

# **Parte II**

**Analisi del territorio:**

**I progetti**



# **La progettualità territoriale: i principali ambiti dello sviluppo urbano**

**>Il nuovo Piano Regolatore Generale**

**>Napoli Ovest**

**>Bagnoli**

**>Pianura**

**>Soccavo**

**>Napoli Est**

**>La zona industriale**

**>Il porto turistico di Vigliena**

**>Ponticelli**

**>Poggioreale**

**>Il Centro Storico**

**>Il Parco Regionale**

### La funzione

Il nuovo Piano Regolatore Generale, costituisce la cornice di tutta la progettualità urbanistica, riguarda l'intero territorio comunale e considera come parte integrante la Variante per la Zona Occidentale già vigente dal 1998.

### La filosofia alla base del piano: il miglioramento della qualità urbana

La strategia alla base del Piano guarda alla qualità urbana sotto due profili complementari:

- Il primo che riguarda l'incremento dell'efficienza del complesso dei servizi urbani;
- Il secondo che attiene la bellezza e l'armonia del contesto urbano.

### Le leve

In merito al secondo punto vengono considerate leve per il rinnovamento:

- La "valorizzazione dell'antico e del pregiato", che riguarda sostanzialmente due ambiti: la riqualificazione del Centro storico e lo sviluppo del verde pubblico;
- La riqualificazione e/o la "sostituzione" del nuovo, relativamente ai quartieri periferici degradati di recente formazione; la "sostituzione" è ammessa o operata laddove i beni presenti sono stati ammortizzati e si richiedono nuove funzioni urbane agli spazi da essi occupati.

### L'approccio

La grande novità della recente pianificazione sta nel promuovere elevati livelli di integrazione fra le funzioni urbane, in particolare, **i cittadini, da destinatari, divengono partner delle attività di sviluppo del territorio** poiché:

- si concede ampio spazio all'**intervento privato diretto** (in particolare nel centro storico dove le precedente disciplina vincolava fortemente i privati);
- si favorisce allo sviluppo di **attività economiche integrate** con lo sviluppo e la salvaguardia del **territorio** (è il caso ad esempio dello sviluppo delle attività agricole nel Parco delle Colline quali agriturismo e agricoltura pregiata).

### Le modalità di intervento

Il nuovo Piano Regolatore della città prevede due modalità di intervento:

- L'intervento indiretto che richiede il passaggio dai progetti esecutivi;
- L'intervento diretto che riguarda l'87% del territorio interessato dove si può intervenire subito: cittadini e operatori possono presentare una Denuncia di Inizio Attività (DIA) o, quando è richiesto, possono chiedere il permesso di costruire per eseguire gli interventi necessari.

### **La promozione delle attività economiche**

Tra le norme che non si riferiscono a specifiche aree o progetti, quelle che favoriscono indirettamente lo sviluppo di attività economiche riguardano:

- **Cambi di destinazioni d'uso degli immobili:** in tutta la città, salvo alcune eccezioni, si ammette, a differenza del passato, il cambio di destinazione d'uso degli immobili. Per esempio, diviene possibile trasformare edifici del centro storico in alberghi o incentivare altre attività imprenditoriali, con particolare riferimento alla ricettività turistica.
- **Gli immobili industriali:** tutte le industrie manifatturiere attive, non comprese nel centro storico e compatibili con gli insediamenti urbani potranno ai fini dell'adeguamento e potenziamento delle attività e dei relativi livelli occupazionali, realizzare volumetrie fino al 20% superiori di quelle esistenti. Tale possibilità è consentita anche nei casi in cui l'impianto industriale risulti compreso in un'area da assoggettare a piano urbanistico esecutivo.

## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### **Il piano urbanistico esecutivo**

La variante per la zona occidentale al Piano regolatore generale, vigente dal 28 aprile 1998, prevedeva che l'attuazione degli interventi nell'ambito di Coroglio fosse regolata da un successivo Piano Urbanistico Esecutivo.

Il piano è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 240 del 5 novembre 2003 e pubblicato dal 5 gennaio 2004 mediante avviso nell'Albo Pretorio.

### **Lo strumento operativo**

La società Bagnoli Futura Spa (costituita con delibera di Consiglio comunale n.40 del 18 febbraio 2002), rappresenta lo strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale intende attuare gli interventi previsti dal piano.

#### La nuova configurazione del quartiere



## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### **Gli obiettivi**

Gli obiettivi sono quelli di ripristinare le condizioni ambientali che furono cancellate dalla costruzione dello stabilimento industriale, conservando in forme non superficiali la memoria del recente passato:

- si guarda ai punti di forza e richiamo di maggiore rilievo rappresentati dalla spiaggia e dal parco:
  - la realizzazione del **parco** ha un ruolo strategico nella riconfigurazione del paesaggio naturale e urbano: comprende il litorale e il parco sportivo e misura 157 ettari, si estende fino in riva al mare e con la spiaggia raggiunge i 190 ha che divengono più di 340 ha se si sommano le aree verdi della collina di Posillipo e di Nisida;
  - anche la **spiaggia** riveste un ruolo molto importante, per la sua ricostruzione si dovrà operare la demolizione della colmata tra i due pontili maggiori.
- ci si propone di conservare i più significativi **edifici** dell'impianto siderurgico, (dei quali si prevede di utilizzare volumi per 200.000 mc) che rivestono interesse architettonico o tipologico-testimoniale.

## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### **Le aree tematiche**

Il piano organizza l'insieme delle attività previste in 5 aree tematiche:

#### *1. il quartiere del turismo e del tempo libero*

Si prevede un complesso unitario ed integrato che configura un **nuovo borgo marinaro** e che comprende attrezzature turistiche (alberghi, centro congressi, attrezzature di ristorazione e per il tempo libero, strutture commerciali) ed un approdo turistico.

La presenza di **sorgenti termali**, rilevata in particolare lungo il litorale di Coroglio, impreziosisce la dotazione turistica dell'area: la valorizzazione della risorsa è un tema del progetto del parco e della sistemazione della fascia litoranea.

#### *2. il quartiere della ricerca e della produzione*

Sul territorio dei Campi Flegrei sono già presenti importanti centri di ricerca e, per Bagnoli, sono già configurate alcune iniziative:

- il **Cnr**, che ha deciso di insediare a Bagnoli la struttura in cui concentrare la gran parte dei propri istituti;
- l'Istituto Universitario Navale è presente con la **nuova facoltà di scienze motorie**, che dovrebbe sviluppare una tradizione napoletana di ricerca applicata allo sport;
- la **Città della Scienza**, che già svolge nel territorio attività di ricerca.

## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### 3. il quartiere direzionale

L'area oggetto d'intervento del piano urbanistico esecutivo di Coroglio, coincide sostanzialmente con l'intero parco ferroviario di Campi Flegrei ed è suddivisibile in tre aree:

- la prima che sarà il fulcro di un **polo a carattere prevalentemente direzionale**, si attesta lungo via Campegna, ai piedi della collina di Posillipo, e corrisponde all'attuale scalo merci, che verrà dismesso. Sarà realizzata una **nuova stazione ferroviaria** "Campegna" collegata a quella dei "Campi Flegrei" mediante sottopassaggi pedonali. L'area vedrà anche un **intervento infrastrutturale sulla viabilità** con un collegamento diretto alla tangenziale e al quartiere di Fuorigrotta divenendo "la porta nord orientale di Coroglio";
- la seconda, che si estende tra via Diocleziano e il fascio dei binari, attualmente in parte utilizzata come parcheggio, su cui si prevede un impianto generato dalla scansione di 6 grandi **edifici destinati ad attività commerciali e direzionali**, disposti ortogonalmente alla strada per preservare al massimo l'apertura visuale sulla collina di Posillipo;
- la terza, adiacente alla stazione Leopardi, sottoposta rispetto a via Giulio Cesare e compresa tra quest'ultima e il fascio dei binari, che individuata nel piano urbano parcheggi, è destinata ad ospitare un **parcheggio** di relazione a cinque piani, posti al di sotto del livello stradale.

## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### 4. il parco dello sport

La zona occidentale è già ricca di impianti sportivi, ma il settore sportivo nel quale Bagnoli può qualificarsi come una sede prestigiosa a livello internazionale è soprattutto quello degli **sport acquatici e nautici**, nel contesto della tradizione sportiva napoletana nel campo della vela e del canottaggio testimoniata dai campioni, dai circoli nautici e dalle attività legate all'indotto.

Il sito potrebbe avere tutte le condizioni di carattere urbanistico, ambientale, meteomarino, per candidarsi ad ospitare la sede della Federazione Italiana Vela:

- lo specchio d'acqua compreso tra Bagnoli, Coroglio e Nisida, costituisce un eccezionale **campo di regata**;
- la presenza di **strutture turistico-alberghiere qualificate** consentirebbe di ospitare le squadre nazionali ed estere per allenamenti e gare;
- l'**approdo** che potrebbe caratterizzarsi proprio per l'attività sportiva legata alla vela e al canottaggio. Il piano esecutivo ipotizza questa destinazione e prevede la costituzione di uno specchio d'acqua per circa 350 posti barca rispetto alla variante che ne prevedeva 700: l'intento è quello di non compromettere la balneazione e di non provocare sostanziali interruzioni della spiaggia configurando l'approdo come un complemento della stessa e della baia antistante.

## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### 5. il parco della musica e dei giovani

Il progetto si riconnette all'immagine della secolare tradizione musicale napoletana e alla più recente polarizzazione di eventi proprio sul sito di Bagnoli che ospita dalla fine degli anni '90 eventi musicali come il Neapolis Rock festival a cui partecipano rockstar nazionali ed internazionali.

Il piano prevede di realizzare due strutture specializzate:

- un grande **ambiente attrezzato per i concerti all'aperto**, una sorta di piazza coperta al centro del parco, negli spazi restaurati dell'acciaiera, l'edificio simbolicamente più rappresentativo della fabbrica siderurgica;
- la **sala congressuale da utilizzare**, grazie ad adeguate soluzioni progettuali, anche **come auditorium** per lo svolgimento di concerti.

## *Il piano urbanistico per Bagnoli*

### **Le infrastrutture per la mobilità**

Il piano propone una radicale trasformazione del sistema del trasporto, che diviene l'ossatura del piano, e sostanzialmente rimuove l'attuale marginalità dell'area, riconnettendola con le principali reti urbane del ferro e della viabilità. Gli interventi investono:

- Il **sistema stradale** locale che verrà rivoluzionato dai collegamenti tra il nuovo insediamento, i quartieri adiacenti e la rete autostradale;
- Il **sistema ferroviario** che prevede 3 nuove stazioni e la deviazione in sotterranea dell'attuale Cumana (futura line 8 della metropolitana) nell'area del parco per raggiungere, compiendo un largo giro intorno al quartiere Cavalleggeri, il nodo ferroviario di Campi Flegrei;
- un nuovo **sistema di impianti di risalita** (funicolari, funivia) che collegheranno la città bassa (Coroglio) e quella alta (Posillipo/via Manzoni) e per i quali è previsto il collegamento in rete alle nuove stazioni della metropolitana 8: Cederna (in corrispondenza dell'acciaieria) e Campegna (in corrispondenza del nodo d'interscambio con piazzale Tecchio).

## Il programma operativo di sviluppo del quartiere Pianura

### Le finalità

Il Programma, cofinanziato dalla Commissione europea e il cui investimento complessivo è di 55,3 milioni di euro, persegue due finalità generali:

- l'**innesco di un processo di sviluppo socio-economico** autopropulsivo in un contesto degradato che necessita anche di una forte riqualificazione ambientale;
- l'**elaborazione**, a partire dal caso di Pianura, di un **modello** di analisi, metodo e intervento **operativo applicabile anche ad altri contesti urbani**, entro e fuori Napoli.

### Gli interventi di riqualificazione



- 1) Parcheggio d interscambio
- 2) Adeguamento di via Montagna Spaccata
- 3) Collegamento via Cannavino-via Monti e miglioramento anello viario
- 4) Miglioramento viabilit principale
- 5) Parco con campo di golf
- 6) Parco Trencia e aree a verde pubblico
- 7) Poliambulatorio
- 8) Ampliamento area attrezzata per piccola industria e artigianato
- 9) Area mercatale scoperta

## Il programma operativo di sviluppo del quartiere Pianura

### I sottoprogrammi

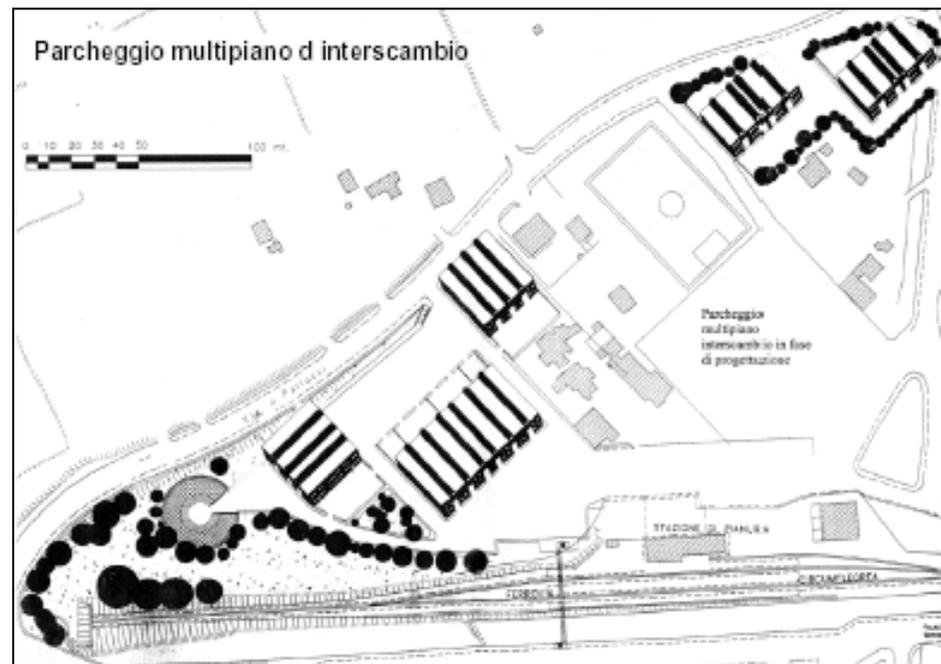
Il Programma Operativo si articola in cinque sottoprogrammi:

#### 1. Mobilità

È previsto un **parcheggio di interscambio** in prossimità della stazione Pianura della Circumflegrea, che per dimensione (220 posti auto) e la localizzazione centrale servirà l'intero quartiere. Inoltre, sono previsti **numerose interventi sulla rete stradale** il e l'arredo della viabilità principale

#### 2. Salvaguardia ambientale

Si provvederà alla **sistemazione idrogeologica** di parte della collina dei Camaldoli, attraverso interventi sia di canalizzazione delle acque che di rafforzamento delle pendici collinari. E' previsto, inoltre, **l'adeguamento della rete fognaria** con lo scopo di ridurre il numero di allacci abusivi del quartiere



## *Il programma operativo di sviluppo del quartiere Pianura*

### 3. servizi collettivi

È prevista la realizzazione di **due nuovi parchi** e di un **poliambulatorio**:

- il primo parco sorgerà nell'area del cratere Senga, recuperata tramite il risanamento dell'ex discarica in contrada Pisani, si estenderà per 60 ettari e ospiterà il primo campo da golf pubblico a 18 buche dell'Italia meridionale;
- il secondo parco sarà ricavato dalla copertura di un tratto della ferrovia Circumflegrea e avrà un'ampiezza di circa 35 ettari;
- il poliambulatorio di via Grottole che costituirà il presidio sanitario di quartiere.

### 4. sostegno allo sviluppo produttivo e commerciale

Sono previste:

- un'area attrezzata (27.000 mq) per la piccola industria e l'artigianato, la finalità di ampliare l'area esistente e soddisfare domande di insediamento già pervenute;
- un'area mercatale (3.100 mq) destinata al commercio ambulante attualmente svolto per le vie cittadine.

### 5. assistenza tecnica e valutazione

Il parco - campo da golf



## Il programma di recupero urbano di Soccavo

### L'area

L'area oggetto del Programma di recupero urbano (Pru) di Soccavo riguarda il Rione Traiano.

### Le azioni

Il Pru di Soccavo prevede:

- la riqualificazione e la razionalizzazione del **sistema viario**;
- il completamento dell'**edificio polifunzionale**;
- la realizzazione di **strutture integrate** (residenze, terziario, e servizi) attraverso il completamento dei quartieri residenziali esistenti o la previsione di nuovi insediamenti
- la realizzazione di un nuovo sistema di **attrezzature e spazi pubblici** e la previsione, coerentemente con il sistema viario, di un sistema continuo del verde e degli spazi aperti.

Le aree di intervento nel quartiere



- |  |   |
|--|---|
|  Residenze        |  Terziario |
|  Servizi pubblici |  Verde     |

## *Il programma di recupero urbano di Soccavo*

### **Le superfici e i volumi**

- La superficie complessiva del Pru di Soccavo è di 431.716 mq, di cui 80.900 mq rappresentano la massima superficie fondiaria (destinabile cioè alla nuova edificazione) e 148.000 mq la superficie minima da destinare alle attrezzature e spazi pubblici.
- La volumetria massima consentita è di 283.150 mc, con un indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 3,5mc/mq, articolata dalla normativa in modo da raggiungere un mix equilibrato di funzioni residenziali e non residenziali.
- La quota residenziale non supera mai il 50%, laddove è prevista.
- Quote variabili tra il 30 e 60% sono destinate al terziario di base e a attività di servizio alla produzione (servizi legali, finanziari, creditizi, fiscali, di marketing, informatici e di pubblicità; attività fieristico-espositive e congressuali; centri di formazione professionale e scuole di specializzazione), cioè attività trainanti e in grado di produrre un innalzamento sensibile della centralità dell'area.

# La vecchia zona industriale

## Gli obiettivi

Con il PRG si intende **rinnovare la vocazione produttiva dell'area realizzando una radicale opera di riqualificazione ambientale**, in una concezione che vede la qualità della vita urbana come presupposto per attrarre nuovi investimenti,

Il nuovo **ambiente urbano** viene concepito come **integrato** e l'industria è vicina alla ricerca, all'artigianato di qualità, al commercio, ai servizi, agli edifici residenziali.

## La nuova configurazione dell'area



Edifici esistenti



Edifici industriali di valore testimoniale



Nuove stazioni



Nuovo viale urbano



Esempificazione dei nuovi insediamenti



Nuovi parchi urbani



Verde di pertinenza degli insediamenti



Verde agricolo con serre

## La vecchia zona industriale

### Le azioni

Per la riconfigurazione del territorio si prevedono tre azioni fondamentali:

- la **delocalizzazione di tutti gli impianti petroliferi**;
- la **drastica semplificazione dell'ingombrante rete autostradale**. La nuova maglia stradale è "a terra" ed elimina il groviglio aereo di svincoli stradali e ferroviari che "tagliano" il quartiere. Il nuovo disegno è coerente con quella del piano industriale degli anni '20 avrà come asse fondamentale il parco lineare che collegherà la stazione ferroviaria centrale dell'alta velocità con il quartiere di Ponticelli, realizzando l'intento del piano di avvicinare centro e periferie;
- la **realizzazione di un grande parco (170 ha)**, che costituirà il fulcro del nuovo sistema ambientale: intorno al parco sono previsti moderni insediamenti per attività produttive integrate alla residenza.

## La vecchia zona industriale

### Gli interventi

L'area è oggetto di elevato interesse immobiliare ed è soggetta ad elevata riutilizzazione degli spazi., è il caso dell'area Mecfond dove piccole e medie imprese hanno acquisito, in lotti di minori dimensioni, spazi un tempo occupati dalla grande impresa.

### L'intervento diretto

L'intervento privato immediato è ammesso per le **aree** identificate dalla Variante al Prg come zona D (e **destinate alla produzione di beni e servizi** ). La normativa prevede grande flessibilità nella composizione dei nuovi volumi edificati:

- sono realizzabili un'ampia gamma di **nuovi impianti e di trasformazioni orientate al recupero e al riuso degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti industriali;**
- Riguardo ai fronti stradali la Variante prevede una soluzione urbanistica di dettaglio: **i privati possono realizzare immediatamente molti interventi di urbanizzazione** alleviando l'onere economico a carico del Comune;
- Nell'ambito della zona D, la sottozona Da identifica l'archeologia industriale, cioè i siti e i manufatti industriali che rivestono interesse architettonico o tipologico-testimoniale di cui è disposto il recupero e per i quali sono favorite anche utilizzazioni diverse da quella produttiva, per incentivare lo sviluppo di funzioni sociali e culturali.

## *La vecchia zona industriale*

### *Gli interventi indiretti*

Sono soggette all'elaborazione di un "Piano Urbanistico Esecutivo" le aree identificate dalla Variante al Prg come zona G (per insediamenti urbani integrati), che prevedono interventi considerevoli ed opere di bonifica.

## *Il nuovo porto turistico di Vigliena*

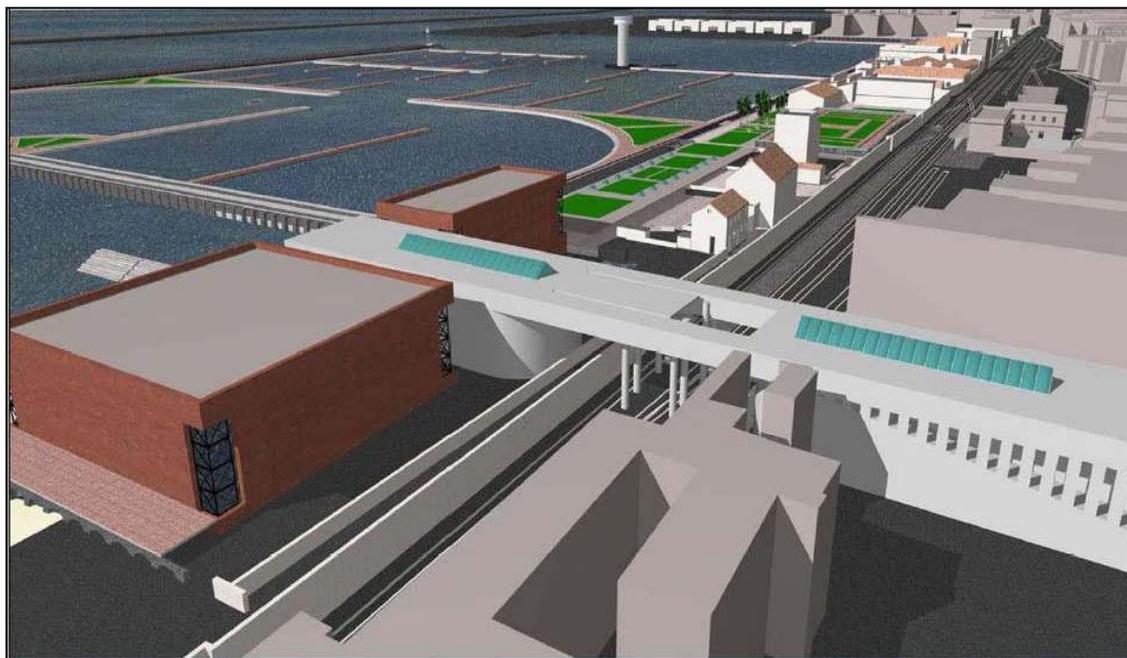
### **L'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'ex area industriale Cirio-Corradini**

Il nuovo porto turistico si colloca in un assetto riqualificativo più ampio che comprende anche la realizzazione di nuove **sedi universitarie e attrezzature pubbliche**. Il progetto inserito nel P.I.T. "Città di Napoli", ha come finalità la valorizzazione del rapporto città-mare e la ricucitura centro-periferia.

L'Accordo di Programma (sottoscritto nel dicembre 2000 e approvato nel marzo 2001 con Decr. Del Presidente della Giunta regionale n. 325) tra Comune, Regione, Autorità Portuale, Università Federico II, Ministero dei Trasporti e Ministero dei LL.PP prevede:

- la localizzazione dei campus delle **facoltà** di Ingegneria e Giurisprudenza;
- la bonifica dell'arenile fino a Pietrarsa e la creazione di **zone verdi e attrezzature sportive**;
- la ricostruzione della **stazione ferroviaria** di S. Giovanni;
- lo **smantellamento del depuratore** di S. Giovanni a Teduccio.

La nuova configurazione dell'area



## *Il nuovo porto turistico di Vigliena*

### **Il porto turistico**

Il progetto interessa l'area industriale di S. Giovanni a Teduccio per 450.000 mq di estensione. L'area comprende parte dell'insediamento dismesso dell'industria metallurgica Corradini, parte del litorale di S. Giovanni e parte della centrale elettrica di Vigliena.

Il porto turistico avrà le seguenti caratteristiche:

- 5 bacini interni;
- 850 posti barca;
- Infrastrutture sportive e servizi connessi alle attività nautiche; espositive, ricettive e commerciali;
- Parcheggi.

**Il nuovo porto turistico**



## *Il programma di recupero urbano di Ponticelli*

### L'area

L'area oggetto del Programma di recupero urbano (Pru) di Ponticelli fa riferimento a un complesso di aree, interne o prossime al perimetro del Piano di zona 167 .

### Le azioni

Il Pru di Ponticelli prevede:

- la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema viario;
- la realizzazione della spina di **servizi integrati** del CIS come sistema di luoghi di nuova centralità;
- la realizzazione di un nuovo sistema di **attrezzature e spazi pubblici** e la previsione, coerentemente con il sistema viario, di un sistema continuo del verde e degli spazi aperti in genere;
- il completamento, la riqualificazione e la ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di **edilizia residenziale pubblica**.

Le aree di intervento



- |  |  |
|--|--|
|  Residenze        |  Terziario      |
|  Servizi pubblici |  Verde pubblico |

### **Le superfici e i volumi**

- La superficie complessiva del Pru di Ponticelli è di 543.411 mq, di cui 185.500 mq rappresentano la massima superficie fondiaria (destinabile cioè alla nuova edificazione) e 200.000 mq la superficie minima da destinare alle attrezzature e spazi pubblici.
- La volumetria massima consentita è di 630.700 mc, con un indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 4mc/mq.
- La normativa, nel ridurre drasticamente la residenza, lascia uno spazio rilevante al terziario minuto legato alla residenza (tra il 10 e 20 %), ma anche ad alcune funzioni trainanti in grado di produrre un innalzamento della centralità dell'area, come un albergo e un centro congressi, un palazzo della musica, una multisala cinematografica e teatrale, e un incubatore di impresa.

# Il contratto di quartiere di Ponticelli

## Le azioni

Il Contratto di quartiere di Ponticelli prevede:

- il completamento e il recupero degli immobili esistenti, degradati e vandalizzati, già destinati a residenze oltre che ad attrezzature produttive, artigianali e commerciali, rimaste sospese da oltre 10 anni e non completate a causa di occupazioni abusive;
- la restituzione al decoro dell'intera area e l'introduzione di attività produttive commerciali sostenute economicamente dai privati.

## Gli interventi

Sono stati programmati interventi sulle seguenti aree:

- alloggi e aree esterne (si comprendono anche interventi di edilizia sperimentale);
- edificio destinato a **mercato rionale**;
- edificio destinato a **centro sociale**;
- edificio destinato a **uffici ed attività artigianali**;
- intervento relativo all'edificio destinato ad **attività commerciali, artigianali e terziarie**.

### L'area d'intervento



 edilizia residenziale	 sport	 attrezzatura sociale
 viabilità	 terziario	 demolizione
 verde	 mercato	 parcheggi

## *Il programma di recupero urbano di Poggioreale*

### **L'area**

Il Piano di recupero urbano di Poggioreale fa riferimento a un complesso di aree, interne o prossime al perimetro del Piano di zona 167.

### **Le azioni**

Il Pru di Poggioreale prevede:

- la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema viario;
- la riqualificazione del nuovo rione Sant'Alfonso e delle aree contigue;
- la ristrutturazione urbanistica del vecchio rione Sant'Alfonso;
- il recupero dell'edificio dell'ex Centrale del latte.

Le aree di intervento



- Servizi pubblici
- Verde pubblico
- Terziario

### **Le superfici e i volumi**

- La superficie complessiva del Pru di Poggioreale è di 144.896 mq, di cui 18.000 mq rappresentano la massima superficie fondiaria (destinabile cioè alla nuova edificazione) e 73.800 mq la superficie minima da destinare alle attrezzature e spazi pubblici.
- La volumetria massima consentita è di 63.000 mc, con un indice di fabbricabilità fondiaria massimo pari a 3,5mc/mq, articolata dalla normativa in modo da garantire l'integrazione tra attività tradizionali di terziario al minuto o di tipo manifatturiero-artigianale con attività innovative di servizio alla produzione (servizi legali, informatici, centri di formazione ...) o di terziario avanzato (centri di ricerca,..).

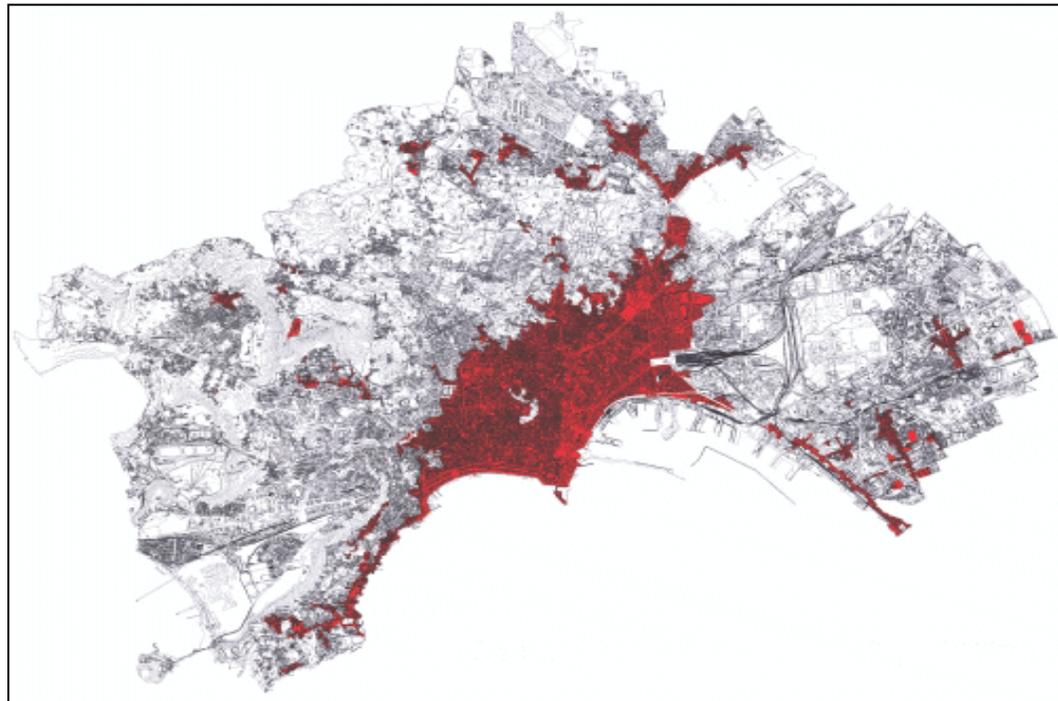
# *Le norme per il centro storico*

### **L'area**

Il nuovo PRG ingloba la variante del 1998 e considera Centro Storico i tutto quanto costruito fino al secondo dopoguerra (1943) cioè fino a quando la grande espansione non ne ha contraddetto le ordinate modalità di crescita.

Il perimetro comprende una superficie di **1917 ettari** e sono inclusi anche i nuclei urbani periferici e gli ex casali agricoli formatisi lungo i percorsi di collegamento tra città e campagna.

**Il centro storico nella variante al Prg del 1999**



## *Le norme per il centro storico*

### **La classificazione tipologica degli immobili**

La disciplina del Centro Storico ha portato all'elaborazione di norme che consentono ad ogni singolo proprietario di intervenire direttamente sui propri edifici, senza dover attendere successivi progetti urbanistici.

La normativa associa ad ogni classe di immobili (classificati in 53 tipi) le istruzioni per gli interventi ammessi e gli utilizzi compatibili: non si presenta come un elenco di divieti, ma come una **gamma di possibilità** offerte agli operatori.

### **Le modalità di intervento**

Nel rispetto dei caratteri originari ed essenziali delle costruzioni storiche, sono ammesse ampie modalità di conservazione e destinazioni d'uso flessibili, adeguate alle esigenze attuali.

L'operatività immediata è tra i fondamentali obiettivi infatti quasi ovunque gli interventi potranno eseguirsi direttamente operando, anche per interventi complessi e che riguardano interi immobili, con semplice DIA, il cui iter si completa, per legge, in 20 giorni:

- l'intervento diretto è previsto per il **97%** del territorio storico;
- interventi indiretti con il conseguente passaggio del progetto esecutivo riguardano soltanto il restante **3%**.

## *Le norme per il centro storico*

### **Gli interventi ammissibili con la nuova disciplina**

Sono ammissibili per intervento diretto numerosi interventi:

*L'eliminazione dei luoghi degradati*: le aree degli edifici demoliti nel centro storico sono destinate alla ricostruzione da parte dei privati, secondo le regole fissate dal piano.

*Il recupero dei sottotetti*: diviene possibile utilizzare a scopi residenziali i sottotetti degli edifici del centro storico, anche con l'abbassamento del pavimento e aprendo finestre direttamente sui tetti.

*La riqualificazione delle coperture degli edifici*: Il Piano consente interventi di valorizzazione dei terrazzi di copertura con opere finalizzate a conseguire la praticabilità. Questa disciplina, unita alla possibilità di allestimenti (gazebo e altro), oltre a riconvertire in ambienti pregiati e panoramici superfici oggi spesso degradate, contribuisce a migliorare l'affaccio sulla città storica e quindi il panorama della città.

*Cambi di destinazioni d'uso*: è consentito (salvo alcune eccezioni) il cambio di destinazione d'uso degli immobili anche per il Centro Storico. Ad es., sarà possibile trasformare edifici del centro storico in alberghi o incentivare altre attività imprenditoriali in particolare a favore della ricettività turistica.

## *I progetti per il centro storico*

### **Gli interventi pubblici per la valorizzazione**

L'area del centro storico è oggetto di importanti progetti pubblici che riguardano:

#### *Le Mura nord orientali*

L'intervento è finalizzato a ricostituire l'immagine della città in questo tratto della sua cinta muraria, anche con l'eliminazione di manufatti ed addossatisi alle mura.

#### *Le Mura orientali*

Si prevede la parziale liberazione delle torri inglobate nella cortina edilizia di via Cesare Carmignano, al fine di rendere visibile la struttura delle torri e la sistemazione di piazza Nolana, valorizzando la porta e le due torri laterali. La riqualificazione delle strade circostanti e di piazza Guglielmo Pepe completa il progetto.

#### *Carminiello ai Mannesi*

Gli obiettivi sono di **tutelare e valorizzare i resti archeologici**, di insulae dell'impianto greco-romano, in parte già portati alla luce. Intorno ai ritrovamenti esistenti è prevista:

- la formazione di un **parco archeologico**
- l'organizzazione di uno **spazio verde** esteso su un'area libera e su quella risultante dalla demolizione di alcuni recenti edifici.

# *I progetti per il centro storico*

### Piazza Mercato

L'obiettivo è il recupero della piazza con le aree circostanti conciliando il carattere storico con la riorganizzazione delle attività commerciali. Il progetto riguarderà:

- il recupero degli ambienti dell'esda;
- la riqualificazione delle insulae retrostanti;
- la sistemazione degli spazi aperti;
- la realizzazione di un parcheggio entroterra;
- il restauro del convento di san Carminiello;
- la formazione di un accesso diretto alla piazza dalla via Marina, mediante la riconfigurazione di un edificio moderno.

Piazza Mercato: veduta aerea



## *I progetti per il centro storico*

### Acropoli e piazza Cavour

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intera area mediante la valorizzazione dei caratteri storico-archeologici del sito, ridefinendo il rapporto fra l'altura dell'acropoli greca e l'attuale piazza Cavour.

E' prevista la demolizione del moderno edificio posto sotto l'altura, per ridisegnare il collegamento fra la piazza e il futuro parco archeologico dell'acropoli.

La sistemazione della piazza terrà conto dell'importante nodo di interscambio tra le metropolitane, una nuova funicolare e la prevista linea tranviaria, e comprende il restauro di porta san Gennaro.

### Teatri

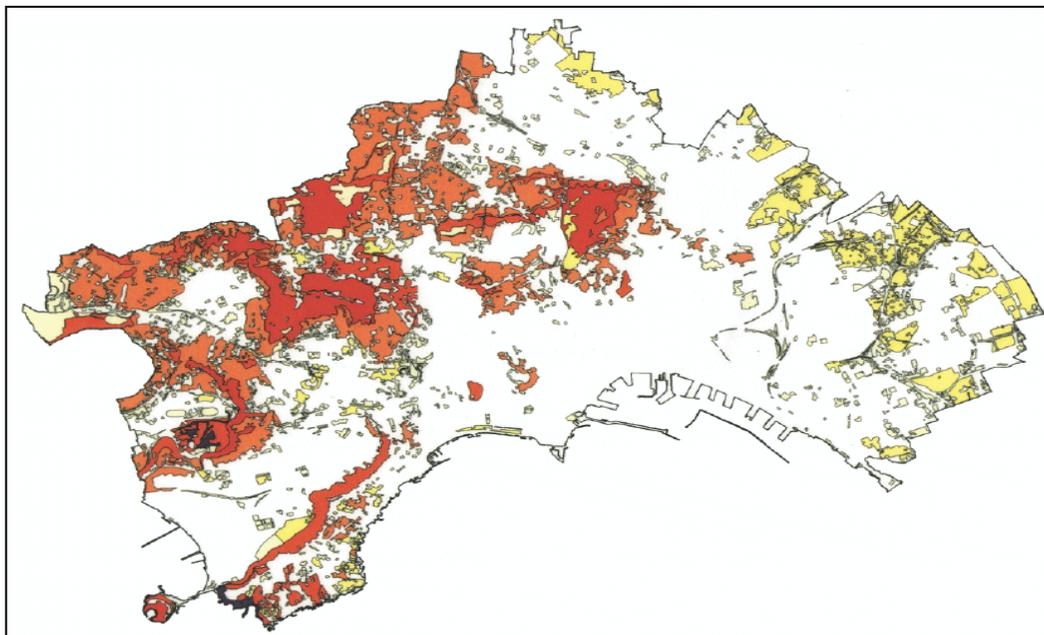
Al progetto, che completerà le iniziative in corso della Soprintendenza archeologica, è posto l'obiettivo del disvelamento dei resti del teatro e dell'odeion.

### Il progetto

Il Parco regionale metropolitano delle Colline di Napoli (la cui realizzazione è prevista anche dalla legge regionale n° 17 del 7/10/2003) **rappresenta il più imponente progetto di riqualificazione a verde nel territorio comunale**: comprenderà una superficie di 22,15 kmq, pari al 18,91% dell'intera superficie comunale

Le aree del parco coincidono in gran parte con le porzioni di superficie comunale a maggiore naturalità, in minor porzione (ex discarica a Pianura) sono richiesti interventi di bonifica.

Carta della naturalità



**La logica per la realizzazione del parco e gli obiettivi di salvaguardia e sviluppo**

L'esproprio non costituisce lo strumento prevalente ma è relativo soltanto a parti marginali prive di interesse imprenditoriale: il parco "...viene fatto con chi c'è"

Lo strumento utilizzato è il vincolo di *assoggettamento all'uso pubblico*

Lo scopo è quello di evitare al Comune pesanti oneri finanziari per gli espropri dei terreni, la manutenzione e la conservazione del verde pubblico, ma soprattutto:

- si attribuisce all'agricoltura il ruolo di difesa del suolo e del paesaggio agrario;
- gli agricoltori ricevono l'opportunità di svolgere nuove attività di tipo agrituristico, in grado di procurargli un reddito integrativo.

**L'intervento diretto**

I privati possono realizzare:

- interventi coerenti con l'attrezzatura prevista per il parco;
- nuove attrezzature (es. strutture per l'agriturismo) seguendo una logica di "project financing rovesciato": ne viene ammessa la realizzazione, ma anche in questo caso sono previste convenzioni di uso pubblico.

### **La suddivisione in zone**

Il parco concepito come sistema di aree verdi è caratterizzato dalla **compresenza di zone protette, terreni agricoli, aree verdi** aperte alla fruizione e insediamenti abitati, amministrati dalla **Comunità del parco**, espressione delle popolazioni insediate.

**Grande attenzione viene dedicata alle aree agricole** che si estendono per circa 1700 ettari: sono state individuate tutte le aree, comprese quelle incolte, al fine di valorizzarle anche attraverso iniziative agrituristiche.

La disciplina regionale che regola gli usi e la cura del parco si articola intorno alla struttura della zonizzazione, che ripartisce l'intero territorio del parco in tre zone:

- **riserva integrale** (188 ettari, 18% della superficie);
- **riserva generale** orientata e di protezione (702 ettari, 31,70%);
- **riqualificazione** dei centri abitati, protezione e sviluppo economico-sociale (1.325 ettari, 59,80%).

## Il Parco delle Colline

La zonizzazione è coerente con la normativa del Piano regolatore che individua unità morfologiche in gran parte coincidenti con le aree che costituiscono il Parco e prevede interventi specifici:

- *Pendici della Conca dei Pisani*, a prevalente funzione agri-boschiva, dove si prevede: la conservazione del bosco e dei terrazzamenti agricoli, il recupero ambientale delle discariche dismesse e delle altre aree incolte.
- *Camaldoli*, a prevalente funzione boschiva nel cui ambito si prevedono, inoltre, una riserva naturale e un ambiente umido.
- *Masserie di Chiaiano*, a prevalente funzione agri-turistica con la presenza di un'estesa ortofrutticoltura con ciliegeti pregiati che si prevede di valorizzare insieme con il recupero a usi ricettivi e didattici delle antiche masserie.
- *Selva di Chiaiano*, a prevalente funzione boschiva caratterizzato dalle dismesse cave di tufo, dove è previsto l'utilizzo per attrezzature di scala urbana (auditorium per spettacoli, strutture sportive) unito al ripristino ambientale e all'uso ricreativo della selva)

## *Il Parco delle Colline*

- *Vallone San Rocco*, a prevalente funzione agri-boschiva. Il risanamento ambientale e la sistemazione idraulica dell'area consentirà la conservazione delle attività agricole oltre alla fruizione delle parti destinate al tempo libero.
- *Scudillo*, a prevalente funzione agri-boschiva (l'area comprende il parco di quartiere di viale del Poggio, aree agricole e antiche cavità lungo i percorsi storici fra centro e collina con le residenze storiche intorno alla reggia di Capodimonte).
- *S.Maria ai Monti e Moiarriello*, pendici collinari su cui insistono aree in gran parte coltivate, destinate a tutela.
- *Collina di San Martino*, terrazzamenti di antichissimo impianto, tuttora coltivati a vite e altre colture mediterranee, attraversati dalla rete dei percorsi e delle opere murarie di notevole pregio costruttivo. Quest'area, destinata a conservazione nel piano regolatore (sottozona agricola in centro storico), costituisce la proiezione del centro storico del Parco delle Colline di Napoli.