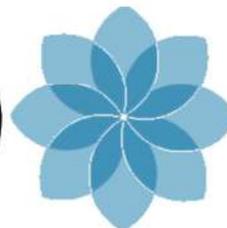
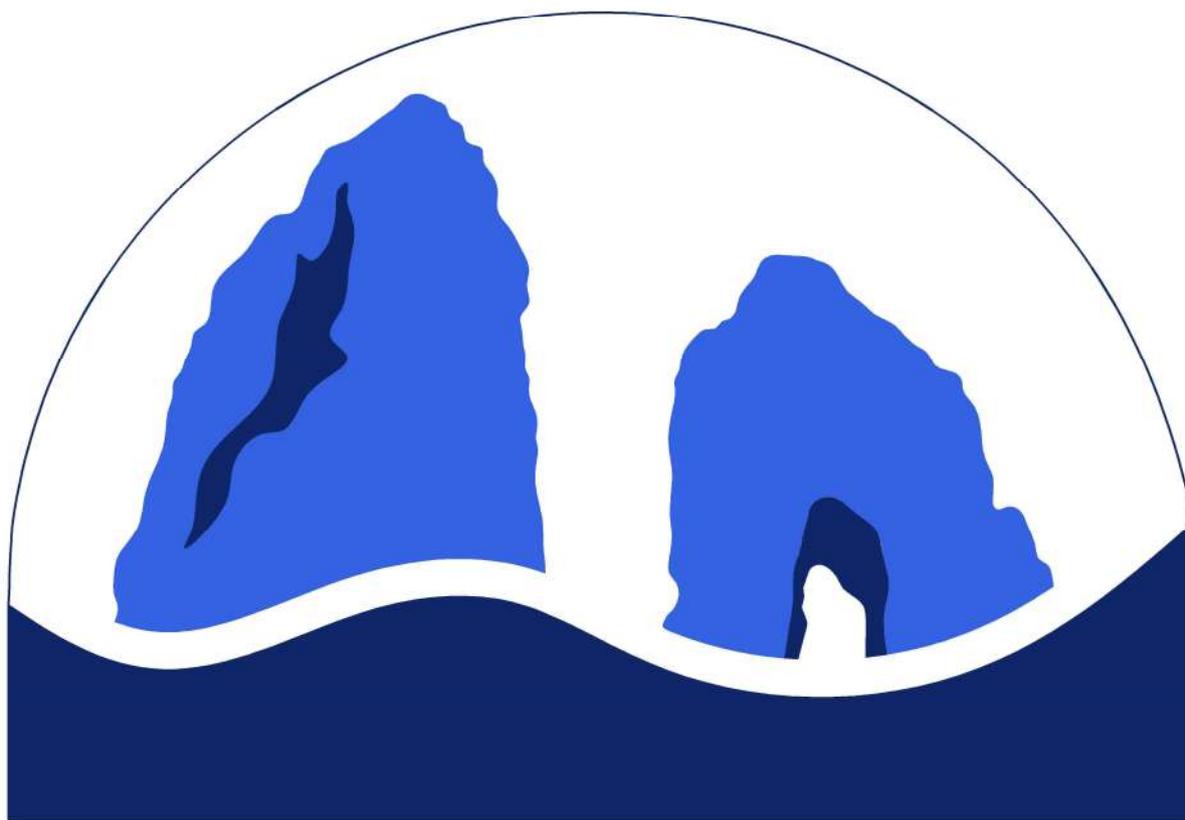




Comune di Capri



Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.



PUC 2023 Città di Capri

Sindaco: Dott. Marino Lembo

Consigliere delegato all'Urbanistica: Avv. Enrico Romano

Progettista: Ing. Salvatore Rossi

*Consulenza Scientifica - Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.*

Coordinamento scientifico: Prof. Antonio Acierno, Prof. Carmen Cioffi, Prof. Giovanni Del Conte,
Geol. Ferdinando Maria Musto, Arch. Ernesto Ortega de Luna, Arch. Ivan Pistone

Data: 17 OTTOBRE 2023

QUADRO STRUTTURALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

INDICE

TITOLO I – GENERALITÀ

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

CAPO II – STRUTTURA DEL P.U.C.

Art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

Art. 4 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

TITOLO II – SISTEMA NATURALE E RURALE

CAPO I – SOTTOSISTEMA A ELEVATA NATURALITÀ

Art. 5 – CARATTERI, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

Art. 6 – ATO E2 AMBITI DI FRAGILITÀ E PREGIO NATURALISTICO

CAPO II – SOTTOSISTEMA RURALE A BASSA/MEDIA ANTROPIZZAZIONE

Art. 7 – CARATTERI, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

Art. 8 – ATO E1 AMBITI AGRICOLI E NATURALISTICI DI TUTELA

TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 9 – CARATTERI, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

Art. 10 – AMBITI DI ZONA ATO A1 E ATO A2

Art. 11 – ATO A3 AMBITI ANTROPIZZATI IN MATRICE NATURALISTICA

TITOLO IV – SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 12 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI

Art. 13 – ATTIVITÀ ALBERGHIERE

TITOLO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 14 – ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 15 – SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 16 – VIABILITÀ

TITOLO VI – RISORSE NATURALI E CULTURALI

Art. 17 – VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Art. 18 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

Art. 19 – BENI DI ECCEZIONALE PREGIO NATURALISTICO

Art. 20 – AREE ARCHEOLOGICHE

Art. 21 – EDIFICI VINCOLATI

Art. 22 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

TITOLO VII – INDIRIZZI GENERALI

Art. 23 – RIGENERAZIONE URBANA

Art. 24 – AREE DI TRASFORMABILITÀ URBANA

Art. 25 – INTERVENTI PER LO SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 26 – FRAZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI

Art. 27 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 28 – PIANIFICAZIONE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 29 – SALVAGUARDIA

Art. 30 – ENTRATA IN VIGORE

TITOLO I - GENERALITÀ

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Ai sensi della Legge Regionale n.16 del 2004 *“Il piano urbanistico comunale - PUC - è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà”*; pertanto, il processo di pianificazione urbanistica del Comune ha lo scopo di promuovere – in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli (PTC) e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale – la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale e il miglioramento complessivo della vita delle comunità residenti nel proprio territorio.

2. Gli strumenti di pianificazione del territorio comunale, come definiti dall'art.22 della Legge Regionale 16/2004, sono:

- Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), che costituisce lo strumento urbanistico generale del Comune; esso comprende:

a) la componente strutturale, denominata anche “piano strutturale”, che delinea le scelte strategiche relative alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, e che è efficace a tempo indeterminato non contenendo previsioni che incidono sul regime giuridico dei suoli;

b) la componente programmatico-operativa, denominata anche “piano programmatico-operativo” o “piano operativo”, che attraverso elaborati relativi anche a singole porzioni del territorio comunale definisce gli interventi di trasformazione e i regimi di utilizzazione delle diverse aree, nonché gli interventi da attuare nell'arco dei successivi tre anni coerentemente con le previsioni degli atti di programmazione del Comune.

- I Piani Urbanistici Attuativi, attraverso i quali il comune attua le previsioni del PUC ed esegue gli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati con i piani operativi.

- Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni e regola l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie.

3. In particolare, costituiscono contenuti del PUC:

a) per la parte strutturale

- l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;

- l'individuazione dei centri storici intesi quali impianti urbanistici o agglomerati insediativi urbani che sono stati centri di cultura locale o di produzione artistica e che, accanto alle testimonianze di cultura materiale, contengono

opere d'arte entro il contesto storico per cui sono nate e in rapporto con il tessuto urbano, esteso al contesto paesaggistico di pertinenza, come risulta individuato nell'iconografia tradizionale, e che conservano l'aspetto o i connotati d'insieme della città storica o di una parte di essa;

- la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana e delle aree produttive;
- l'individuazione delle aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- la ricognizione e l'individuazione delle aree vincolate;
- l'individuazione delle infrastrutture puntuali e a rete esistenti;

b) per la parte programmatica-operativa

- l'indicazione per le diverse zone territoriali delle destinazioni d'uso, degli indici fondiari e territoriali, dei parametri edilizi e urbanistici,
- la definizione per le diverse zone territoriali degli standard urbanistici, delle attrezzature e dei servizi.

Art. 2 – EFFICACIA E FINALITÀ DELLE NORME

1. La componente strutturale del PUC fissa gli indirizzi per le trasformazioni che saranno poi attuate dagli altri strumenti. I piani programmatici-operativi e il RUEC operano nel rispetto delle previsioni del piano strutturale.

2. Le disposizioni del piano strutturale hanno valore di prescrizione quando esplicitano vincoli e tutele di leggi e di piani sovraordinati o stabiliscono specifici limiti e condizioni per le trasformazioni del territorio, senza l'apposizione di disposizioni conformative della proprietà, quali vincoli espropriativi; solo le disposizioni dei piani programmatici-operativi e del RUEC possono avere natura conformativa del diritto di proprietà ai fini edificatori limitatamente alle aree cui si riferiscono.

3. Le norme dettate dai piani sovraordinati, quali ad esempio il Piano Paesistico dell'isola di Capri e il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, sono prevalenti, qualora vi fossero difformità, su quelle degli strumenti di programmazione comunale.

CAPO II – STRUTTURA DEL P.U.C.

Art. 3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

1. Con riferimento ai contenuti richiamati al precedente Art.1, comma 3, gli elaborati del piano strutturale:

- riconoscono gli elementi caratterizzanti del territorio (valori, risorse, relazioni e beni) e in rapporto ad essi stabiliscono le trasformazioni ammissibili e gli usi compatibili;
- con riferimento a quattro Sistemi (Sistema naturale e rurale, Sistema insediativo, Sistema produttivo, Sistema infrastrutturale), ne individuano le caratteristiche e l'articolazione in ambiti omogenei;
- stabiliscono i criteri per l'attuazione degli interventi.

2. La componente strutturale del PUC descrive il territorio del comune di Capri attraverso l'individuazione dei seguenti sistemi, sottosistemi ed ambiti:

SISTEMA NATURALE E RURALE

SOTTOSISTEMA AD ELEVATA NATURALITÀ

- Ambiti di fragilità e pregio naturalistico, ATO E2

SOTTOSISTEMA RURALE A BASSA/MEDIA ANTROPIZZAZIONE

- Ambiti agricoli e naturalistici di tutela, ATO E1

SISTEMA INSEDIATIVO

- Centro Storico, ATO A1
- Ambiti edificati alla data del 1936, ATO A2
- Ambiti antropizzati in matrice naturalistica, ATO A3

SISTEMA PRODUTTIVO

- Aree produttive esistenti
- Attività alberghiere

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Attrezzature pubbliche
- Servizi generali e impianti tecnologici
- Viabilità

3. Le presenti Norme, oltre a esplicitare le caratteristiche dei suddetti elementi descrittivi del territorio, provvedono a normare i relativi ambiti e sviluppano ulteriormente l'analisi e la programmazione territoriale attraverso l'esame dei seguenti aspetti:

RISORSE NATURALI E CULTURALI

- Valorizzazione del paesaggio
- Siti di interesse comunitario e Zone di protezione speciale
- Beni di eccezionale pregio naturalistico
- Aree archeologiche
- Edifici vincolati
- Altri elementi di interesse storico documentale

INDIRIZZI GENERALI

- Rigenerazione urbana
- Aree di trasformabilità urbana
- Interventi strategici per lo sviluppo e la riqualificazione del territorio
- Frazionamento degli immobili
- Mutamento della destinazione d'uso
- Pianificazione in materia di edilizia residenziale pubblica

Art. 4 – ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

Tavole grafiche

- QC.1.0 Inquadramento territoriale (scala 1: 7.000)
- QC.2.0 Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento (scala 1:4000)
- QC.3.0 Stralcio del Piano Territoriale Paesistico (scala 1:4000)
- QC.4.0 PRG vigente (scala 1:4000)
- QC.5.0 Evoluzione storica dell'edificato (scala 1:4000)
- QC.6.0 Assetti e usi funzionali e produttivi (scala 1:4000)
- QC.7.0 Strutture ricettive (scala 1:4000)
- QC.8.0 Sistema Naturalistico Ambientale (scala 1:4000)
- QC.9.0 Sistema della mobilità (scala 1:4000)
- QC.10.1 Carta Unica del Territorio. Vincoli archeologici e idrogeologico. Stralcio 1 (scala 1:2000)
- QC.10.2 Carta Unica del Territorio. Vincoli archeologici e idrogeologico. Stralcio 2 (scala 1:2000)
- QC.10.3 Carta Unica del Territorio. Vincoli archeologici e idrogeologico. Stralcio 3 (scala 1:2000)
- QC.10.4 Carta Unica del Territorio. Siti di Interesse Comunitario (scala 1:4000)
- QC.10.5 Carta Unica del Territorio. Rischi (scala 1:4000)

QUADRO STRUTTURALE

Tavole grafiche

- QS.1 Strategie (scala 1:4000)
- QS.2-Sistemi e rischi (scala 1:4000)
- QS.3 Disciplina del Territorio (scala 1:4000)
- QS.4 Attrezzature pubbliche (scala 1:4000)
- QS.5 Sistema infrastrutturale (scala 1:4000)
- QS.6.1 Strutture alberghiere vincolate. Zona Ovest (scala 1:2000)
- QS.6.2 Strutture alberghiere vincolate. Zona Est (scala 1:2000)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto Ambientale e Valutazione d'incidenza

Sintesi non tecnica

STUDI DI SETTORE

Studio geologico - Relazioni e Tavole tematiche

Studio Agronomico tecnica

2. L'eventuale assenza di edifici nella rappresentazione cartografia del PUC non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente Piano per la zona corrispondente. Edificazioni e trasformazioni del territorio legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità, anche se non rappresentate negli elaborati del PUC, si intendono confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.

TITOLO II –SISTEMA NATURALE E RURALE

CAPO I – SOTTOSISTEMA A ELEVATA NATURALITÀ

Art. 5 – CARATTERI, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

1. Il sottosistema a elevata naturalità comprende aree scarsamente antropizzate che conservano caratteristiche naturali, ambientali, geomorfologiche di elevato valore naturale e paesaggistico. In queste aree sono compresi manufatti edilizi sparsi e aree agricole che si considerano parte integrante del paesaggio nel quale si trovano.

2. Qualsiasi intervento progettato nel Sottosistema deve avere riguardo ai seguenti aspetti:

- salvaguardia della eccezionale qualità paesaggistica e dell'innegabile ruolo di corridoio ecologico cui le aree del Sottosistema sono votate;
- rigenerazione, conservazione ed incremento della biodiversità;
- prevenzione dei fattori di rischio e riduzione/eliminazione dei fattori di instabilità idrogeologica attraverso interventi di ingegneria naturalistica;
- ripristino delle condizioni ambientali degradate attraverso opere di rigenerazione dell'habitat e previa eliminazione o massima attenuazione delle cause che le hanno indotte.

3. Nel Sottosistema a elevata naturalità si collocano gli Ambiti di fragilità e pregio naturalistico, ATO E2.

Art. 6 – ATO E2 AMBITI DI FRAGILITÀ E PREGIO NATURALISTICO

1. Individuano aree ad elevata naturalità nelle quali la trasformazione antropica è praticamente nulla. La presenza di estese aree naturali di alta qualità ambientale richiede interventi di esclusiva conservazione dell'ambiente e il ripristino conservativo di quelle parti che presentano alterazioni o rischi di degrado.

2. Gli Ambiti di fragilità e pregio naturalistico coincidono in larga parte con le aree incluse nei SIC -ZPS dell'isola di Capri, fatta eccezione per alcune aree della zona occidentale che, presentando più diffusa presenza di interventi di trasformazione, rientrano negli Ambiti antropizzati di matrice naturalistica. Risulta esclusa dagli Ambiti ATO E2 anche la zona Archeologica di Villa Jovis, che viene normata come area archeologica vincolata e soggetta alle

relative prescrizioni della legislazione nazionale. La fragilità a cui tali ambiti sono esposti deriva dalla pressione antropica ma anche da fenomeni di instabilità geomorfologica dei versanti: in tali zone l'Autorità di Bacino individua aree ad elevato rischio frana.

3. Negli Ambiti di fragilità e pregio naturalistico sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici e balneari. Si ritengono ammissibili:

a) gli interventi atti a ridurre il rischio idrogeologico, finalizzati al contenimento e alla sistemazione dei movimenti franosi attraverso interventi di sistemazione ambientale, in linea con quanto dettato dalle Norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, a cui si rimanda;

b) gli interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e della potenzialità della vegetazione della zona. Nei complessi vegetazionali naturali, anche di tipo costiero, devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, interventi atti ad assicurarvi la conservazione e la tutela del manto vegetale naturale esistente, con particolare attenzione per la vegetazione psammofila e alofila, sia di costa sabbiosa che rocciosa, e per quella retrostante, lungo le fasce della costa, così come previsto dal PTP dell'isola di Capri, Art. 8 Tutela dei litorali marini; gli interventi ammessi, anche nei giardini e nei parchi (siano essi pubblici o privati), sono dunque rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ricostruzione e riqualificazione della vegetazione tipica dei siti con la prescrizione dell'uso di essenze mediterranee o essenze storicamente inserite nel paesaggio caprese;

c) gli interventi di manutenzione orientati alla prevenzione degli incendi, con esclusione di strade tagliafuoco;

d) gli usi agricoli solo se già praticati o attraverso la ricostruzione delle colture agrarie tradizionali con le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'impianto di nuove serre;

- è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità nelle aree di interesse archeologico;

- è vietata l'introduzione di coltivazioni esotiche ed estranee alle tradizioni agrarie locali;

- è vietato l'uso di pesticidi chimici, secondo le direttive europee;

- è vietato l'impiego di mezzi e tecniche di coltivazione che comportino una riduzione delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie;

- è vietata la sostituzione di colture arboree con colture erbacee;

e) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo degli immobili esistenti;

f) gli interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali;

g) gli interventi di sistemazione, adeguamento o ripristino della sentieristica esistente per consentire la fruizione dei valori paesistici e panoramici.

4. In tali Ambiti sono vietati:

a) l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche esistenti;

b) il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di

specie coltivate, quanto di macchia mediterranea spontanea; le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesaggistico-culturale dovranno essere sostituite da specie autoctone o compatibili col suddetto contesto; eventuali interventi di sostituzione di essenze estranee al contesto paesaggistico-culturale dovranno essere gradualmente e programmati; la necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata per ottenerne l'autorizzazione agli uffici competenti; è fatta eccezione per i tagli e gli espianzi strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte della competente Soprintendenza;

c) la costruzione di strade di qualsiasi tipo;

d) gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree;

e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari anche se provvisori;

f) l'impermeabilizzazione, anche parziale, delle aree scoperte ad esclusione delle strade pubbliche;

g) la sostituzione o il ricoprimento con altri materiali delle pavimentazioni di calpestii pubblici e privati; in occasione di interventi volti all'installazione di servizi a rete interrati, dovranno essere ripristinati i manti di calpestio, usando materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona.

5. Sul litorale marino gli interventi possibili devono mirare alla ricostruzione dell'habitat costiero e marino, alla preservazione delle spiagge attraverso opere di manutenzione ordinaria da parte dell'Amministrazione Comunale, dei singoli proprietari e dei concessionari delle aree demaniali. Tali interventi di conservazione possono includere anche il ripascimento delle spiagge al fine di conservare il più possibile la linea di costa.

6. Per gli stabilimenti balneari esistenti e per la realizzazione delle attrezzature da spiaggia richieste dalle norme di legge sono consentiti, previa verifica della compatibilità delle opere con i valori paesistici e, ove ricorrano, archeologici dell'area, l'installazione di cabine e piattaforme interamente smontabili da rimuovere a fine stagione turistica, e gli adeguamenti igienici e tecnologici.

7. Si rinvia alla componente operativa del PUC il compito di coordinare e selezionare gli interventi di difesa, di restauro ambientale e ricostruzione degli equilibri idrogeologici, operando di intesa con gli Enti competenti ed in ottemperanza e coerenza con i relativi piani sovraordinati.

CAPO II – SOTTOSISTEMA RURALE A BASSA/MEDIA ANTROPIZZAZIONE

Art. 7 – CARATTERI, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

1. Il Sottosistema rurale è costituito dal territorio del Comune caratterizzato da una più diffusa destinazione all'attività agricola e da un'edificazione prevalentemente rada, per il quale il PUC persegue la finalità della salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici, unita alla valorizzazione delle attività agricole esistenti. In queste aree sono compresi nuclei edificati, case rurali e manufatti isolati che si considerano parte integrante del paesaggio nel quale si trovano.

2. Gli obiettivi prioritari sono rappresentati da:

- difesa dei caratteri ambientali e paesaggistici del Sottosistema;
- prevenzione e riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- ripristino delle condizioni ambientali alterate da degrado attraverso la eliminazione o la massimamitigazione possibile delle cause;
- conservazione e incentivazione delle attività agricole quali componenti fondamentali degli ecosistemi;
- sostegno al potenziamento delle attività agricole tese alla produzione e conservazione dei prodotti tipici locali anche attraverso i diversi riconoscimenti (agricoltura biologica, DOC, DOGC, IGT etc.);
- sostegno e rilancio delle attività agricole attraverso la promozione di attività integrative del reddito agricolo (attività didattiche, ricreative, turistico-ricettive).

3. Nel Sottosistema a elevata naturalità si collocano gli Ambiti agricoli e naturalistici di tutela.

Art. 8 – ATO E1 AMBITI AGRICOLI E NATURALISTICI DI TUTELA

1. Individuano ambiti agricoli caratterizzati da rilevante valore naturalistico, connessi alle aree boscate e alle aree di macchia mediterranea costiera e segnati dalla presenza diffusa di edificazione recente legata solo in parte alla coltura agricola. Ricoprono il ruolo di cerniera tra il sistema insediativo e il sottosistema a elevata naturalità.

2. Sono individuati come Ambiti agricoli e naturalistici di tutela le aree caratterizzate da:

- caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito da coltivazioni prevalenti di colture orticole, frutteti, oliveti e vigneti;
- presenza ai margini di beni di particolare valore culturale e ambientale; prossimità alle aree a prevalente naturalità.

3. Negli Ambiti agricoli e naturalistici di tutela sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici.

4. Al fine di migliorare la percorrenza pedonale, è ammesso l'adeguamento delle reti di mobilità anche attraverso la realizzazione di nuovi percorsi non carrabili, utilizzando, prioritariamente, i percorsi interpoderali già esistenti. Lungo tali tracciati è consentita la realizzazione di piccoli punti di sosta e di ristoro (realizzati con materiali ecocompatibili e ambientalmente e paesaggisticamente idonei), utilizzabili in particolare dai coltivatori diretti, singolarmente o associati tra loro, per promuovere le produzioni locali.

5. È consentito l'espianto dei frutteti per la rinnovazione colturale, purché vengano sostituiti da altre coltivazioni arboree.

6. Fatti salvi i vincoli previsti da specifiche normative di settore, nazionali e regionali, e la diversa determinazione da parte degli enti titolari del potere di vincolo, è consentita la realizzazione di aree di dimensione contenuta per lo stoccaggio e il recupero di materiali compostabili provenienti dalla raccolta degli scarti per la manutenzione delle aree agricole (sfalci, potature, foglie, ecc.) e delle aree a verde (giardini, parchi, aiuole, ecc.), sia pubbliche che private.

7. L'edilizia presente in tale ambito può essere assoggettata a manutenzione ordinaria e straordinaria, a restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è consentita per gli immobili edificati successivamente al

31 dicembre 1945; sono fatti salvi i casi di cui all'art.23, comma 10, delle presenti Norme per gli immobili la cui costruzione è antecedente a tale data.

TITOLO III – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 9 – CARATTERI, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

1. Il Sistema insediativo comprende le aree prevalentemente interessate dall'urbanizzazione o nelle quali si ritengono ammissibili interventi di adeguamento e trasformazione d'uso orientati al soddisfacimento della domanda di riqualificazione insediativa e di attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.

2. Nel Sistema insediativo si individuano i seguenti ambiti:

ATO A1, Centro Storico

ATO A2, Ambiti edificati alla data del 1936

ATO A3, Ambiti antropizzati in matrice naturalistica

Art. 10 – AMBITI DI ZONA ATO A1 E ATO A2

1. Comprendono le aree edificate frutto di una stratificazione insediativa realizzatasi a partire dai centri ed i nuclei di antico impianto. Esse includono, oltre alla rete viaria interna e a spazi ineditati, anche edifici di recente costruzione (post 1945) realizzati all'interno o ai margini degli ambiti insediativi storici, e comprendenti anche ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati di più antica edificazione.

2. L'ATO A1 è costituito dal tessuto urbanizzato in cui si riconoscono i caratteri del centro storico richiesti dall'Art.9, comma 3, del Regolamento regionale 5/2001 che, attraverso il rinvio all'Art.2 della Legge Regionale n.26 del 18.10.2002, definisce centri storici "gli impianti urbanistici o agglomerati insediativi urbani che sono stati centri di cultura locale o di produzione artistica e che, accanto alle testimonianze di cultura materiale, contengono opere d'arte entro il contesto storico per cui sono nate e in rapporto con il tessuto urbano, esteso al contesto paesaggistico di pertinenza, come risulta individuato nell'iconografia tradizionale, e che conservano l'aspetto o i connotati d'insieme della città storica o di una parte di essa".

3. L'ATO A2 è costituita dal tessuto urbano storico così come identificato dall'art.38, comma 6, delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli: "parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1936, come documentato dalla cartografia IGM aggiornata a tale data".

4. Negli Ambiti di zona ATO A1 – ATO A2 il piano riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- la struttura di impianto urbanistico ponendo particolare attenzione al sistema dei percorsi, alle aree di verde, alle piazze e agli slarghi;

- il rapporto tra le tipologie edilizie e la morfologia dello spazio urbano;

- il rapporto, anche visivo, tra gli elementi architettonici delle facciate e delle coperture e gli spazi circostanti.

5. Gli interventi possibili devono mirare a:

- la conservazione e il recupero della struttura insediativa caratterizzante i luoghi storici al fine di esaltare la loro unicità storico-culturale;
- conservare e recuperare le tipologie architettoniche locali;
- migliorare il livello di attrezzature e servizi pubblici;
- riqualificare gli spazi pubblici con ampliamento delle aree pedonalizzate.

6. Negli Ambiti di zona ATO A1 – ATO A2:

a) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; gli interventi devono privilegiare la conservazione del bene e, in tale prospettiva, materiali e le cromie dovranno essere in linea con gli elementi della tradizione locale; particolare attenzione andrà riservata alla conservazione dei tetti a volta estradossata;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre consentiti per gli immobili edificati successivamente al 31 dicembre 1945 e, per quelli di costruzione antecedente a tale data, nei casi previsti dall'art.23, comma 10, delle presenti Norme.

c) per gli edifici a destinazione pubblica, turistico-ricettiva e artigianale sono consentiti interventi per l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene, per il consolidamento antisismico, per il superamento delle barriere architettoniche e per l'introduzione di innovazioni tecnologiche finalizzate al risparmio e alla autonomia energetica; detti interventi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con le esigenze della tutela paesistica con particolare riferimento al rispetto dei punti di vista panoramici, delle vedute panoramiche residuali tra gli edifici esistenti, della geomorfologia e dell'andamento naturale del terreno, delle altezze degli edifici stessi e di quelli esistenti al contorno;

d) sono ammessi interventi rivolti alla bonifica e al ripristino e restauro ambientale del sistema vegetale, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei giardini e dei parchi sempre con fini conservativi;

e) sono ammessi interventi per la realizzazione di opere di difesa del suolo;

f) è vietata l'impermeabilizzazione delle aree scoperte, ad esclusione delle strade pubbliche già pavimentate;

g) è ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche, utilizzando prioritariamente immobili comunali, rispettando i criteri di tutela paesistica.

Art. 11 – ATO A3 AMBITI ANTROPIZZATI IN MATRICE NATURALISTICA

1. Individuano ambiti segnati dalla presenza diffusa di edificazione recente legata solo in piccola parte all'attività agricola.

2. Sono riconosciute come Ambiti antropizzati in matrice naturalistica le aree caratterizzate da:

- presenza di insediamenti residenziali;
- prossimità agli ambiti storici.
- presenza di coltivazioni di colture orticole, frutteti, oliveti e vigneti.

3. Negli Ambiti antropizzati in matrice naturalistica sono consentiti gli usi boschivi, agricoli, agrituristici, escursionistici, ricettivi e turistici, residenziali e per servizi e attrezzature pubbliche, e sono permessi tutti gli interventi elencati al comma 6 dell'articolo 10 per gli ATO A1 e A2.

4. Al fine di migliorare la complessiva qualità residenziale è consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche (verde pubblico di quartiere, parcheggi pubblici, attrezzature sportive ecc.).

TITOLO IV – SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 12 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI

1. Comprendono le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio, che si considerano compatibili con il contesto territoriale.

2. Le attività ricettive, commerciali, di ristorazione, artigianali locali e balneari costituiscono i principali campi produttivi dell'offerta di accoglienza turistica del Comune e pertanto vanno promosse politiche e azioni di ammodernamento delle stesse al fine di raggiungere alti standard qualitativi.

3. A tal fine sono consentiti interventi di miglioramento degli immobili destinati a tali attività e in particolare di adeguamento alle normative vigenti, soprattutto quelle di sicurezza e sanitarie.

4. Sono consentiti le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamenti antisismici, energetici o per la sicurezza e l'igiene, necessari a rispettare le disposizioni legislative.

5. La parte programmatica del PUC potrà prevedere il recupero e la riqualificazione ambientale di aree scoperte sottoutilizzate o adibite a deposito per lo svolgimento di attività produttive.

Art. 13 – ATTIVITA' ALBERGHIERE

1. Il PUC, tenuto conto del ruolo strategico del settore turistico-ricettivo per l'economia dell'isola, si propone di conservare e valorizzare le strutture alberghiere esistenti nonché di permetterne l'ammodernamento e l'adeguamento in risposta alle esigenze del mercato di settore. La legge 217 del 17 maggio 1983, "Legge quadro per il turismo e per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica", e la legge regionale 28 novembre 2000, n.16, "Sottoposizione a vincolo di destinazione delle strutture ricettive-turistiche" riconoscono la necessità della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo in quanto rispondente alle finalità di *pubblico interesse e utilità sociale*. In considerazione dell'esistenza di tale interesse pubblico, conformemente alle disposizioni dell'articolo 8 della legge 217/1983, le strutture ricettive-alberghiere esistenti nel territorio comunale sono state sottoposte a

vincolo di destinazione a tempo indeterminato. A tal riguardo, il PUC nella tavola QS. 6.1 e QS. 6.2 individua gli alberghi soggetti a vincolo di destinazione a tempo indeterminato.

2. Le strutture alberghiere, costituendo strutture produttive di interesse pubblico, beneficiano delle specifiche deroghe previste dalla legislazione nazionale in campo edilizio, e possono fruire delle disposizioni di cui all'art. 16 del vigente Piano Territoriale Paesistico.

3. Le strutture alberghiere possono realizzare interventi edilizi finalizzati all'ammodernamento e riqualificazione, al rinnovamento degli impianti, alla dotazione di ambienti di uso comune, arredi, strutture e servizi complementari, all'adeguamento della ricettività. Per assicurare una puntuale valutazione degli interventi anche sotto il profilo ambientale, qualora essi prevedano incrementi volumetrici fuori terra diversi da volumi tecnici, potranno essere realizzati attraverso piani urbanistici attuativi, di cui i soggetti privati interessati si renderanno promotori secondo le procedure previste dalla normativa regionale.

TITOLO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 14 – ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. Il "piano operativo" del PUC individua le aree per nuove attrezzature pubbliche e le attua mediante la preventiva formazione di piani attuativi ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi da parte del Consiglio Comunale.

2. La costruzione e/o la gestione delle attrezzature è consentita anche da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature.

3. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche si articolano nelle seguenti categorie:

- attrezzature di interesse comune;
- verde pubblico, parchi e impianti sportivi;
- parcheggi pubblici;
- strutture scolastiche.

4. Nella tavola di Disciplina del territorio sono individuati i siti per standard urbanistici in corso di realizzazione o da realizzare:

- parcheggio di Piazza Europa;
- parcheggio al di sotto del campo di calcio Germano Bladier a Palazzo a mare;
- piscina e palestra in località San Costanzo;
- casa di comunità e centro operativo di assistenza sanitaria territoriale in Via Don Giobbe Ruocco;
- museo contadino nel fondo Poma a Tiberio;
- museo Villa Casina Delle Rose a Via Tragara;
- infrastrutture sociali nel fondo Poma comprendenti teatro all'aperto, vigneto, aree verdi e aree attrezzate per

- bambini anziani, parco avventura, campetto basket/pallavolo;
- area con destinazione a verde e/o attività sportive in località Cesina;
- isola ecologica e bagni pubblici in località Marina Piccola.

Art. 15 - SERVIZI GENERALI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Comprendono le aree occupate da sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici, quali cimitero, stazione funicolare, serbatoi idrici, impianto di depurazione, stazione di trasformazione da AT a MT, isole ecologiche.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia; nel rispetto dei valori ambientali è consentita nuova edificazione per l'ampliamento degli impianti esistenti, per strutture ad essi complementari e per nuovi impianti resi necessari dall'evoluzione tecnologica e dallo sviluppo delle esigenze sociali.
3. Con riferimento ai servizi generali il Piano si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, mediante progetti pubblici specificamente approvati e finanziati.
4. Per le aree cimiteriali è consentita la realizzazione di ampliamenti nel rispetto delle norme fissate dal Testo unico delle leggi sanitarie.
5. Il Piano promuove gli interventi volti all'efficientamento energetico degli edifici e del servizio di pubblica illuminazione, e alla riduzione dei costi economici e degli impatti ambientali provocati dalla produzione dei rifiuti generata da elevati flussi turistici.
6. Allo scopo di prevedere e favorire una transizione ecologica verso fonti energetiche rinnovabili, è consentita l'installazione sulle coperture piane degli edifici, sia pubblici che privati, di impianti di produzione di energia rinnovabile. Tali impianti, in sede di progettazione, dovranno avere un preventivo nulla osta dell'autorità preposta a valutarne l'impatto paesaggistico.
7. L'Amministrazione comunale potrà prevedere, con apposito piano, la realizzazione di una rete di distribuzione per la ricarica di mezzi di trasporto elettrici, pubblici e/o privati, attraverso l'installazione di apposite colonnine.
8. Al fine di potenziare il collegamento tra il Comune di Capri e quello confinante di Anacapri, si potrà studiare un sistema per il trasporto di merci e di persone che, nel rispetto dei valori naturalistici e ambientali dell'isola di Capri, possa costituire una soluzione al complesso problema della mobilità sul territorio isolano. L'attuazione di tale obiettivo potrà passare attraverso forme pubbliche internazionali di progettazione (come concorsi di idee etc.) e attraverso il coinvolgimento di tutti gli organi, nazionali e regionali, competenti in materia di paesaggio, conservazione dell'ambiente, tutela dei beni archeologici e storici nonché in materia di innovazione tecnologia.

Art. 16 – VIABILITÀ

1. La viabilità principale del territorio comunale è costituita dalle vie rotabili provinciali di collegamento di Capri centro con Marina Grande, Marina Piccola e Anacapri, e dalle vie rotabili comunali Roma e Don Giobbe Ruocco,

cui si aggiungono le strade pedonali della viabilità interna e le vie rotabili comunali a larghezza ridotta del Castiglione, della Grotta delle Felci e del tratto inferiore della Via Krupp.

2. Le distanze di rispetto da tali strade sono stabilite dal Codice della strada.

TITOLO VI – RISORSE NATURALI E CULTURALI

Art. 17 – VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

1. Il PUC promuove la valorizzazione del paesaggio e la diffusione della cultura attraverso l'esercizio delle attività volte a migliorare la conoscenza e la fruizione del patrimonio culturale, e ad assicurare la più ampia possibilità di utilizzazione pubblica del patrimonio, nel rispetto dei diritti delle persone diversamente abili.

2. La valorizzazione paesaggistica si attua anche attraverso la riqualificazione di immobili e aree degradate o compromesse, facenti parte del territorio sottoposto a tutela paesaggistica.

3. Il PUC individua e considera come risorse e come componenti strutturali gli insiemi di elementi aventi rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.

Art. 18 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

1. La Rete Natura 2000 è la rete ecologica europea costituita da un sistema coerente e coordinato di zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate al livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

2. Il territorio dell'isola di Capri comprende tre aree protette della Rete Natura 2000 di cui alle Direttive Europee 79/409/CEE "Uccelli" e 92/43/CEE "Habitat"; precisamente, ricadono nel territorio del comune di Capri i siti:

- SIC-IT 8030011 e ZPS-IT 8030011 – Fondali Marini di Punta Campanella e Capri;
- SIC-IT 8030038 e ZPS-IT 8030038 – Corpo Centrale e Rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri (in parte);
- SIC-IT 8030039 e ZPS-IT 8030039 – Settore e Rupi costiere orientali dell'Isola di Capri.

3. Nelle more dell'entrata in vigore dei regolamenti di gestione delle aree ZPS, si ritiene integralmente recepito quanto prescritto dalle norme comunitarie e nazionali in materia.

Art. 19 – BENI DI ECCEZIONALE PREGIO NATURALISTICO

1. Costituiscono elementi di eccezionale pregio naturalistico le seguenti emergenze naturali:

- Grotta "Vascio o Funno";
- Grotta di Matromania;
- Grotta Bianca;
- Grotta del Castiglione;
- Grotta dell'Arsenale;

Grotta Scura;
Grotta Albergo dei Marinai;
Grotta di Massullo;
Grotta dei Preti;
Grotta Meravigliosa;
Grotta dei Polipi e delle Seppie;
Grotta della Ricotta;
Grotta del Bove Marino;
Grotta dei Mandri;
Grotta Rossa;
Faraglioni;
Scoglio del Monacone;
Arco naturale.

Art. 20 - AREE ARCHEOLOGICHE

1. Comprendono aree sottoposte a vincolo archeologico o segnalate per il loro interesse archeologico; intali aree è consentita la prosecuzione delle attività urbane, produttive, agricole o forestali in atto.
2. Ai sensi dell'articolo 90 del decreto legislativo n.42/2004 è fatto obbligo a chiunque scopra fortuitamente beni immobili o mobili di valore culturale (elencati nell'art.10 del decreto legislativo 42/2004) di farne denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza, e di provvedere alla conservazione temporanea di essi, preferibilmente lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
3. Tutti gli interventi, di iniziativa pubblica e privata, ricadenti in aree di interesse archeologico, che comportino opere al suolo (scavi, movimenti di terra) necessitano del parere preventivo vincolante della Soprintendenza Archeologica.
4. Sugli edifici esistenti ricadenti nelle aree segnalate per il loro interesse archeologico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo; per tali interventi è in ogni caso necessaria la comunicazione alla Soprintendenza.
5. I progetti di opere ricadenti nelle aree di interesse archeologico devono acquisire il parere vincolante della Soprintendenza Archeologica.
6. Laddove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, è fatto obbligo di mantenere i connotati di finitura originari, ove conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
 - muretti di contenimento;
 - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
 - filari e altre sistemazioni vegetali.

Art. 21 – EDIFICI VINCOLATI

1. Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, tra i quali vengono identificati gli immobili riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente.
2. Obiettivo della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento.
3. Gli interventi edilizi e di modificazione degli usi degli edifici tutelati devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con i vincoli apposti sulla struttura edilizia o determinati dalla tipologia stessa dell'edificio.

Art. 22 – ALTRI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Sono sottoposti a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, anche se non rappresentati nelle tavole di piano:
 - manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (lavatoi, pozzi, forni esterni e simili);
 - antichi muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
 - tabernacoli;
 - fontane e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
 - sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.
2. I manufatti indicati al comma 1 non devono essere rimossi o danneggiati e non devono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
3. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti indicati al comma 1.
4. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - ripristino con le tecniche del restauro;
 - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

TITOLO VII – INDIRIZZI GENERALI

Art. 23 – RIGENERAZIONE URBANA

1. Gli interventi di rigenerazione urbana sono finalizzati alla riduzione del consumo del suolo, al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico e edilizio.
2. Le finalità della rigenerazione urbana, unitamente a quelle della sostenibilità ambientale, ecologica e sociale, si attuano attraverso processi di sviluppo sostenibile che, fra le altre, comprendono le seguenti azioni: riduzione dei fattori di rischio, valorizzazione delle risorse ambientali, salvaguardia dei suoli agricoli, salvaguardia dei nuclei storici, incentivazione della produzione di energia da fonti alternative, incentivazione della sicurezza sismica e dell'efficientamento energetico, riconoscimento del diritto all'abitazione e alla città, incremento dell'edilizia

residenziale pubblica e sociale.

3. La rigenerazione urbana è attuata anche attraverso l'incentivazione urbanistica che persegue il miglioramento della qualità architettonica e urbana attraverso la rigenerazione del patrimonio edilizio con la scelta di soluzioni architettoniche che associno l'eredità storica con l'innovazione tecnologica. L'incentivazione urbanistica può prevedere forme di premialità, volumetrica o di superficie, e la riduzione degli oneri concessori, nei limiti e con le esclusioni stabiliti dalla legge regionale 13/2022

4. Gli interventi edilizi di rigenerazione urbana comprendono il recupero e la riqualificazione degli edifici anche attraverso demolizione e ricostruzione o rilocalizzazione, il recupero e riutilizzo di complessi immobiliari dismessi, l'adeguamento degli immobili alle normative di sicurezza e a quelle sismiche ed energetiche.

5. Il presente Piano strutturale fa proprie le finalità della rigenerazione urbana e ne promuove gli interventi, demandando ai piani operativi o attuativi la definizione degli obiettivi da perseguire e delle modalità di intervento.

6. I siti di intervento per la rigenerazione urbana possono essere costituiti da singoli immobili, aggregati di edifici o porzioni territoriali che sono identificati come "Ambiti di rigenerazione urbana" ATO ARU, in ciascuno dei quali i Piani operativi o attuativi provvedono alla definizione degli interventi da attuare.

7. Nella cartografia del Piano strutturale è individuato quale Ambito ATO ARU il sito attualmente occupato dalla centrale elettrica della società SIPPIC, che a seguito del collegamento dell'isola alla rete elettrica nazionale andrà dismessa. Recependo il contenuto della delibera di Consiglio Comunale del 29.9.2020 n.25, per tale Ambito il presente Piano prevede la riqualificazione con destinazione ad uso turistico-ricettivo finalizzata anche a favorire lo sviluppo del borgo di Marina Grande. La riqualificazione dell'area avverrà in conformità alle disposizioni da definire a livello di piano operativo.

8. I Piani operativi del PUC potranno individuare ulteriori Ambiti di rigenerazione urbana, motivando le scelte attraverso adeguate analisi di dettaglio, con particolare riguardo al degrado edilizio, infrastrutturale ed ambientale.

9. Le norme della legge regionale n.13 del 10 agosto 2022, "*Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*" così come integrata dalla legge regionale n.18 del 29 dicembre 2022, relative all'incentivazione degli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione conformi agli obiettivi di qualità ambientale, energetica e sismica sono applicabili sull'intero territorio comunale, con eccezione degli Ambiti di fragilità e pregio naturalistico ATO E2.

10. Per i fabbricati costruiti prima del 1945, il Piano Territoriale Paesistico vigente individua la sussistenza di un interesse storico-architettonico o storico-testimoniale e, di conseguenza, pone il divieto di eseguire interventi di ristrutturazione edilizia, anche ai fini della rigenerazione urbana. La norma non va applicata agli immobili privi di effettivo interesse storico-architettonico o storico-testimoniale: ciò ricorre per i fabbricati che hanno subito significative trasformazioni, autorizzate successivamente alla data del 31.12.1945, che hanno condotto in tutto o in parte ad un edificio completamente diverso che ha perso i caratteri storico-architettonici e/o storico-testimoniali originari, e in generale per i fabbricati per i quali si riconosca l'insussistenza di valore storico-architettonico o storico-

testimoniale sulla base dei criteri formulati nel provvedimento n.13008 del 26 aprile 2017 dell'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo. L'insussistenza di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale di un immobile edificato anteriormente al 31.12.1945 dovrà essere dimostrata mediante opportuna relazione storico-architettonica e paesaggistica da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

11. Nel rispetto dei valori ambientali è consentita la realizzazione di elementi edilizi annessi a fabbricati che non determinino nuove volumetrie (colonnati, porticati, etc.), nonché di opere accessorie interrato (lavanderie, cantine, scale, locali tecnici, etc.).

Art. 24 – AREE DI TRASFORMABILITÀ URBANA

1. Il Sottosistema rurale a bassa/media antropizzazione e il Sistema insediativo sono le zone territoriali da ascrivere alle Aree di trasformabilità urbana, che comprendono le parti di territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile, minimizzando il consumo di suolo e conservando o migliorando il rapporto superficie impermeabilizzata/suolo permeabile.

2. La componente operativa del PUC individuerà, nell'ambito delle Aree di trasformabilità urbana, le Aree di trasformazione, indicando, per ciascuna area le modalità attuative (intervento diretto, PUA o procedure di perequazione), le destinazioni d'uso, i parametri fondiari e edilizi, gli standard, le attrezzature e i servizi.

Art. 25 – INTERVENTI PER LO SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO

1. Attraverso i piani operativi o l'approvazione dei progetti da parte del Consiglio Comunale si curerà l'attuazione delle seguenti opere pubbliche ed interventi di riqualificazione territoriale, la cui realizzazione è stata dichiarata di interesse strategico per la Città di Capri con la delibera di Giunta Comunale n.120 in data 11.7.2019:

- ampliamento e messa in sicurezza del porto di Marina Grande;
- recupero del fabbricato ex-mercato comunale;
- ampliamento dei parcheggi pubblici;
- completamento del collegamento tramite elettrodotto dell'isola di Capri alla terraferma;
- riqualificazione delle attuali spiagge pubbliche e particolarmente di Marina Grande e Marina Piccola;
- riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree del territorio comunale di maggiore criticità e/o degrado, quali in particolare:
 - a) l'area in località "Due Golfi" e inizio via provinciale Marina Grande fino al Cimitero comunale;
 - b) l'area in località "Piazzale Europa" di stazionamento e scarico merci;
 - c) l'area in località "Palazzo a Mare" nei pressi delle Cooperative di edilizia residenziale;
 - c) l'area del borgo di Marina Grande.

2. L'area a ridosso della radice del molo del porto turistico, individuata nella tavola Disciplina del territorio, è destinata ad accogliere attrezzature funzionali e di supporto all'attività del porto turistico.

Art. 26 – FRAZIONAMENTO DEGLI IMMOBILI

1. Il PUC promuove il diritto all'abitazione dei cittadini residenti del Comune favorendo la stanzialità degli stessi ed evitando fenomeni di migrazione verso altri comuni per carenza di alloggi.

2. Il frazionamento degli immobili a destinazione residenziale è disciplinato dalle norme del presente articolo, finalizzate alla tutela del patrimonio edilizio residenziale del Comune, all'attuazione del diritto all'abitazione dei cittadini e al contrasto della trasformazione degli immobili abitativi a fini speculativi.

3. In generale il frazionamento degli immobili residenziali è consentito purché gli alloggi risultanti dal frazionamento abbiano superficie utile non inferiore a mq 65, corrispondenti al valore stabilito dall'articolo 6 del Regolamento Regionale 28.10.2019, n.11, per un nucleo familiare composto da quattro persone.

4. Atteso il depauperamento del patrimonio edilizio del Comune disponibile per il soddisfacimento delle esigenze abitative dei cittadini a causa del diffuso utilizzo delle unità residenziali per attività ricettive, gli alloggi risultanti da frazionamento non potranno essere utilizzati per finalità ricettive di qualsiasi tipo per un periodo di quindici anni decorrenti dalla data di presentazione allo sportello unico dell'edilizia della segnalazione certificata attestante l'agibilità delle unità abitative, corredata da tutti i documenti prescritti dall'articolo 24 del D.P.R. 6.6.2001, n.380.

5. Al fine di concedere una maggiore disponibilità di alloggi senza incremento volumetrico del patrimonio edilizio comunale, per i residenti storici del Comune è consentita la deroga alla limitazione di cui al comma 3, nei casi e con le modalità specificati nei seguenti commi, i cui contenuti sono stati introdotti con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 14.06.2011.

6. Il frazionamento di un immobile già in uso come abitazione è consentito, al fine di soddisfare documentate esigenze abitative di tipo residenziale stabile di "congiunti" di almeno uno dei titolari del diritto di proprietà o usufrutto sull'immobile, nei seguenti casi:

- a) frazionamento di abitazione, in cui risiede il proprietario o l'usufruttuario, al fine di ottenere un nuovo alloggio destinato a soddisfare le esigenze abitative di un congiunto del proprietario o dell'usufruttuario;
- b) frazionamento di abitazione al fine di ottenere alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative di congiunti del proprietario o dell'usufruttuario;
- c) frazionamento di abitazione, di cui sono comproprietari due o più congiunti, al fine di ottenere alloggi destinati a soddisfare le esigenze abitative dei comproprietari o di loro congiunti.

Nella presente norma per "congiunti" si intende persone legate da vincolo di parentela o affinità entro il secondo grado.

7. Nei suddetti casi in cui è consentito il frazionamento si richiede:

- che i soggetti le cui esigenze abitative saranno soddisfatte con i nuovi alloggi siano residenti nel comune da non meno di dieci anni e non siano titolari di diritto di proprietà o usufrutto su altra abitazione del Comune;
- che gli alloggi ottenuti col frazionamento siano utilizzati esclusivamente quale residenza stabile dal proprietario o usufruttuario e dal congiunto di questi le cui esigenze abitative saranno soddisfatte con il nuovo alloggio nel caso

a), e dai i soggetti le cui esigenze abitative saranno soddisfatte con i nuovi alloggi nei casi b) e c).

8. La superficie interna utile delle unità abitative da ricavare con il frazionamento dovrà essere conforme alle leggi e alle norme vigenti in materia di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, di cui al D.M. 5.7.1975 e successive modifiche e integrazioni, e non dovrà essere inferiore a mq 38, corrispondenti alla superficie minima di un alloggio per due persone.

9. I cittadini che intendono fruire della norma di cui al comma 4 dovranno produrre: copia autentica del titolo comprovante la sussistenza del diritto di proprietà o di usufrutto sull'immobile da frazionare; documentazione anagrafica comprovante la sussistenza dei requisiti di parentela o affinità richiesti per l'accesso alla norma; dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà con le quali il soggetto o i soggetti le cui esigenze abitative saranno soddisfatte col frazionamento attestano di non esser titolari del diritto di proprietà o usufrutto su altra abitazione nel Comune.

10. Preliminarmente al rilascio del titolo edilizio per il frazionamento, i richiedenti dovranno stipulare con il Comune una Convenzione che comprenderà:

- i) l'impegno da parte del titolare o dei titolari del diritto di proprietà sull'immobile da frazionare a costituire, all'atto del rilascio del permesso di costruire, un vincolo di inalienabilità sulle unità abitative risultanti dal frazionamento della durata di anni venti, da trascrivere nei Registri Immobiliari a favore del Comune, cessante in caso di rinuncia alla norma e ripristino dello stato preesistente;
- ii) l'impegno, da parte dei soggetti interessati, all'utilizzo degli alloggi risultanti dal frazionamento esclusivamente ai fini del soddisfacimento delle proprie esigenze abitative di tipo residenziale stabile, per lo stesso periodo di vigenza del vincolo di cui al punto i).

In caso di inadempimento da parte dei sottoscrittori degli impegni stabiliti nella convenzione, essi decadranno dai benefici della norma e sarà applicata la disciplina in materia di abusivismo edilizio.

11. Un nuovo soggetto può subentrare nella convenzione a ciascuno dei soggetti che inizialmente l'hanno stipulata col Comune, previa stipula di apposito atto integrativo della convenzione, purché anche per i nuovi soggetti sussistano le condizioni che rendono applicabile la norma. In tal caso la data di scadenza della convenzione resta inalterata.

12. Nel periodo di vigenza del vincolo di inalienabilità degli alloggi, il trasferimento della proprietà degli stessi può avere luogo, previo atto di consenso da parte del Comune, purché a seguito di tale trasferimento continuino a sussistere le condizioni che rendono applicabile la norma e si stipuli un atto integrativo della convenzione.

ART.27 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. I cambiamenti di destinazione d'uso sono soggetti alle seguenti disposizioni già enunciate con le delibere di Consiglio Comunale n.30 del 20.9.2005 e n.41 del 24.6.2011:

- a) sono consentiti i cambi di destinazione d'uso tra unità immobiliari con diverse destinazioni della categoria catastale A (abitazione e uffici);

b) per i locali delle categorie catastali C2 e C3 siti al piano terra è consentita la trasformazione della destinazione d'uso alla categoria C1 (negozi, ristoranti, caffè, etc.);

c) non è consentita la destinazione ad abitazione di un ufficio proveniente da un frazionamento non conforme alle limitazioni dimensionali previste dal PUC per le abitazioni;

d) allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività commerciali nel centro storico commerciale, nell'ambito delle zone contraddistinte nello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo come sub-aree Rossa, Gialla e Arancione, i locali ubicati al piano terra aventi accesso dalla strada pubblica sono sempre destinabili ad attività commerciale, fermo restando il rispetto delle disposizioni urbanistiche e paesaggistiche, e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, e purché l'accesso ai locali dalla pubblica via sia esclusivo e cioè non avvenga attraverso spazi, coperti o scoperti, comuni ad altre unità immobiliari.

2. Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, è sempre ammesso; sono parimenti ammessi i cambi di destinazione d'uso che non comportano aumento del fabbisogno di standard urbanistici.

3. I mutamenti di destinazione non contemplati dalle precedenti norme possono essere consentiti se sono rispettati i fabbisogni di standard urbanistici e le disposizioni urbanistiche e paesaggistiche.

Art. 28 – PIANIFICAZIONE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Capri, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.130 del 9 ottobre 1974 e approvato, con prescrizioni e modifiche, con decreto del presidente della Giunta Regionale n.1681 del 12 marzo 1984, comprendeva una dotazione di vani di edilizia residenziale pubblica che non è stata interamente utilizzata, in quanto non sono stati realizzati l'edificazione di 266 vani in località Tamborio e un insediamento in località Moneta con indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq. Le norme del P.R.G. prevedevano, altresì, delle aree di espansione edilizia ad iniziativa privata, con indice territoriale di 0.10 mc/mq e indice fondiario di 0.12 mc/mq, che parimenti non sono state utilizzate. La recente crisi di alloggi nel Comune, con diminuzione della popolazione residente, costretta all'emigrazione nel vicino comune di Anacapri o nei comuni della penisola sorrentina, rende necessario considerare il recupero, almeno parziale, di tali volumetrie ai fini di edilizia residenziale pubblica.

2. Nella parte programmatica-operativa del PUC si potranno individuare interventi di edilizia residenziale pubblica giustificandone la necessità attraverso analisi demografiche e dell'indisponibilità di adattamento a tali funzioni del patrimonio edilizio esistente, per una dimensione massima di 250 vani da distribuirsi in aree adeguate in termini di accessibilità e minimamente impattanti sul patrimonio paesaggistico, ambientale e culturale.

3. I piani operativi e/o attuativi potranno altresì prevedere il recupero di edilizia abusiva da destinare ad alloggi di edilizia residenziale pubblica.

TITOLO VIII – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 29 – SALVAGUARDIA

1. Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.10 della Legge Regionale 16/2004. In particolare, sono sospese:
 - l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina dei piani o delle varianti in corso di approvazione;
 - l'approvazione di strumenti di pianificazione sotto-ordinati che non risultino compatibili con i piani o le varianti adottati.
2. Le sospensioni di cui al comma precedente non possono essere protratte per oltre dodici mesi dalla data di adozione dei piani o per oltre quattro mesi dalla data di adozione delle varianti.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del presente PUC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di loro approvazione.

Art. 30 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il PUC è approvato con decreto del Presidente della Provincia ed è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania. Della pubblicazione è data notizia mediante avviso su due quotidiani a diffusione provinciale. Decorsi quindici giorni dalla pubblicazione, il Puc entra in vigore ed acquista efficacia a tempo indeterminato.