la costa alta e rocciosa, sia lungo la fascia marina che lungo le pendici dei rilievi interni, non sono ammissibili gli interventi di consolidamento dei fenomeni franosi ed erosivi che utilizzano tecniche suscettibili di condurre all'alterazione dell'aspetto e

della configurazione dei luoghi, come la realizzazione di murate di contenimento, scarpate, terrazzamenti, cementificazione della faccia dei costoni e altre tecniche che portano alla distruzione definitiva della vegetazione spontanea dei costoni stessi. Vanno, invece, adottate, nei casi di effettiva necessità, tutte quelle tecniche di ingegneria naturalistica che conseguano il duplice risultato di eliminare il pericolo salvaguardando aspetto dei luoghi e vegetazione spontanea.

Anche il sistema dei sentieri e della viabilità pedonale va tutelato e riqualificato, attraverso operazioni di manutenzione dei tracciati esistenti per consentire la migliore fruizione del paesaggio e del panorama.

Per quanto concerne, infine, la fascia marina dell'intero ambito, essa deve essere oggetto di un Piano Particolareggiato Marino che individui e delimiti gli specchi d'acqua da destinare a Parco Archeologico Subacqueo.

Deve, pertanto, regolamentarsi l'uso dello specchio marino di costa, sia per quanto concerne la navigazione da diporto che commerciale, l'ormeggio, la pesca presso costa.

La zona P.I.R. descritta nel precedente paragrafo comprende tutte quelle aree di elevato valore paesistico a contatto con le aree di massima tutela P.I. Le aree costituenti questa zona sono state soggette ad alterazioni e modifiche che, sebbene non snaturanti i caratteri originari, hanno condotto al depauperamento delle caratteristiche paesistiche-ambientali originarie. Esse vanno sottoposte a Protezione Integrale con Restauro Paesistico-Ambientale (P.I.R.).

Gli interventi ammissibili e i divieti per tale zona devono mirare alla riqualificazione dell'ambiente attraverso una serie di operazioni o divieti d'uso che possano conseguire l'effetto di restauro delle caratteristiche del paesaggio. Pertanto i divieti, le limitazioni

e gli usi consentiti in questa zona dovranno essere identici a quelli per le aree P.I. tranne che per l'uso agricolo del suolo che, in virtù di un minore grado di "naturalità" originaria del paesaggio, può essere più libero, fermo restando il divieto di realizzazione di strutture che comportino l'alterazione della fisionomia dei luoghi (serre, costruzioni agricole).

La zona R.U.A. descritta nel precedente paragrafo comprende tutte le aree urbanizzate di elevato valore paesistico, che vanno sottoposte a recupero urbanistico ambientale e a restauro paesistico-ambientale.

In questa zona, articolata in distinte aree, accanto all'edilizia tipica e tradizionale, sia dei centri storici, dei borghi agricoli e delle ville, si ritrovano ambiti di recente espansione edilizia che hanno prodotto l'infittirsi del tessuto urbano originario e la perdita di unitarietà tipologica e formale. Tuttavia questa zona conserva caratteristiche di panoramicità e di pregio ambientale non secondario.

Allo scopo di evitare lo snaturamento e la cancellazione dei tratti distintivi tale zona va sottoposta a Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (R.U.A.) vietando ulteriore incremento edilizio e ogni intervento edificatorio con la sola esclusione degli interventi per attrezzature/pubbliche, come elencate nel

paragrafo Gli interventi da realizzare dovranno tenere conto dei criteri della tutela paesistica, evitando l'eliminazione e l'occlusione dei punti di vista panoramici, rispettando la geomorfologia del suolo e l'andamento naturale del terreno, col divieto assoluto di realizzare terrazzamenti. L'altezza dei nuovi edifici non dovrà essere superiore a quella media dei fabbricati esistenti al contorno e, in ogni caso, non dovrà mai superare i 10 metri.

Sul patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico, potranno prevedersi

interventi che dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti e regolarmente assentite.

Anche per questa zona dovrà essere vietata qualsiasi alterazione dei profili naturali del terreno, gli attraversamenti di elettrodotto o di altre infrastrutture aeree.

Vanno altresì tutelate e conservate le aree agricole residuali e vanno previsti interventi di ricostituzione del verde.

Per i centri storici e per i nuclei e gli edifici rurali di valore storico ed ambientale va prescritto il restauro e il risanamento conservativo, prevedendo la demolizione e non ricostruzione di quei manufatti precari a carattere temporaneo che comportano effettiva perdita di valore dei contesti urbani tradizionali. I materiali da impiegare per tali interventi di restauro dovranno mirare alla ricostituzione dei caratteri formali dell'edilizia storico-ambientale.

Particolare cura dovrà essere volta anche alla riqualificazione degli spazi pubblici con l'utilizzo di materiali che portino al ripristino dei caratteri costitutivi del contesto urbano, anche con l'introduzione di elementi di arredo, illuminazione, alberature o aiuole, nel massimo rispetto dei valori ambientali originari.

Oltre alle norme per le singole zone dovranno, altresì, prevedersi norme e disposizioni generali valide in tutte le zone, volte alla protezione e salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetale in genere, sia nelle aree libere che in quelle urbanizzate, e al rispetto delle visuali e dei punti di vista, vietando lungo tutte le strade panoramiche l'apposizione della cartellonistica pubblicitaria e l'installazione di tende a sporgere che impediscano le vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti godibili da punti accessibili al pubblico. Dovranno tutelarsi le pavimentazioni e i basolati tradizionali, e esistenti in

luoghi pubblici e privati, che non potranno sostituirsi con pavimentazioni di altro materiale. La pavimentazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici o di spazi non edificati deve escludere l'impermeabilizzazione perchè suscettibile di condurre all'alterazione delle caratteristiche idrologiche del territorio. Vanno utilizzati, invece, materiale che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e vanno, altresì realizzate opportune reti drenanti lungo le vie pubbliche. L'impermeabilizzazione delle coperture a volta estradossata deve escludere l'impiego di manti bituminosi e di tutti quei materiali che alterino la fisionomia, la cromia, e le caratteristiche esterne delle volte stesse.

In tutti gli ambiti, ai fini della tutela dei beni vincolati, dovranno essere ammissibili le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell'edilizia esistente.

Dovranno altresì essere consentiti interventi: di sistemazione a verde per le fasce di rispetto stradale ex D.M. n°1404/43; di manutenzione dei parchi e dei giardini; di bonifiche e di ripristino ambientale del sistema vegetale; di restauro, sondaggio e scavo archeologico, con la sistemazione delle relative aree.

Per i litorali marini, sia bassi che elevati sul mare, dovranno consentirsi esclusivamente interventi volti alla difesa e alla ricostituzione dei requisiti ecologici dell'habitat costiero e marino, alla difesa della spiaggia e delle coste rocciose, tramite interventi che non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi e le eventuali presenze archeologiche, anche attraverso una costante opera di manutenzione ordinaria di cui devono farsi carico il comune e i singoli privati proprietari, ovvero i concessionari per le parti demaniali. Ciò al fine di preservare non solo le caratteristiche geomorfologiche e vegetazionali del sito, ma anche di ripristinarne le condizioni

originarie nei tratti alterati. Gli interventi di difesa del tratto costiero debbono essere preceduti da progetti esecutivi relativi all'uso di tecnologie di ingegneria naturalistica che salvaguardino le caratteristiche ambientali e archeologiche del sito.

Per quanto concerne le attrezzature da spiaggia e gli stabilimenti balneari, dovrà essere verificata la compatibilità con i valori paesistici, ambientali e archeologici dell'area, consentendo adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici senza incremento delle volumetrie esistenti.