



Alla UOD PARCHI 50.06.07
uod.500607@pec.regione.campania.it

PER CONSULTO IN SEDE DI ISTRUTTORIA TECNICA, richiesto formalmente con PEC da UOD 50 06 07 Gestione delle risorse naturali protette - Tutela e salvaguardia dell'habitat marino e costiero – Parchi e riserve naturali della Giunta Regionale della Campania, acquisita al protocollo PCF 0000417 del 29-03-2023 si relaziona su quanto di seguito riportato in oggetto.

Oggetto: Valutazione di Incidenza — Valutazione Appropriata - Richiesta del "Sentito". Istanza ns. prot. n. 4196 del 14/03/2023– ISTRUTTORIA TECNICA PER RILASCIO SENTITO

PREMESSO

CHE il Settore 4 – Ufficio per la Valutazione di Incidenza del Comune di ANACAPRI con propria nota 4720 del 22 marzo 2023 ha formalmente richiesto rilascio del SENTITO, per Procedura di Valutazione Incidenza - Valutazione Appropriata sulla pratica in oggetto, alla DG 50 06 00.

CHE, per tanto, attraverso la UOD 50. 06 07 è stato richiesto un CONSULTO IN SEDE DI ISTRUTTORIA TECNICA allo scrivente Ente Parco regionale dei Campi Flegrei

CHE lo scrivente Ente Parco regionale dei Campi Flegrei non ha diretta competenza sulle aree del Comune di Anacapri interessate dall'intervento in esame

CHE, tuttavia, per il principio di Collaborazione si produce e rimette la seguente istruttoria tecnica, esperita nei tempi compatibili ai prioritari impegni tecnico-operativo-istituzionali di competenza diretta dell'Ente Parco regionale dei Campi Flegrei.

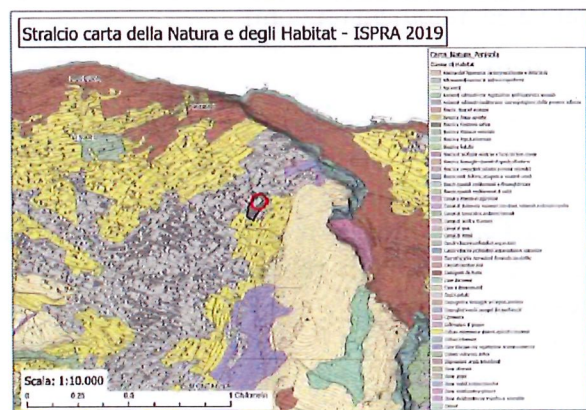
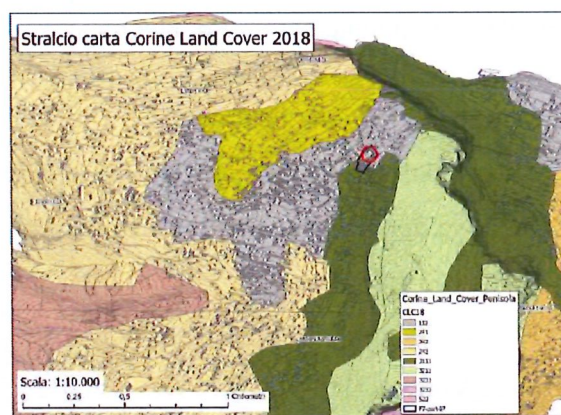
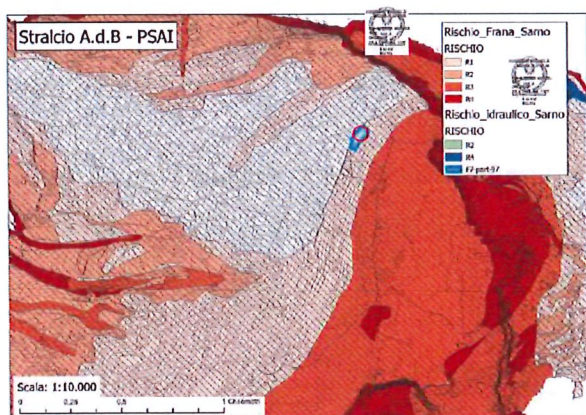
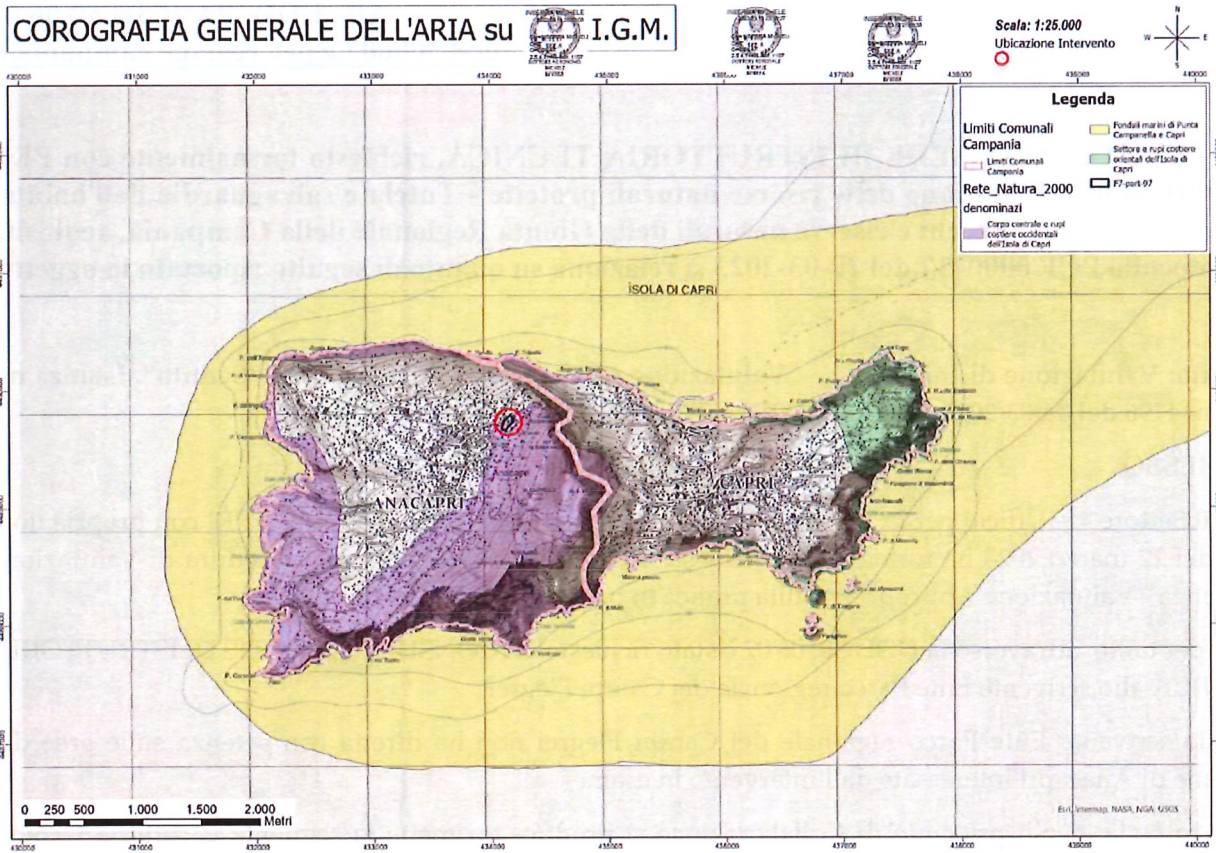
CHE l'opera in progetto ed oggetto di Procedura di Valutazione di Incidenza - Valutazione Appropriata afferisce i seguenti Siti Rete Natura 2000:

- **ZSC IT 8030038 Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri**

CHE La relativa documentazione qui esaminata ai fini istruttori è costituita da:

- Elenco_Elaborati.xls
- Elenco_Elaborati.pdf
- VER_Vinca:
 - VIncA_1 (documentazione amministrativa ed autodichiarazioni)
 - VIncA_2 (istanze e pareri presentati/acquisti)
 - VIncA_3 (documentazione progettuale e Studio di Incidenza)
 - VIncA_4 (eventuali integrazioni)

CHE LE OPERE DI PROGETTO ricadente alla via Capodimonte, n.14 riportati al comune di Anacapri (NA) al N.C.E.U. al foglio 7 - p.lla 97 sub 1 e sub 11 nella relazione generale sono state come di seguito territorialmente incardinate e rappresentate



CHE gli interventi in progetto riguarda il Complesso Alberghiero “Capri Palace Hotel” e consistono in una riqualificazione complessiva, interna ed esterna, dell’edificio inclusi interventi di adeguamento impiantistico ed efficientamento energetico, mutamento della destinazione d’uso di alcune aree interne alla volumetria complessiva esistente nonché traslazione di alcuni piccoli volumi esistenti in differente posizione attraverso la demolizione e la ricostruzione. La qualifica d’intervento individuata è la ristrutturazione edilizia riferendosi alla definizione contemplata dall’art. 3, c.1, lett. d) del n. 380/2001; compatibile con gli interventi ammissibili individuati dalle N.A del P.T.P, art. 13 comma 6 “recupero edilizio”. Si riporta di seguito un elenco delle opere da realizzarsi ad ogni livello del fabbricato.





Piano quota -5.88 m - A questo livello si prevede:

- *realizzazione di nuova cabina di trasformazione elettrica;*

Piano quota -3.80 m - A questo livello si prevede:

- *riconversione dei locali attualmente adibiti a falegnameria in locale da adibire a lavanderia e relativo deposito per la biancheria, locale tecnico, locale deposito rifiuti, di cui quello per l'umido sarà refrigerato; locale per la manutenzione, locali celle frigorifere e prima preparazione.*
- *L'intervento, per consentire la movimentazione dei carrelli, ed i percorsi sporco e pulito, prevede la realizzazione di adeguamenti per il collegamento dei dislivelli del piano di calpestio mediante raccordi con rampe e/o semplici gradini nel caso di utilizzo da parte del solo personale, in particolare per accedere al box controllo e relativo servizio igienico.*
- *cambio di destinazione d'uso dell'area attualmente adibita a negozio in aree ricettive dell'albergo, in particolare, una zona lounge, bar, reception-lobby, biblioteca, aree espositive spogliatoi per gli ospiti, servizi igienici, piccolo shop, uffici back of house archivio e depositi.*
- *realizzazione di due nuovi ascensori montacarichi (n. 3 e 4)*
- *realizzazione di nuovo ascensore per gli ospiti in sostituzione ed ampliamento di quello già esistente (n.2)*
- *il progetto prevede per gli spazi della lobby una doppia altezza caratterizzata dalla realizzazione di volte e archi eseguiti in cartongesso così come le pareti divisorie di varia stratigrafia a seconda delle altezze e della conformazione delle stesse, spesso di forma e tipo curvilineo. Nell'ambito dello spazio espositivo nel fulcro visuale di maggiore profondità degli spazi è prevista la collocazione della scala di collegamento con il piano a quota 0,00. La scala con struttura in acciaio è caratterizzata formalmente dalla fusione tra un'ellisse ed una circonferenza il cui sviluppo è apprezzabile percorrendola e dall'alto attraverso un ampio foro nel solaio di sbarco.*

Piano quota -1,22 m - A questo livello si prevede:

- *conversione del locale attualmente adibito a lavanderia in mensa per il personale;*
- *conversione del locale attualmente adibito a deposito per la manutenzione in servizi igienici;*
- *conversione di locali adibiti a deposito in locali per spogliatoi del personale e relativi servizi igienici.*

Tale realizzazione, a causa dell'altezza ridotta dei locali pari a metri 2,20, richiede la demolizione dell'attuale pavimentazione e massetto e lo scavo su terra per uno spessore totale di cm 20 al fine di raggiungere l'altezza prevista dalle norme pari a metri 2,40. L'opera è soggetta a verifica per l'eventuale presenza di plinti e travi di collegamento superficiali. Si richiede inoltre un'opera strutturale relativa all'abbassamento del solaio di cm 20 nella zona dove al di sotto è presente una altezza di metri 2,35. La relativa area sottostante è utilizzata come via di esodo e pertanto risulterà essere sufficiente, ai fini antincendio, l'altezza che si verrà a determinare pari metri 2,05. Le nuove pareti degli spogliatoi sono in cartongesso mentre per i servizi igienici sono previsti divisori e porte prefabbricati in hpl. Le porte di ingresso e di separazione tra spogliatoi e servizi sono in melamminico di colore bianco. Le finiture saranno costituite da pavimenti e rivestimenti in gres porcellato. I locali saranno privi di controsoffitto a causa della ridotta altezza ai limiti della norma.

Gli impianti, pertanto, saranno a vista sia per quanto riguarda i canali di aerazione ed estrazione che per quanto attiene gli impianti elettrici e speciali.



- Conversione di un locale destinato oggi ad uffici in locale tecnico per unità di trattamento aria.
- Demolizione dei solai del mezzanino adibito ad uffici e depositi sul lato sinistro e centrale del corpo di fabbrica per la realizzazione della nuova Hall dell'hotel a doppia altezza.
- Demolizione, in particolare, dell'ufficio realizzato a cavallo tra il corpo di fabbrica Mariorita e il corpo di fabbrica della piscina destinato ai relativi locali tecnici. Tale demolizione consente la realizzazione dei terrazzi, predisposti a quota più bassa, per le nuove camere lato fronte piscina, nello specifico il terrazzo della suite n.4.
- Mantenimento del locale deposito al piano mezzanino a quota -0,97 con accesso dalla scala a chiocciola preesistente collegata con l'esterno. Al di sotto del suddetto deposito sono ubicati i servizi igienici della Hall. I servizi igienici hanno una altezza utile di metri 2,52 controsoffittati a metri 2,40.

Piano quota 0.00 m - Piano Terra – A questo livello si prevede:

- conversione dei locali attualmente adibiti a sala convegni, mensa del personale, in camere albergo. Le nuove camere nel corpo di fabbrica Mariorita sono cinque. La realizzazione delle cinque camere determina sostanziali modifiche di prospetto sul fronte laterale che affaccia sulla piscina mentre verso la Piazza in considerazione della memoria storica ormai consolidate si è ritenuto di non stravolgere il prospetto originario; gli interventi previsti tendendo esclusivamente ad un alleggerimento delle linee di prospetto costituite dal fascione sommitale e dalla partizione degli infissi e dallo spessore dei loro profili. Il piano di calpestio delle suite 1, 2 e 4, come per la camera campione (suite 3), sarà soprelevato di cm 8 rispetto alla quota preesistente di m +1,42, in relazione all'intervento strutturale da realizzare sull'estradosso ed alla finitura prevista per la pavimentazione "palladiana".

La camera 5 invece, trovandosi già il calpestio attuale ad una quota di m +1,63 rimarrà alla stessa quota e si raccorderà lungo il corridoio di distribuzione per mezzo di rampe. Le aree della camera 5, eccedenti dal perimetro dell'attuale calpestio a quota m +1,63 verranno riportate alla stessa quota mediante l'uso di sopraelevazioni con "Iglù" Daliform, applicando in superficie le stesse finiture previste.

- Il fronte principale, alla quota -3,80, mantiene lo stesso portico precedentemente utilizzato per l'ingresso al Mariorita international shop costituendo con il nuovo progetto ed il cambio di destinazione d'uso, il nuovo ingresso alla struttura alberghiera. La facciata al piano superiore mantiene lo stesso filo attuale. La facciata principale sarà dotata di grandi aperture con finestre scorrevoli a tutt'altezza, mitigate dalla presenza di un parapetto in parte murario, in parte a vetro.

Dal lato del fronte piscina le camere saranno dotate di ampie aperture, anch'esse scorrevoli, e terrazzi (come sopra anticipato) i cui nuovi solai per ragioni di semplificazione degli interventi di miglioramento e adeguamento sismico, saranno realizzati con strutture in acciaio, indipendenti dalle costruzioni esistenti. I terrazzi saranno raccordati con il piano della piscina mediante scale e saranno delimitati da parapetti in vetro extrachiaro. Le suddivisioni tra le camere saranno realizzate con fioriere e con panche a ridosso delle stesse.

- Ampliamento di volume in altezza, mediante innalzamento di una piccola porzione di copertura rettangolare, individuata come pensilina, alla stessa quota del solaio adiacente, entro la linea di massimo inviluppo esistente costituita appunto dalla copertura adiacente e dal parapetto. Tale ampliamento è compatibile con la prevista traslazione di parte dei volumi demoliti (volume cilindrico, che oggi costituisce il bar della piscina). A tale intervento si associa il rifacimento del manto di copertura in oggetto con trasformazione della stratigrafia da tetto caldo a tetto rovescio si



dà avere una maggiore protezione della impermeabilizzazione ed una facilità di intervento in manutenzione.

- conversione dei locali attualmente adibiti a camere del personale ed annessi di cucina, in sala riunione, cucina di servizio e locale governante;
- conversione del locale attualmente adibito a sala ristorante a “L’Olivo” in camere di albergo con relativa terrazza fronte piscina. Le camere che prenderanno il posto dell’attuale ristorante sono in numero di 5 e la distribuzione planimetrica è stata effettuata nel rispetto dei vincoli di facciata, e della struttura interna caratterizzati dalla presenza di volte di diversa ampiezza. Le terrazze fronte piscina saranno raccordate con il piano in lieve declivio verso il piano della piscina. I parapetti saranno realizzati in vetro extra chiaro e le suddivisioni tra le pertinenze di ciascuna camera saranno realizzate con pannelli in legno eseguiti su disegno.
- Ampliamento di m 1.15, compatibile con la traslazione di parte dei volumi demoliti (volume cilindrico che oggi contiene il bar sulla piscina, demolizione del volume destinato ad uffici nel mezzanino a quota -0.97) dell’attuale volume del ristorante L’Olivo per l’incremento della superficie delle nuove camere fronte piscina.

La nuova delimitazione sarà eseguita con infissi scorrevoli di grandi dimensioni. Si precisa che l’ampliamento non altera la sagoma complessiva dell’edificio poiché si sviluppa al di sotto delle coperture ad arco attualmente esistenti che non subiscono alcuna variazione; • introduzione nuovo ascensore (n.7);

- conversione del Salone Piano-Bar in sala ristorante e bar “L’Olivo”;
- conversione dell’area adibita ad esposizione, depositi ed uffici in locale cucina mediante demolizione del solaio mezzanino a quota +2,60 destinato a palestra, innalzamento del solaio a quota m -0,29, adibito ad esposizione - shop, fino a quota +0,86 ove ubicato il ristorante “L’Olivo”;
- inserimento nuova piattaforma elevatrice (n.8) di collegamento della cucina con i depositi al piano mezzanino + 2.60;
- rimozione del punto ristoro-snack bar annesso alla piscina dell’albergo, con conseguente riduzione del volume complessivo dell’edificio.

Piano quota +2.60 m – A questo livello si prevede:

- Conversione locale attualmente adibito a locali palestra e camere di servizio in locale cucina tramite demolizione del solaio mezzanino, conversione servizi igienici in spogliatoi del personale di cucina. In tali locali, sempre a causa dell’altezza al limite della normativa vigente, gli impianti dovranno essere a vista.
- Creazione di un nuovo passaggio di servizio sviluppato con rampe per il collegamento, agibile con carrelli, della cucina di preparazione a quota + 1.42 con la cucina a quota +0,89 ed i depositi a quota +2,60. L’intervento prevede la demolizione di una scala esistente realizzata su terra e l’abbassamento dell’attuale calpestio del corridoio con demolizione dell’attuale pavimento e massetto e scavo, conformando rampe e pianerottoli in corrispondenza degli ingressi ai vari depositi lungo il corridoio; tale intervento prevede inoltre che la demolizione e lo scavo interessi anche gli interni dei depositi per adeguamento dell’accesso a quote più basse dell’attuale; anche in questo caso, all’interno dei depositi, saranno realizzati nuovi gradini ed una rampa nel deposito più ampio.



Sono peraltro previste modifiche alle murature per diverso posizionamento delle porte di ingresso ai depositi dai pianerottoli tra le rampe; i ripristini delle murature dovranno essere certificabili e compatibili con le caratteristiche EI 60 dei depositi ed in ogni caso con il carico d'incendio previsto dal progetto presentato ed approvato dai VV.FF. Lo stesso dicasi per le caratteristiche delle porte installate.

Lungo lo stesso percorso è previsto un collegamento con rampa con il corridoio camere a quota $m + 1,42$ sempre per l'utilizzo di carrelli da parte del personale di servizio. Un ulteriore collegamento con la quota $m + 1,42$, sempre sullo stesso percorso di servizio, è stato determinato tramite la realizzazione di una scala ricavata

scavando dietro al muro contro terra che delimita il corridoio delle stanze fronte piscina. Il collegamento in questo caso si è reso necessario per ottenere una ulteriore via di esodo dal corridoio delle camere suddetto che risultava essere cieco ed eccessivamente lungo rispetto all'unica via di uscita verso l'esterno ubicata sul lato diametralmente opposto. La posizione di detta scala consente quindi di raggiungere il corridoio di servizio al piano mezzanino e da qui di raggiungere la scala che conduce alla quota 0,00 e quindi l'uscita all'esterno.

L'intervento comporta quindi lo scavo dietro il muro controterra, la realizzazione, in corrispondenza di un nuovo muro di contenimento e la realizzazione della scala con il parapetto che la delimita, la demolizione di alcune pareti adibite a servizi e/o depositi, la loro diversa distribuzione. E' previsto inoltre l'abbassamento di una porzione di solaio corrispondente ad un piccolo corridoio sottostante, per ridurre la pendenza della rampa che conduce all'uscita sulla rampa di scala verso la quota 0,00, rendendola peraltro più comoda e praticabile all'uso dei carrelli.

Piano quota +5.76 m - Primo Piano - A questo livello si prevede:

- introduzione nuovi ascensori ospiti;
- realizzazione di una seconda camera campione che comprende la fusione di due camere esistenti ed una diversa distribuzione per un'altra delle camere esistenti. La distribuzione consente la vendita della suite e dell'altra camera separatamente o in modo congiunto. La diversa distribuzione coinvolge anche le sistemazioni esterne, con l'accesso dal soggiorno della suite alla piscina privata ed i prospetti con nuovi infissi scorrevoli nelle aperture esistenti con alcune relative modifiche di prospetto;
- conversione camere ospiti esistenti in camere per disabili con adeguamento della dotazione minima per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- riorganizzazione dei locali adibiti a Spa;
- diversa distribuzione interna della SPA con nuovi spogliatoi e servizi;
- riconversione del locale attualmente adibito a deposito in locali adibiti alla zona umida della Spa. Il progetto prevede in particolare la modifica del prospetto a valle del locale deposito con una parete interamente vetrata che lascia trasparire il fondale naturalistico del muro contro terra dove trovano posto gli accessi alla sauna, al bagno turco, alla stanza del sale ed alle docce esperienziali; sul piano orizzontale sono ubicate le vasche a diversa temperatura, concepite come invasi naturali.

Piano quota +9.36 m - Secondo Piano - A questo livello si prevede:

- introduzione nuovi ascensori ospiti;



- conversione di alcune delle camere ospiti esistenti in camere per disabili con adeguamento della dotazione minima per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- riorganizzazione locali SPA;
- anche al piano primo della SPA la distribuzione è diversa rispetto all'attuale, comportando modifiche di prospetto con diversa disposizione delle aperture.

Piano quota +12.90 - Terzo Piano – A questo livello si prevede:

- traslazione di parte del volume demolito (volume cilindrico che oggi contiene il bar sulla piscina, demolizione del volume destinato ad uffici nel mezzanino a quota -0.97) per il recupero del volume del "portico chiuso" precedentemente demolito. Il portico ripristinato e la camera ospiti adiacente vengono convertiti a spazi da adibire a cucina, per il servizio del nuovo ristorante sulla terrazza. La pavimentazione e la stratigrafia del terrazzo sono interamente demoliti e ricostruiti; le pendenze convogliano le acque meteoriche verso canalette lineari i cui bocchettoni di scarico verranno convogliati a loro volta verso le posizioni preesistenti e ragionevolmente verso i servizi igienici delle camere sottostanti; anche il parapetto sarà interamente demolito e ricostruito in vetro extra chiaro di adeguato spessore al fine di lasciare la massima permeabilità visiva verso il paesaggio anche da seduti. Sul terrazzo è prevista una zona con pavimento rialzato di cm 30 portando per omogeneità il parapetto all'altezza di m 1,30. È prevista inoltre la realizzazione di pergole secondo disegno, opportunamente ancorate al solaio e strutturalmente verificate.
- realizzazione di una piscina in copertura.

Sul lato destro del terrazzo visto da valle, è prevista la realizzazione di una piscina a sfioro Infinity delimitata anch'essa, verso il paesaggio, da parapetto in vetro extra chiaro. Il terrazzo è attrezzato con area relax e lettini coperta da pergola, area anch'essa servita dalla cucina adiacente. La realizzazione della piscina in copertura comporta l'individuazione dei pilastri che ne dovranno sostenere il carico. Non essendo coincidente l'area interessata dal sedime della piscina con i campi di solaio esistenti, occorrerà intervenire strutturalmente una un'area di superficie maggiore;

pertanto, previo rinforzo dei pilastri interessati, verrà realizzato in sovrapposizione e indipendente dal solaio esistente, un nuovo solaio in acciaio, sul quale graverà il peso della nuova piscina. La sopraelevazione realizzata con il nuovo solaio verrà assorbita dalla sopraelevazione complessiva del pavimento a quota 13,60. Le pendenze raccorderanno le acque su caditoie lineari secondo quanto indicato negli elaborati grafici.

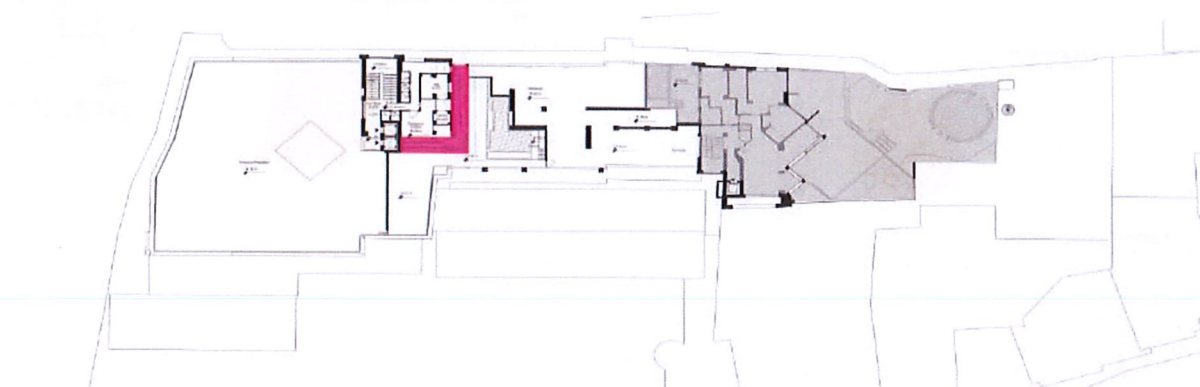
- realizzazione di pergolati leggeri con strutture removibili.

Tutte le strutture a corredo dei terrazzi saranno a carattere provvisorio e pertanto realizzate con materiali precari ed in toto removibili.

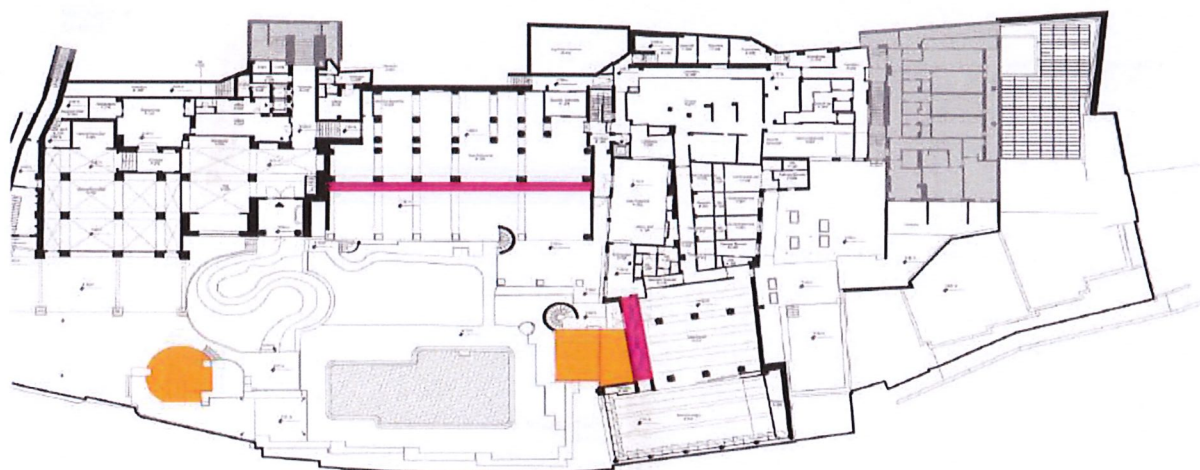
- introduzione nuovi ascensori ospiti, Si riportano di seguito alcuni dati significativi della futura capacità ricettiva dell'albergo:
- n. 76 camere ospiti
- n. 2 Ristoranti di cui n. 1 denominato "L'Olivo" con 40 posti interni e 50 posti esterni sulla terrazza
- n. 1 bar-ristorante sul roof-top con 165 posti esterni sulla terrazza;
- n. 2 Bar annessi alle piscine;
- n. 1 Enoteca con 20 posti;

- n. 1 SPA;

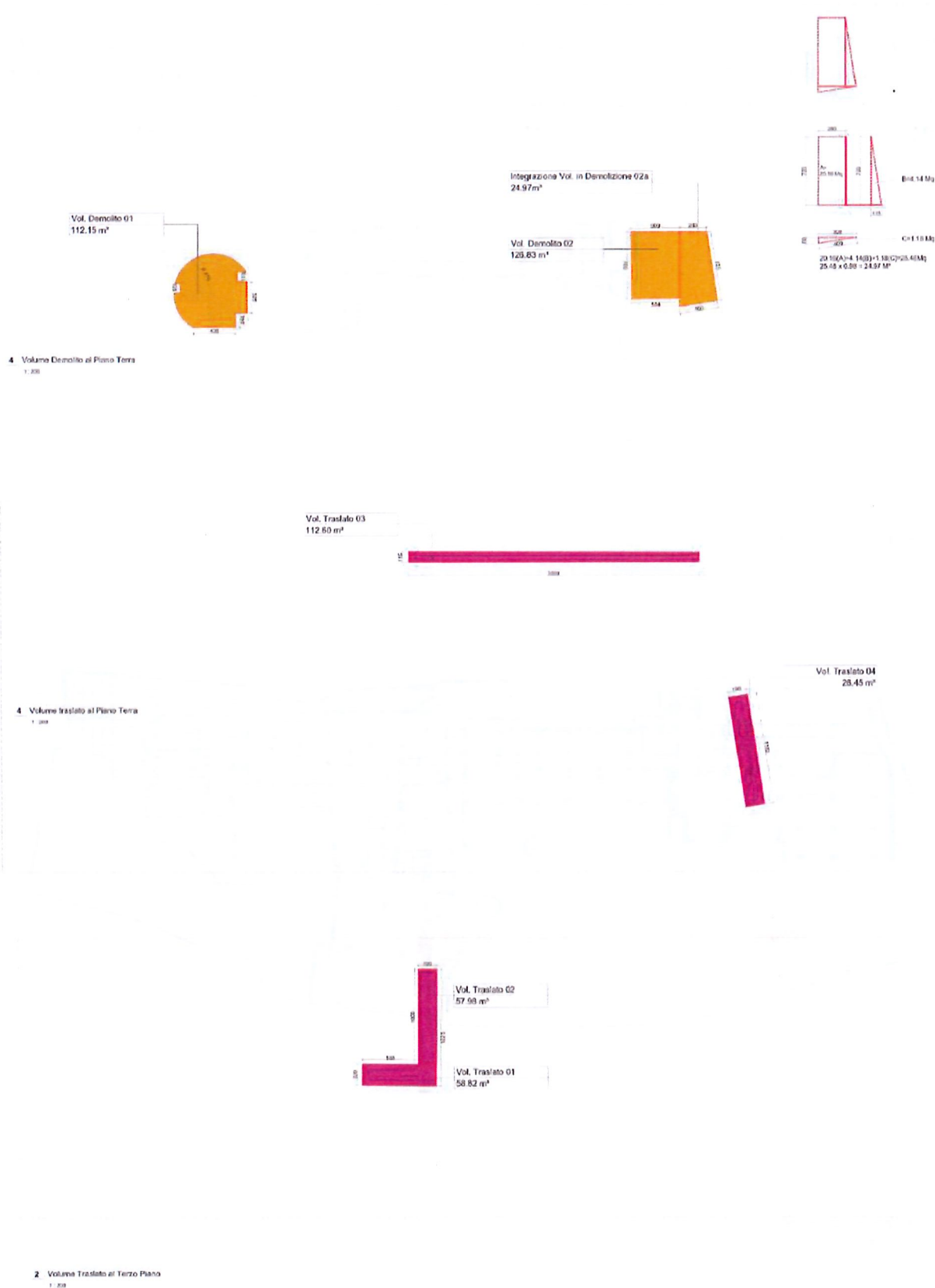
Tutti i locali oggetto di intervento rispettano le altezze e le superfici minime nonché i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente come da tabella riportata di seguito. Per gli interventi strutturali ed impiantistici si rimanda alle relazioni specialistiche redatte ad integrazione della presente.



1 Piano Terzo +16.70m
1: 500



3 Piano Terra +0.00m
1: 500



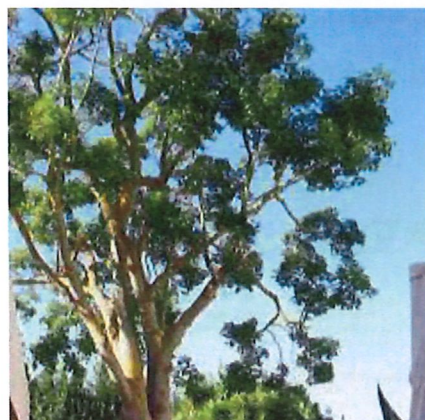
**CHE il PROGETTO DI INCREMENTO DEL VERDE PREVEDE da allegata TAV. REL 02:
IL LUOGO**



INTEGRARE IL PROGETTO NEL CONTESTO DELLA COSTIERA AMALFITANA

La Costiera Amalfitana è un paesaggio stratificato ed eterogeneo che si arricchisce e trova la sua identità dalla giustapposizione e dall'intreccio degli elementi che lo compongono. L'identità del Capri Palace è uno specchio dell'isola, è fatta di elementi diversi che insieme compongono un'atmosfera ricca ed eterogenea. Il progetto paesaggistico ha il duplice obiettivo, da un lato di essere il terreno comune delle diverse aree dell'hotel, dall'altro di definire spazi esterni con atmosfere caratteristiche per ciascuna delle sue aree.

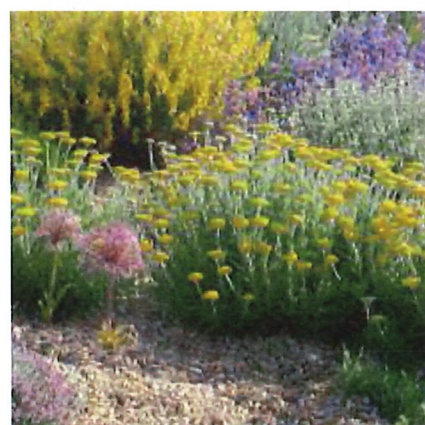
IL CAPRI PALACE



VALORIZZARE IL PATRIMONIO VEGETALE ESISTENTE

Il progetto paesaggistico inizia con l'osservazione del ricco patrimonio vegetale esistente. L'intento progettuale è quello di rispettare le piante esistenti valorizzando gli esemplari più rilevanti. Il nuovo paesaggio sarà considerato un innesto nei giardini esistenti. La presenza dei pini monumentali, della bouganville scultorea sulla facciata, degli alberi adulti distribuiti nei giardini e delle succulente scultoree rappresentano un patrimonio da conservare e valorizzare. Durante le fasi di costruzione sarà di vitale importanza provvedere alla protezione di tutta la vegetazione esistente.

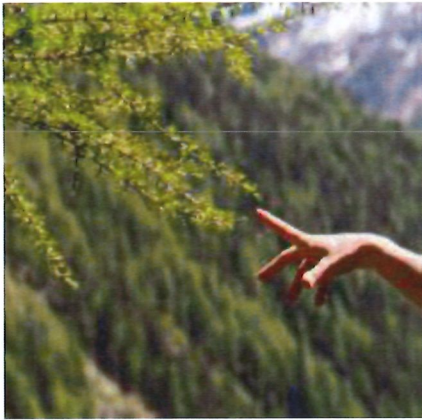
LA NATURA



PROGETTARE UN PAESAGGIO SOSTENIBILE

Per seguire una strategia di progettazione sostenibile e per integrare la nuova vegetazione nel ricco contesto esistente, sono state selezionate piante autoctone o naturalizzate. Nella selezione delle specie è stata presa in considerazione una visione di xeriscaping, optando per la maggior parte per piante succulente, arbusti rustici ed erbacee a basso fabbisogno idrico. Per la strategia di irrigazione si suggerisce di utilizzare acqua riciclata, raccogliendo la pioggia e le acque reflue del sistema di raffreddamento dell'hotel.

LE PERSONE

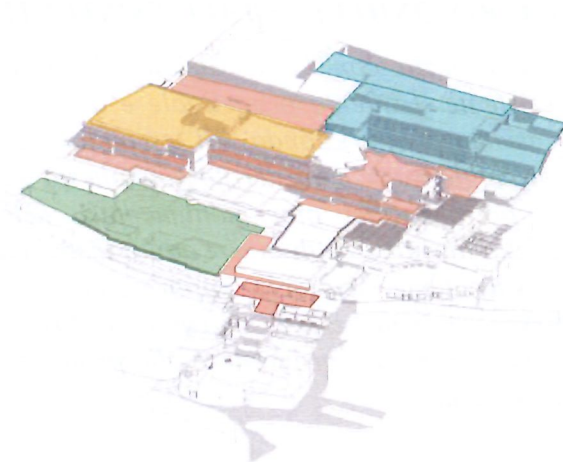


PENSARE AD UN DESIGN BIOFILICO ED EMOZIONALE

Nelle aree esterne del Capri Palace la strategia progettuale mira a connettere e incorporare le persone con l'ambiente che le circonda, ricollegando la natura umana con il mondo naturale. Il design biofilico sfrutta l'attrazione innata che l'uomo ha verso la natura e i processi naturali. Lavora sulle tracce più nascoste e ancestrali dell'umanità per rendere gli ambienti più accoglienti e le persone più rilassate.

CHE le opere a farsi sono destinate a:

7.2 Capri Palace - Aree esterne overview



I PAESAGGI DEL CAPRI PALACE

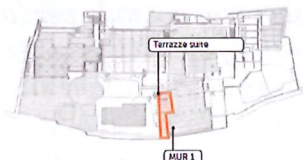
- **L'ESPERIENZA DELL'ARRIVO**
Il luogo che accoglie i visitatori e guida alla scoperta dell'hotel
- **GIARDINO COMUNE**
Il giardino che accoglie gli ospiti e valorizza l'architettura
- **TERRAZZE PANORAMICHE**
Luoghi che incorniciano il mare e offrono nuove prospettive sul Monte Solaro
- **L'ESPERIENZA DELLA SPA**
Spazi per aumentare il benessere degli ospiti e valorizzare il rapporto con la natura del Monte Solaro
- **GIARDINI PRIVATI**
Un rifugio verde dove gli ospiti possono rilassarsi e godersi la bellezza del Capri Palace privatamente

7.2 Capri Palace - Area d'intervento

LIVELLO B00



LIVELLO L00



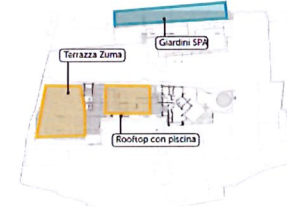
LIVELLO L01



LIVELLO L02



LIVELLO L03



LEGENDA

- L'ESPERIENZA DELL'ARRIVO
- GIARDINI PRIVATI
- TERRAZZE PANORAMICHE
- L'ESPERIENZA DELLA SPA

CHE le opere verdi puntuali a farsi sono state rappresentate in modo adeguato e debitamente esplicitate nella allegata TAV. REL 02;

CHE L'intervento progettuale è stato pianificato dal progettista nel seguente modo:

anno n.1 – stagione invernale – 8 mesi circa

anno n.2 – stagione invernale – 7 mesi circa

Le fasi di lavorazione si riassumono secondo il seguente cronoprogramma:

HOTEL CAPIRI PALACE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO		CRONOPROGRAMMA LAVORI STAGIONE INVERNALE 2022-2023																											
VIA CAPOD'ORIENTE, 14 - 80071 - Bacoli (NA)		OPERE IN SCIA																											
		OPERE IN REGIME DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN CORSO DI APPROVAZIONE																											
DESCRIZIONE	Settimane	MESE 1				MESE 2				MESE 3				MESE 4				MESE 5				MESE 6				MESE 7			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
OPERE PROVVISORIE																													
OPERE CIVILI ED IMPIANTISTICHE																													
DEMOLIZIONI																													
OPERE CIVILI																													
OPERE IMPIANTISTICHE																													
INVESTIMENTI E FINITURE																													
MEP TERMINALI																													
FIT OUT	ALLESTIMENTO AMBIENTI ED ILLUMINAZIONE																												
HAND OVER																													

HOTEL CAPIRI PALACE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO		CRONOPROGRAMMA LAVORI STAGIONE INVERNALE 2023-2024																											
VIA CAPOD'ORIENTE, 14 - 80071 - Bacoli (NA)																													
DESCRIZIONE	Settimane	MESE 1				MESE 2				MESE 3				MESE 4				MESE 5				MESE 6				MESE 7			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
OPERE PROVVISORIE																													
OPERE CIVILI ED IMPIANTISTICHE																													
DEMOLIZIONI																													
OPERE CIVILI																													
OPERE IMPIANTISTICHE																													
INVESTIMENTI E FINITURE																													
FIT OUT	ALLESTIMENTO AMBIENTI ED ILLUMINAZIONE																												
HAND OVER																													

CHE in sede di progettazione sono stati debitamente consultati:

- Direttiva Europea 79/409/CEE del 02-04-1979 Relativa alla conservazione degli uccelli Selvatici. Pubblicata nella G.U.C.E. del 25-04-1979, n. L. 103
- Direttiva Europea 92/43/CEE del 21-05-1992 Relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche. Pubblicata nella G.U.C.E. del 22-07-1992, n. L. 206
- D.P.R. n. 357 del 08-09-1997 Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, sostituito dall'art. 6 DPR 12 marzo 2003 (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003)
- D.P.R. n. 120 del 12-03-2003 Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche. Pubblicato nella G.U. del 30-05-2003, n. 124
- D.G.R. n. 590 del 14 marzo 2005
- Le indicazioni tecnico – amministrativo - procedurali per l'applicazione della Valutazione di Incidenza sono dettate nelle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VInCA) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4, adottate in data 28.11.2019 con Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le



regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano (Rep. atti n. 195/CSR 28.11.2019) (19A07968) (GU Serie Generale n.303 del 28-12-2019).

- *L'Intesa sancita in Conferenza Stato-Regioni del 28.11.2019 sulle "Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza" costituisce altresì lo strumento per il successivo adeguamento delle leggi e degli strumenti amministrativi regionali di settore per l'applicazione uniforme della Valutazione di Incidenza su tutto il territorio nazionale.*
- *DM 17 ottobre 2007 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS)" DGR n. 2295 del 29 dicembre 2007 "Decreto 17 Ottobre 2007 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare avente per oggetto "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone speciali di conservazione (ZSC) e a Zone di protezione speciale (ZPS)": presa d'atto e adeguamento della Deliberazione di G. R. n. 23 del 19/01/2007 - con allegati";*
- *DGR 795 del 19/12/2017 "Approvazione Misure di conservazione dei SIC (Siti di Interesse Comunitario) per la designazione delle ZSC (Zone Speciali di Conservazione) della rete Natura 2000 della Regione Campania";*
- *D.P.R. 8-9-1997 n. 357 LINEE GUIDA NAZIONALI PER VIInCA DIRETTIVA 92/43/CEE "HABITAT" ART. 6, paragrafi 3 e 4 Allegato G (previsto dall'art. 5, comma 4);*
- *Allegato: LINEE GUIDA E CRITERI DI INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA IN REGIONE CAMPANIA;*
- *D.G.R. num. 280 del 30/06/2021.*
- **Per quanto riguarda la normativa nazionale l'estensore della Valutazione di incidenza riferisce che:**
- *Il D.P.R. 357/97, così come integrato e modificato dal D.P.R. 120/20034, affida alle regioni e province autonome il compito di adottare le misure necessarie a salvaguardare e tutelare i siti di interesse comunitario. Infatti, l'art. 4 comma 1, specifica che esse debbano sia individuare le misure opportune per evitare l'alterazione dei proposti siti di importanza comunitaria sia attivare le necessarie misure di conservazione nelle zone speciali di conservazione (art. 4, comma 2). L'art. 7, inoltre, stabilisce che le regioni e le province autonome adottino idonee misure per garantire il monitoraggio sullo stato di conservazione delle specie e degli habitat dandone comunicazione al Ministero dell'Ambiente. Nel recepimento del D.P.R. 357/97 e della Direttiva 92/43/ CEE le regioni e le province si sono per lo più attivate in modo settoriale, agendo sulla base di necessità contingenti, ciò risulta ancora più evidente dalla constatazione che la maggior parte dei provvedimenti sono atti di tipo amministrativo, come delibere di giunta, e non leggi regionali*
- *A livello locale le Regioni, cui spetta la potestà legislativa in materia urbanistica, impegnate nella definizione delle nuove leggi per il governo del territorio, non hanno potuto ignorare la Direttiva Comunitaria e quanto più di recente definito circa la tutela ambientale e la conservazione del territorio*

RILEVATO

CHE l'opera in oggetto, nel territorio comunale di Anacapri ricade nel sito ZSC IT8030038 "Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri" appartenente alla Regione biogeografica mediterranea.

CHE Secondo la cartografia Corine Land Cover progetto 2018, il sito ricade nelle seguenti zone:

1.1.2 Insediamenti discontinui

Spazi caratterizzati dalla presenza significativa di edifici. Gli edifici, la viabilità e le superfici a copertura artificiale coesistono con superfici coperte da vegetazione e con suolo nudo, che occupano in maniera discontinua aree non trascurabili. Gli edifici, la viabilità e le superfici ricoperte artificialmente coprono dal 10% all'80% della superficie totale – CLC anno 2018

Mentre nel progetto “Carta della Natura” ad opera dell'ISPRA, l'opera in oggetto ricade nell'habitat:

Habitat 86.1 – “Città e centri abitati”

In questo sito, gli indici complessivi sono descritti come segue:

- Classe di valore ecologico: molto bassa
- Classe di sensibilità ecologica: molto bassa
- Classe di pressione antropica: alta
- Classe di fragilità ambientale: molto bassa

CHE Nel dettaglio della ZSC IT8030038 “Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri” gli habitat censiti nell'Allegato I della direttiva 92/43 CEE con le caratteristiche specificate. I Formulari Standard del Ministero dell'Ambiente descrivono la Zona Speciale di Conservazione “Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri”, con i seguenti tipi di Habitat:

TIPI DI HABITAT	% COPERTURA
1240: Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee	34
5210: Matorral arborescente con <i>Juniperus</i> spp	6
5320: Basse formazioni di <i>Euphorbia</i> vicino alle scogliere	11
5330: Arbusteti termo-mediterranei e predesertici	34
9340: Foreste di <i>Quercus ilex</i> e <i>Quercus rotundifolia</i>	17
6220*: Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea	1
8310: Grotte non ancora sfruttate a livello turistico	1
8330: Grotte marine sommerse o parzialmente sommerse	11


CHE relativamente alle caratteristiche eto – ecologiche relative alle caratteristiche eto – ecologiche delle specie potenzialmente presenti nei siti di interesse (ZSC IT8030038 - “Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri”), degli habitat cartografati e di quelli di specie indicati per ogni singola entità animale o vegetale, sulla base dei fattori di minaccia, l'estensore dello studio di Valutazione di Incidenza, assumendosene la responsabilità, nella tabella che segue riferisce, per ogni indicatore, la tipologia di impatto e l'effetto che la realizzazione dell'opera è in grado di avere:

TAB. Previsione e valutazione della significatività degli effetti con riferimento agli habitat, habitat di specie e specie.

TIPO DI IMPATTO	EFFETTO
Perdita di superficie di habitat	Assente
Perdita di superficie di habitat prioritari	Assente
Frammentazione di habitat	Assente
Perdita di superficie di habitat di specie	Assente
Perdita di specie a interesse conservazionistico	Assente
Disturbo antropico	Significativo
Emissioni solide	Significativo
Emissioni liquide	Non significativo
Emissioni gassose	Significativo
Emissioni luminose	Non significativo
Emissioni di rumore	Significativo
Alterazione della qualità delle acque	Assente
Alterazione della qualità dell'aria	Non significativo
Interazione con le relazioni eco-sistemiche principali	Assente
Complementarità con altri piani / progetti (All. G Dir. 92/43/CE)	Assente

CHE al fine di mitigare gli effetti delle attività di cantiere il programma delle attività prevede:

TAB. Analisi degli impatti e relative MISURE DI MITIGAZIONE

EFFETTI SULL'ECOSISTEMA	EVENTUALI IMPATTI E RELATIVE MISURE DI MITIGAZIONE	GRADO DI IMPATTO
Alterazione fisica dell'habitat	L'area oggetto di intervento non è interessata da habitat prioritari.	IRRILEVANTE
Interferenze con la vegetazione autoctona e flora locale	La tipologia di intervento, pur contemplando l'inserimento di numerose specie aliene, può definirsi con un impatto presente ma irrilevante poiché confinato all'interno di un'area definita da limiti fisici, ampiamente antropizzata e con effetto "giardino botanico circoscritto"	IRRILEVANTE
Impatti ed interferenze sulla fauna	<p>Per mitigare gli eventuali impatti dell'intervento a farsi su un'area così estesa e all'interfaccia tra urbano e rurale/naturale, è prevista l'attuazione di misure di compensazione atte a garantire il mantenimento delle azioni e degli indirizzi di gestione previsti per la fauna della ZSC in esame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installazione di un adeguato numero di cassette nido come misure di mitigazione a favore della chirotterofauna presente. 	BASSO

Aumento della pressione antropica	Non si prevede un aumento della pressione antropica particolarmente incidente rispetto a quello che si verifica attualmente.	BASSO
Generazione di rumore	<p>Per ciò che concerne l'impatto causato dalla componente "rumore", ciò è da annoverare, principalmente ad alcuni degli interventi previsti dal progetto (scavo, demolizione e costruzione delle opere).</p> <p>MISURE DI MITIGAZIONE: Di seguito si elencano una serie di accorgimenti generali per la riduzione delle emissioni rumorose:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. tutti i macchinari ad uso non continuo verranno spenti o regolati al minimo quando non operativi; b. tutti i veicoli e gli impianti utilizzati durante le operazioni dovranno essere dotati di insonorizzatori efficaci e mantenuti in buone condizioni operative; 	MEDIO

	<ul style="list-style-type: none"> c. tutte le attrezzature fisse e mobili che possono produrre impatto acustico dovranno essere dotate di opportuni accorgimenti al fine di ridurre al minimo le fonti di emissione interne ed esterne all'area di lavoro; d. ridurre la velocità degli automezzi su piste sconnesse e in particolar modo in prossimità di aree sensibili; e. le attività di cantiere maggiormente rumorose verranno concentrate nelle fasce orarie diurne di maggiore attività antropica (8:00 – 17:00) così da non essere percepire dall'ambiente; f. evitare l'uso contemporaneo di macchine particolarmente rumorose e programmare le operazioni in modo tale da limitare le lavorazioni nelle ore più sensibili; g. privilegiare, nelle perforazioni, ove tecnicamente possibile, l'impiego di utensili a rotazione anziché a percussione. h. informare e formare le maestranze in modo da evitare atteggiamenti e comportamenti inutilmente rumorosi; i. le attrezzature minute (e tutte le altre tecnologicamente possibili) per le lavorazioni dovranno essere ad alimentazione elettrica a batterie. j. Sospendere le lavorazioni di scarificazione, scavo, demolizione nei periodi di maggiore attività delle fasi biologiche delle specie animali esaminate (indicativamente dal 1° maggio al 30 settembre). <p>Nella scelta delle macchine e delle attrezzature si dovranno seguire per quanto possibile i seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> k. selezione di macchine ed attrezzature omologate in conformità alle direttive della Comunità Europea e ai successivi recepimenti nazionali (marcatura CE e Dichiarazione di conformità CE presente per ogni mezzo in cantiere); l. tutte le attrezzature fisse e mobili che possono produrre impatto acustico dovranno essere dotate di opportuni accorgimenti al fine di ridurre al minimo le fonti di emissione interne ed esterne all'area di lavoro (es. installazione di silenziatori sugli scarichi); m. dovrà essere effettuata una regolare manutenzione ordinaria e straordinaria delle macchine operatrici (lubrificazione, sostituzione dei pezzi usurati, controllo e serraggio delle giunzioni, bilanciatura delle parti rotanti delle apparecchiature, ecc.) 	
Emissioni nell'ambiente	<p>Per ciò che concerne l'impatto causato dalla componente "emissioni in atmosfera", ciò è da annoverare solo ad alcune fasi di cantiere (scavo, demolizione, costruzione e trasporto materiali)</p> <p>MISURE DI MITIGAZIONE Si riportano di seguito alcuni accorgimenti da adottare nell'organizzazione del cantiere al fine di ridurre per quanto possibile l'emissione in atmosfera:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. durante le fasi di scavo, demolizione, costruzione e trasporto materiali, si dovrà provvedere alla bagnatura al fine di minimizzare la formazione e la diffusione di polveri; b. evitare le movimentazioni di materiali polverulenti durante le giornate con vento intenso; c. innalzare barriere protettive, di altezza idonea, intorno ai cumuli e/o alle aree di cantiere; 	MEDIO

	<ul style="list-style-type: none"> d. effettuare una costante e periodica <i>bagnatura</i> o pulizia delle strade utilizzate, pavimentate e non; e. pulire le ruote dei veicoli in uscita dal cantiere e dalle aree di approvvigionamento e conferimento materiali, prima che i mezzi impegnino la viabilità ordinaria; f. coprire con teloni i materiali polverulenti trasportati; g. bagnare periodicamente o coprire con teli (nei periodi di inattività e durante le giornate con vento intenso) i cumuli di materiale polverulento stoccato nelle aree di cantiere; h. Su tutte le superfici verdi alterate dalle lavorazioni, procedere al pronto rinverdimento delle aree in cui siano già terminate le lavorazioni, mediante l'impiego di sementi di origine autoctona (o appartenenti a miscugli locali), senza aspettare la fine lavori dell'intero. 	
Vibrazioni	<p>Per ciò che concerne l'impatto causato dalla componente "vibrazioni", ciò è da annoverare solo alle fasi di scavo e demolizione</p> <p>MISURE DI MITIGAZIONE Si riportano di seguito alcuni accorgimenti da adottare nell'organizzazione del cantiere al fine di ridurre per quanto possibile l'incidenza relativa alle vibrazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. uso di macchine conformi alla normativa di settore (DIRETTIVA MACCHINE); b. Utilizzare macchine e impianti di recente fabbricazione; c. Pianificare la logistica interna limitando la velocità di mezzi pesanti e macchine operatrici; d. Pianificare e attuare la manutenzione ordinaria e straordinaria di macchine e mezzi; e. utilizzo di basamenti antivibranti (dove possibile); f. limitazione delle lavorazioni nelle ore più sensibili; g. Impiego di attrezzature manuali; h. contenere rumori e vibrazioni tramite l'utilizzo di attrezzature adeguate alle normative CEE ed in ogni caso possibile impiegando quelle elettriche. i. evitare, ove possibile, l'uso contemporaneo di macchine particolarmente impattanti; j. aver informato e formare il personale in merito alle istruzioni e procedure corrette. k. Sospendere le lavorazioni di scavo, nei periodi di maggiore attività delle fasi biologiche delle specie animali esaminate (indicativamente dal 1° maggio al 30 settembre). 	MEDIO
PRODUZIONE DI RIFIUTI	<p>I materiali di risulta saranno convogliati in discariche autorizzate ai sensi dell'art. 5 della Legge Reg. n. 20/2013.</p> <p>MISURE DI MITIGAZIONE I rifiuti presenti in cantiere, prodotti durante le lavorazioni e gli interventi di pulizia, stoccati nell'area destinata a deposito temporaneo (definite nel progetto dell'organizzazione del cantiere), dovranno obbligatoriamente rispettare i seguenti punti elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Il trasporto del rifiuto deve essere accompagnato dal Formulario di Identificazione del Rifiuto o FIR, compilato dal produttore del rifiuto con le indicazioni delle caratteristiche del rifiuto, di chi effettuerà il trasporto e dell'impianto di destinazione. 	ALTO
	<ul style="list-style-type: none"> b. i rifiuti devono essere separati per codice CER; c. devono essere stoccati in contenitori idonei per funzionalità e capacità e identificati con apposita cartellonistica; d. Sospendere le lavorazioni di scavo nei periodi di maggiore attività delle fasi biologiche delle specie animali esaminate (indicativamente dal 1° maggio al 30 settembre). <p>Qualora dovesse presentarsi l'esigenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestione rifiuti ai tempi del COVID-19: allestimento di un'area in cantiere dedicata al deposito dei DPI (intesi come mascherine e guanti) utilizzati in questo periodo nei luoghi di lavoro ove non si siano riscontrati casi di persone affette dalla malattia (come suggerito dall'Istituto Superiore di Sanità). 	
Sottrazione e/o frammentazione di habitat	<p>Non è previsto da progetto la sottrazione e/o frammentazione di habitat.</p> <p>MISURE DI MITIGAZIONE: non necessarie</p>	IRRILEVANTE



- o non si pregiudicherà l'attuale esistenza delle specie di flora e fauna caratterizzanti la ZSC;
- o non si rilevano incidenze negative sugli habitat dell'intero territorio interessato della ZSC IT8030038 - "Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri".

Istruttoria
Giulio Monda

il Presidente/Commissario
Arch. Francesco Maisto

Il Responsabile Amministrativo
(Visto ex art.147 bis del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.)
Dott. Massimo D'Antonio

PRESO ATTO

CHE dall'analisi non solo botanico, faunistico ambientale e forestale effettuata, bensì anche storico – sociale, sul contesto oggetto di Studio per la Valutazione di Incidenza, emerge un complesso ambientale di carattere rurale agricolo.

CONSIDERATO

CHE si possa sufficientemente concordare con le valutazioni effettuate e le misure di mitigazione fornite, si ritiene che gli interventi consistenti in:

"P.D.C - Riqualficazione della struttura alberghiera CAPRI PALACE presso la proprietà sita in via Capodimonte n. 14", mediante l'applicazione delle misure di mitigazione previste dallo Studio esaminato:

- **non comporteranno** frammentazione degli habitat presenti;
- **non comprometteranno** le componenti floristiche e faunistiche della ZSC IT8030038 - "Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri";
- **risulteranno coerenti** con gli obiettivi di conservazione e di integrità della ZSC.

Infine, **ritenuto** che l'obiettivo primario dello Studio è quello di mantenere o migliorare lo stato di conservazione degli habitat e delle specie che alla voce "valutazione globale" sono classificate C, e **considerato** che trattasi di un'opera di **"P.D.C - Riqualficazione della struttura alberghiera CAPRI PALACE presso la proprietà sita in via Capodimonte n. 14"**, i sottoscritti dello Studio con assunzione diretta di responsabilità ritengono che:

- non si pregiudicherà l'attuale esistenza delle specie di flora e fauna caratterizzanti la ZSC;
- **non si rilevano incidenze negative sugli habitat dell'intero territorio interessato della ZSC IT8030038 - "Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri".**

19

CONSIDERAZIONI ISTRUTTORIE FINALI PER QUANTO PREMESSO E RILEVATO

Al fine di potere esprimere compiutamente il SENTITO di Competenza al COMUNE DI ANACAPRI – per la *Valutazione di Incidenza - Valutazione Appropriata. Richiesta del "Sentito". Istanza prot. Istanza prot. n. 4196 del 14/03/2023*

- si può ritenere la documentazione presentata correttamente e formulata nel rispetto dei contenuti descrittivi ed analitici dovuti.
- Si può complessivamente ritenere che non sussistono motivi ostativi per rilasciare una **VALUTAZIONE FAVOREVOLE NEL SENTITO** richiesto, in quanto, si ritiene che gli interventi consistenti in:
- "P.D.C - Riqualficazione della struttura alberghiera CAPRI PALACE presso la proprietà sita in via Capodimonte n. 14", mediante l'applicazione delle misure di mitigazione previste dallo Studio esaminato:
- - non comporteranno frammentazione degli habitat presenti;
- - non comprometteranno le componenti floristiche e faunistiche della ZSC IT8030038 - "Corpo centrale e rupi costiere occidentali dell'Isola di Capri";
- - risulteranno coerenti con gli obiettivi di conservazione e di integrità della ZSC.
- Infine, ritenuto che l'obiettivo primario dello Studio è quello di mantenere o migliorare lo stato di conservazione degli habitat e delle specie che alla voce "valutazione globale" sono classificate C, e considerato che trattasi di un'opera di "P.D.C - Riqualficazione della struttura alberghiera CAPRI PALACE presso la proprietà sita in via Capodimonte n. 14", i sottoscritti dello Studio con assunzione diretta di responsabilità ritengono che: