



CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Municipalità 4
San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona industriale

Piano Urbanistico Attuativo

Ambito n.19 - Ex Industria Redaelli
Sub-Ambito 19/a

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

Variante al Pua approvato
con Delibera di G. C. 587/2009 - Burc n. 57/2009
e con Delibera di G. C. 196/2011

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

Dirigente *arch. Massimo Santoro*
Rup *arch. Anna Scotto di Tella*
arch. Pasquale Antignano (fino a dicembre 2020)

SOGGETTO PROPONENTE Società **CENTRO CITTA'** srl - Napoli
Presidente *avv. Luigi Russo*

PROGETTO **Riano Architettura** - Napoli
Responsabile e Coordinamento *prof. arch. Guido Riano*

Riano Architettura
Direttore Tecnico
(prof. arch. Guido Riano)



Elaborati generali - GE

GE-R02

RELAZIONE DEL PIANO

Codifica file 18RED-UAPD-GER02-3A-RPI

Le ciminiere, gli edifici e gli oggetti della pittura di De Chirico sono collocati in un posto senza tempo, come sospesi nel vuoto, visioni che sorgono dall'inconscio. Anche la fabbrica Redaelli sembra ormai fuori dal tempo, sospesa nell'angoscia dell'attesa, rappresentazione dell'impossibile.

Il progetto di rigenerazione della fabbrica supera il tempo che segna le cose e la delusione dell'abbandono e costruisce, in questa parte della città, una nuova bellezza.



Giorgio De Chirico
L'angoscia della partenza - 1914 (dettaglio)

<p>Comune di Napoli </p> <p>VARIANTE 2018-2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO approvato con delibera di G.C. 587/2009 e pubblicato sul BURC n. 57/2009 e con delibera di G. C. n. 196/2011 per modifiche alla convenzione RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE</p>			
Fase attuativa	Fase 3- Progetto definitivo	Contenuto	Relazione
Codice elaborato	GE.R02	Data	2021.11.30
Codifica file	18RED-UAPD-GER02		

Relazione del piano


Riano Architettura
 Direttore Tecnico
 (Guido Riano)




Colophon



Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Pianificazione Attuativa

Il Dirigente: arch. Massimo Santoro

Il Responsabile del Procedimento: arch. Anna Scotto di Tella (2021)
arch. Pasquale Antignano (2018-2020)

Soggetto Proponente:

CENTRO CITTA' - società a r.l. - p.zza Nicola Amore, 14 - 80138 Napoli

Presidente: avv. Luigi Russo - legale rappresentante

Progetto:

Riano Architettura  - società di ingegneria a r.l. - via Medina, 40 - 80133 Napoli

Amministratore unico e Direttore Tecnico: prof. arch. Guido Riano

Responsabile e coordinamento: prof. arch. Guido Riano

Architettura e spazi aperti: arch. Silvana De Orsi

Analisi geologica: dott. geol. Giuseppe Doronzo

Indagini geologiche: società INGE srl

Impianti illuminotecnici: ing. Raffaele Sorrentino

Impianti idrici e fognari: ing. Alberto Dario Nottola - geom. Giancarlo Busiello

Analisi dei flussi della mobilità: ing. Fabio Cucciniello

Analisi ed indagini acustiche: dott. geol. Vincenzo del Genio

Opere botaniche (consulenza): dott. for. nat. Savino Mastrullo

Rilievo topografico: Geo-Surveying snc

Rilievi architettonici e materici: arch. Raoul De Bono



Sommario:

PERCHÉ LA METAFISICA? LE RAGIONI DI UN'IMMAGINE	5
1. PREMessa: IL PIANO URBANISTICO ED IL SUO ITER	9
2. ALCUNE CONSIDERAZIONI INIZIALI: LE RAGIONI DI UN PROGETTO.	12
3. FORMAZIONE E TRASFORMAZIONE STORICA DELL'AREA	18
3.1. L'AREA ALLA FINE DEL SETTECENTO.	19
3.2. L'AREA ALLA FINE DEL 1800.	22
3.3. IL PIANO DI RISANAMENTO ED AMPLIAMENTO.	25
3.4. GLI ALTRI INTERVENTI NELL'AREA FINO AD OGGI.	27
3.5. LE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL DOPOGUERRA	29
4. FORMAZIONE E TRASFORMAZIONE STORICA DELLA FABBRICA E DELLE ALTRE PARTI DEL PUA	31
4.1 IL COMPLESSO INDUSTRIALE "REDAELLI"	31
4.2 EDIFICIO DA VIA RAMPE DEL CAMPO, 7.....	44
4.3 LE ALTRE AREE INTERESSATE DAL PUA	44
5. SOGGETTO PROPONENTE DELLA VARIANTE	49
6. LA NORMATIVA DEL PRG ED IL REGIME DEI VINCOLI.....	51
6.1. LA NORMATIVA URBANISTICA	51
6.2 I VINCOLI STORICO-CULTURALI E PAESAGGISTICI	53
7. LO STATO DI FATTO E LA CONSISTENZA EDILIZIA.....	56
8. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO 19/A.....	58
8.1 LE PREVISIONI DEL PUA VIGENTE	58
8.2 LE MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE.....	59
8.3 LE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO E LE DESTINAZIONI D'USO.....	63
8.4 IL SISTEMA DEI PARCHEGGI	65
8.5 LE ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	69
8.6 LA QUALITÀ AMBIENTALE E URBANA	72
9. L'ATTUAZIONE-GESTIONE DEL PIANO E LE RICADUTE ECONOMICHE.....	75
9.1 L'ATTUAZIONE DEL PIANO.....	75
9.2 LE RICADUTE ECONOMICHE ED OCCUPAZIONALI DELL'INTERVENTO.....	76





Perché la Metafisica? Le ragioni di un'immagine

Abbiamo utilizzato, come immagine del cartiglio di questo Piano urbanistico attuativo (Pua) dell'area dell'ex fabbrica "Redaelli", un particolare del quadro "L'angoscia di una partenza" (1914) di Giorgio De Chirico, non tanto per l'immediato nesso con la rappresentazione di una ciminiera come quella della fabbrica Redaelli, ovvero di uno degli oggetti simbolo delle città rarefatte o dei tanti archetipi di riferimento del pittore, ma per la sua connessione alla filosofia metafisica o meglio alla corrente (elaborata con Carlo Carrà, nei primi anni dell'esperienza ferrarese) della pittura metafisica.

Cosa sia l'arte metafisica ce lo spiega lo stesso De Chirico:

*"Pigliamo un esempio: io entro in una stanza, vedo pendere una gabbia con dentro un canarino, sul muro scorgo dei quadri, in una biblioteca dei libri; tutto ciò mi colpisce, non mi stupisce poiché la collana dei ricordi che si allacciano l'un l'altro mi spiega la logica di ciò che vedo; ma ammettiamo che per un momento e per cause inspiegabili ed indipendenti dalla mia volontà si spezzi il filo di tale collana, chissà come vedrei la gabbia, i quadri, la biblioteca; chissà allora quale stupore, quale terrore e forse anche quale dolcezza e quale consolazione proverei io mirando questa scena. La scena però non sarebbe cambiata, sono io che la vedrei sotto un altro angolo. Eccoci all'aspetto metafisico delle cose"*¹.

De Chirico sembra aderire al concetto iniziale della Metafisica attribuito ad Aristotele (studio dell'essere, della sostanza, dei principi primi della realtà e della conoscenza e delle cause prime), ovvero alla necessità di traguardare ed indagare gli oggetti, la realtà, non come appaiono, ma come sono nella loro essenza. Sarà poi la memoria, la collana dei ricordi, ovvero la conoscenza che abbiamo accumulato, a dare senso e significato a quegli oggetti, senza le quali essi avrebbero una diversa immagine, ci apparirebbero in modo differente.

Ma il riferimento di De Chirico alla memoria nell'arte metafisica è soprattutto derivato dalle sue letture delle opere maggiori di Nietzsche, con riferimento al tempo come eterno presente ed al suo rapporto con l'uomo (solo il presente esiste per l'uomo ed è quell'attimo sospeso tra un passato che continuamente sfugge via nel momento stesso che lo vi viviamo ed un futuro che ancora non c'è ma che continuamente si trasforma in passato - in *Ecce Homo* e soprattutto in *Così parlò Zarathustra*).

Ecco che la città, per De Chirico, è la raffigurazione di questo attimo sospeso, di questa verità esposta solo in alcuni archetipi (la statua, la colonna, i portici, il muro, la ciminiera, la torre, ...), ovvero nelle parti "essenza" di tante altre parti, nei mattoni primordiali della nostra memoria per poter comporre edifici diversi, ma ciclicamente caduchi. La città non è, dunque, quella che ci appare, o meglio non sarebbe tale se perdessimo la collana dei ricordi, il significato che noi diamo agli archetipi.

¹ Giorgio De Chirico *Sull'Arte metafisica*, 1919



Queste riflessioni nascono in un periodo significativo della nostra storia. Quello a cavallo della prima grande guerra, dentro la quale naufragò la speranza di un futuro migliore (con lo svilupparsi delle avanguardie, tra cui il Futurismo) e dilagò la paura per la precarietà del presente, con la ricerca di un possibile ritorno alle certezze dei valori del passato, dei fondamenti classici della nostra storia (*Le rappel à l'ordre*, richiamato da Margherita Sarfatti nell'arte con il movimento "Novecento", ma, e purtroppo, con l'ascesa di uomini pseudo-forti, nella scena politica). In questo dualismo si inserì, con la sua utopia pragmatica, il razionalismo.

Ma già Leon Battista Alberti, derivando da Vitruvio (in *De architectura*, Libro I°) la composizione dell'architettura *ex fabrica et ratiocinatione*, ovvero formata dalla materia e dalla teoria, non a caso già prefigurava una "metafisica concreta" dell'architettura che si fondi sulla base di una profonda teoria. Altrimenti diventa "edilizia", cioè prassi costruttiva, priva di ricerca e cultura, dalla quale non tanto il post-moderno (nell'architettura come nell'arte) ma la ricostruzione classica dell'architettura contemporanea (con Canella, Portoghesi, Calatrava, Gabetti e Isola, ...) ha tentato di liberarsi, senza cadere nell'alibi della tecnologia non come mezzo ma come forma e sostanza dell'architettura stessa (come per Piano, Boeri, Cucinella, ...)

L'idea dell'architettura e della città come palinsesto di culture nel tempo riprende quel percorso della filosofia evoluzionista da Eraclito² a Derrida, che, partendo dall'elogio della differenza, esalta le relazioni tra le parti affinché assumano in sé l'instabilità e la dissonanza come significato e non come forma. In questa prospettiva Derrida introduce un neologismo - la *différance* - che, alterando la parola *différence*, accentua il carattere dinamico della differenza. L'identità non è vera, non è certa, ma si determina in relazione ad altro, nel differire da sé.³

Derrida la denomina "metafisica della presenza", alludendo, proprio da Eraclito, alla necessità della determinazione di un'armonia non come attenuazione dei contrasti, assuefazione degli opposti, ma, al contrario, come dialettica dei diversi e, nella città, nella costruzione di un nuovo equilibrio dato dalla diversità della storia, delle funzioni, delle forme: acquista significato la memoria, come grammatica degli archetipi e come percorso per un nuovo assetto delle diversità. Non spaventa, quindi, l'intrigo tra passato e futuro, tra storia e contemporaneo (categorie nulle nel concetto dell'eterno ritorno di Nietzsche), se tutto ciò viene ricondotto all'unità del mutare, del divenire del tempo e delle cose.

*"Quando io parlo di metafisica parlo esattamente di un'oltranza, non di un semplice oltrepassamento. Parlo di un oltre le cose che sono: di andare verso ciò che possono essere. Le cose, la realtà non si esaurisce nel presente"*⁴.

² "Non c'è realtà permanente ad eccezione della realtà del cambiamento; la permanenza è un'illusione dei sensi" - "Nulla è durevole quanto il cambiamento. Non c'è nulla di immutabile, tranne l'esigenza di cambiare. Tutto fluisce, nulla resta immutato" - Eraclito, *Sulla natura*, Milano, 2013

³ Cfr. Jacques Derrida, *Margini della filosofia*, Torino 1972

⁴ Franco Rella, *L'enigma della bellezza*, Milano 1991

Perché la metafisica, dunque, se non la possibilità di leggere gli archetipi della storia di un luogo, di una parte della città, per ritrovarne, nelle differenze e negli opposti, nel luogo come nella storia che lo ha attraversato, le ragioni e la teoria di questo progetto, continuando quel processo ineluttabile del divenire e conservandone la memoria, non nelle forme, ma nell'essenza delle sue tracce?

Ecco, allora, che la ciminiera della Redaelli acquista il carattere dell'archetipo di quella fabbrica e della storia di quel luogo che la fabbrica, dai primi del '900, ha permeato. Ma se la ciminiera, come in De Chirico, assume in sé il contenuto e l'immagine (e, dunque, sineddoche) dell'intera fabbrica, qui, nel cartiglio del progetto, assume un doppio significato: quello di permanenza e quello di immanenza.

La permanenza della fabbrica non era un fatto scontato. Troppe testimonianze del processo industriale dei primi anni del 1900 sono state demolite o lasciate crollare, a Napoli come in tante altre città. Un progetto di recupero e riconversione della fabbrica - tra l'altro "povera" nei materiali e nelle tipologie - costituisce un valore di suo già eccezionale: non si recupera solo una materia e la sua storia, si rigenera il passato nel futuro, si dà continuità al processo del divenire senza interromperlo (distruggendo la fabbrica) e senza congelarlo (ricostruendo identiche le parti dirute, come per la nave di Teseo).

L'immanenza sta nel recupero della sua essenza, del suo essere fabbrica, al di là del significato e delle funzioni: assegniamo noi, oggi, il valore, un nuovo valore. Determiniamo noi, oggi, una nuova partenza. Ed in questo sta la *metafisica del divenire* che abbiamo richiamato da Eraclito a Derrida.



La città si rinnova non negando il suo passato, ma proiettandolo in un nuovo futuro.

La rigenerazione della fabbrica supera il tempo che segna le cose, cancella la delusione di ogni abbandono. Costruisce, dunque, un futuro e ridetermina una nuova bellezza, diversa, basata su una solida teoria classica dell'architettura. Ed in questo sta la *metafisica concreta*, evocata dall'Alberti, di questo progetto.



1. Premessa: il piano urbanistico ed il suo iter

Il vigente Prg del Comune di Napoli richiede, per alcune parti del suo territorio, la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi propedeutici alla realizzazione degli interventi ivi previsti.

Tra queste, il Prg ha individuato e denominato come Ambito n. 19 “Ex fabbrica Redaelli”, nel quartiere Vicaria, una zona che racchiude, oltre alla fabbrica dismessa “Redaelli Tecna spa”, un edificio limitrofo anch’esso dismesso ed un tempo adibito ad attività artigianali e di servizio, un’area residuale del tracciato della ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania, parte della via don Bosco, della via della Piazzolla e le Rampe del Campo, anche l’intera via Arenaccia con la piazza Poderico, nonché a) una grande zona di proprietà del Comune di Napoli di circa 8.300,00 mq, solo in parte alberata, destinata a deposito giudiziario di auto e motoveicoli sotto sequestro, con ingresso da via Don Bosco, ed un’area destinata a parcheggio, di circa 3.500 mq, con ingresso da via della Piazzolla; b) un complesso abitativo a due e tre piani con ingresso da via della Piazzolla e limitrofo ad est al muro di cinta dell’ex Redaelli; c) parte di un complesso condominiale multipiano costruito negli anni ‘60, con ingresso da via F. Manlio; d) un edificio a sei piani ricompreso tra via Don Bosco e via Rampe del Campo, limitrofo al ponte di via don Bosco.



Dopo un lungo iter procedurale ed aver conseguito tutti i pareri favorevoli, veniva approvato, con delibera di G.C. n. 587 del 30 aprile 2009, un Piano urbanistico attuativo (Pua) per una parte dell’Ambito (sub-ambito 19/A), presentato dalla società “Risorse & Sviluppo Napoli s.p.a.”.

Il sub-ambito comprende l’ex industria Redaelli, l’edificio artigianale dismesso, l’area dell’ex sede della ferrovia Alifana ed i tratti stradali limitrofi, ad esclusione della via Arenaccia, delle aree di proprietà comunale, nonché delle altre parti sopra descritte.

Le finalità del Piano approvato sono rivolte al recupero della fabbrica originale realizzata nel 1923, alla demolizione e ricostruzione delle parti della fabbrica realizzate in c.a. nel 1964 e di quelle oggetto di concessione in sanatoria, alla realizzazione di spazi pubblici, su aree di cessione, e alla riqualificazione delle strade comunali interessate.

Con la pubblicazione sul BUR Campania n. 57 del 21 settembre 2009 dell’Avviso di deposito il piano diveniva vigente. Con delibera di G.C. n. 196 del 23 febbraio 2011 il Pua veniva riapprovato, con modifiche di adeguamento normativo della Convenzione. Il Pua, pienamente conforme alle disposizioni



del Prg, è tutt'ora vigente, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della legge 98/2013 e dell'art. 10, comma 4-bis, della legge 120/2020.

Tra il 2011 ed il 2017, la società "Risorse & Sviluppo Napoli s.p.a.", dopo aver esperito numerosi tentativi per attuare, in partnership con altri imprenditori, gli interventi previsti dal Pua, è stata prima trasformata in società a responsabilità limitata e poi, per perdite, messa in liquidazione. Con atto pubblico a rogito del dott. Nicola Capuano notaio in Napoli del 14 giugno 2018 Rep. n. 138338 Racc. n. 38998, veniva costituita la società "Centro Città s.r.l.", con sede in Napoli in Piazza Nicola Amore n. 14, alla quale sono state conferite la piena ed esclusiva proprietà di tutti i beni immobili e la titolarità dei diritti relativi al Pua in oggetto.

Nel corso del 2018 la nuova società ha preferito non attuare subito le previsioni del Pua vigente ma condurre un serrato e proficuo lavoro con il Servizio Pianificazione urbanistica attuativa del Comune di Napoli al fine dell'elaborazione di una Variante migliorativa al Pua vigente, tesa ad un maggior recupero della fabbrica, ad una diversa previsione di destinazioni d'uso, ad una maggiore centralità e fruizione degli spazi pubblici oggetto di cessione al Comune (piazza e parco pubblico), alla riqualificazione degli spazi pubblici esistenti.

Nel marzo 2019 la società Centro Città srl presentava la proposta definitiva di Variante al Pua vigente, discussa ed apprezzata anche in Commissione urbanistica consiliare nonché dalla Municipalità S. Lorenzo-Vicaria, considerata la rilevante riqualificazione che avrebbe comportato in un'area oggi notevolmente degradata ed in disuso. In data 06.09.2019 la Variante veniva anche trasmessa alla Commissione Urbanistica ex art. 6 delle Nda del Prg, per l'espressione del parere, consultivo e non vincolante, di merito ed il 12.09.2019 presentata dall'Assessore al ramo p.t. e dal Dirigente del Servizio pianificazione attuativa alla medesima Commissione.

In seguito alla Nota prot. 13984 del 24.10.2019 della Soprintendenza ABAP del Comune di Napoli (inviata al Dirigente del Servizio pianificazione attuativa ed al Presidente della Commissione Urbanistica), contenente alcune "Osservazioni preliminari" alla Variante al Pua nonché la segnalazione di aree tutelate "ope legis" ex D. Lvo 42/2004, il Comune di Napoli, con Nota PG/2020/27594 del 13.01.2020, avanzava una richiesta ufficiale alla medesima Soprintendenza per "eventuali osservazioni" alla Variante del Pua sotto il profilo urbanistico relativamente ai beni oggetto di vincoli storico-culturali, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 1150/1942.

In data 07.08.2020 la Soprintendenza ABAP di Napoli nel prendere atto della conclusione del procedimento ex art. 16, comma 3, della legge 1150/1942, non esprimeva osservazioni in merito alla Variante al Pua ma ribadiva - confermando l'esistenza di vincoli temporanei "ope legis" sulle aree pubbliche incluse nel piano (ovvero l'area ex sede della ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania e le strade comunali) - l'obbligo della richiesta di parere ex art. 21 del D. Lvo 42/2004 solo sui progetti relativi agli interventi su tali aree.

La società Centro Città, sulla base di un continuo lavoro con il Servizio Pianificazione attuativa del Comune di Napoli e con la Soprintendenza, presentava al Comune nel settembre del 2020 un



adeguamento della proposta della Variante, che, inviata di nuovo in Commissione Urbanistica, riceveva nella seduta del 23.11.2020 il parere favorevole con raccomandazioni.

Con Nota PG/2020/813667 del 07/12/2020 il Servizio Pianificazione Urbanistica trasmetteva il parere della Commissione Urbanistica e invitava la società a presentare gli elaborati definitivi della Variante al Pua, ai fini dell'acquisizione dei pareri endoprocedimentali e degli Enti esterni deputati ai pareri di merito e della successiva adozione.

Tra il gennaio ed il maggio del 2021 la società proponente provvedeva ad adeguare la proposta di Variante al Pua, sia in riferimento alle raccomandazioni della Commissione Urbanistica e sia in seguito ad un serrato confronto con il Servizio Edilizia Privata, in particolare per la definizione dei parcheggi pertinenziali.

Con Nota PG/2021/430459 del 31.05.2021 il Servizio Pianificazione Urbanistica indiceva la Conferenza dei Servizi ex art. 14-bis della legge 241/1990 per l'acquisizione di tutti i pareri, sia dei Servizi interni al Comune che degli Enti esterni, sulla proposta ulteriormente adeguata della Variante.

Entro la scadenza del 29.07.2021 pervenivano i pareri degli Enti esterni e di alcuni Servizi interni, tutti favorevoli, alcuni con prescrizioni in sede di esecuzione dei lavori. Oltre i termini di scadenza pervenivano ulteriori 2 pareri favorevoli ma con prescrizioni, per i quali il Servizio Pianificazione Attuativa riteneva necessario, al fine di poter definire con completezza il Pua, di richiedere eventuali controdeduzioni alla società proponente (con Nota PG/2021/706269 del 29.09.2021).

Sulla base delle controdeduzioni inviate dalla società proponente il 26.10.2021 e degli ulteriori miglioramenti al Pua, il Servizio Pianificazione Attuativa concludeva positivamente la Conferenza dei Servizi (cfr. Determina Dirigenziale n. 4 del 12.11.2021) e predisponendo gli atti per l'adozione del Pua.

Questa Relazione illustra la proposta della Variante al Pua così come rielaborata e presentata nel novembre del 2021, per il sub-ambito 19/A - ex industrie Redaelli, nell'obiettivo di realizzare un piano strategico per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di un'area degradata ed intensamente congestionata, ai margini del centro storico otto-novecentesco, e per il miglioramento complessivo della qualità urbana.



2. Alcune considerazioni iniziali: le ragioni di un progetto.

Il fulcro della riqualificazione dell'area della Piazzolla è il recupero della fabbrica dismessa, l'ex Redaelli Tecna spa.

Intorno a questo obiettivo - che diventa essenza e segno del progetto - si conformano tutti gli interventi, gli spazi pubblici, le connessioni con le aree adiacenti. La fabbrica come nuova polarità, dunque, capace di innescare in quell'area, racchiusa e marginale, una nuova qualità urbana.

Il Pua dell'area della Piazzolla è, prevalentemente, il piano di recupero della fabbrica. Tutto il resto sostanzia la realizzazione possibile e realistica di questo (anche sotto il profilo economico e gestionale) importante e complesso obiettivo.

E' utile però inquadrare il Piano della Redaelli nel più ampio dibattito sulla riqualificazione/rigenerazione urbana, che in questo ultimo decennio ha acquistato senso e consistenza come alternativa alle espansioni fuori e dentro la città consolidata (il "consumo" di suolo).

Se riguardiamo, oggi, a quella vasta area che va dalle colline di Capodichino fino all'area portuale ed al mare, attraversando i quartieri Arenaccia, il Vasto ed il Centro Direzionale, appare evidente che la stessa area, ricca di paludi e orti irrigui, così come veniva rappresentata dalla fine del Settecento ai primi anni del 1900, è stata intensamente occupata e violentemente trasformata al punto da non lasciare che scarsi segni dei secoli scorsi (cfr. cap. 3). Un'area ormai sovrascritta da brani assordanti e disaccordi (quartieri popolari, grattacieli terziari, industrie in disuso, cimiteri, sopraelevate viarie, carceri, attrezzature portuali, ...), nella quale la dissonanza si impone su qualsiasi tentativo di disegno ordinatore.

E' possibile recuperare, quindi, in un brano della città in cui la dissonanza è stata così eccessivamente squilibrata, una nuova armonia urbana? Probabilmente no. O almeno non per l'area nel suo insieme (occorrerebbe un piano regolatore diverso da quello attuale che traguardi alla complessità urbana con una visione organica, strategica, e non ai singoli pezzi), ma forse sì per alcune delle sue parti. In altri termini, si può avviare un processo virtuoso di organica riqualificazione di questa parte importante della città, l'area industriale di Napoli, per poli urbani, a partire dalle sue parti dismesse o più degradate.

La cieca distruzione del centro storico, l'isolamento dei monumenti, la realizzazione di una espansione di edilizia informe e dilagante, motivati dalle esigenze sostenute dal razionalismo di funzionalità e salubrità e dal soddisfacimento di bisogni primari (la casa, la mobilità, la produzione, gli edifici pubblici, ...), hanno determinato, come sappiamo, una giusta reazione ma con risultati opposti. Si è smesso, di operare sul tessuto urbano preesistente, congelando da una parte la città pre-moderna (il centro storico) e dall'altra quella nuova, l'espansione. La prima oggetto di tutela (anche per le parti prive di qualsiasi valore storico, culturale o testimoniale), l'altra lasciata alla libera azione dell'edilizia, in una disarticolazione di valori che nasconde solo paure o pigrizia di approfondimento culturale.



Il recupero della storia nel progetto, se non vuole cadere nella malinconica nostalgia di glorie ormai perdute (che racchiude sempre una dichiarazione di incapacità del presente di raggiungere quei traguardi) o nel kitsch dell'imitazione (di cui il post-moderno non ha saputo liberarsi, pur dichiarandone il distacco) oppure porsi in una posizione autoreferenziale e di distacco aulico, può diventare invece il luogo in cui non vi è nascondimento ma il ritrovamento dei segni e della memoria del passato attraverso l'evidenza delle differenze, sapendo coniugare, nel progetto, le diversità della città contemporanea.

Recuperare una coscienza critica è dunque ripensare ad un'Architettura che possa riassumere quel ruolo autorevole e significativo di qualità degli spazi, a cominciare da quelli pubblici, utilizzando le tracce della storia come modello reinterpretato di nuove misure, di continua parafrasi tra passato e futuro, continuando ad operare la riqualificazione continua, costante, ma attenta, responsabile, della città.

La città come palinsesto dunque, che non richiede solo capacità ed attenzione alla lettura della sua storia, ma soprattutto capacità e attenzione del progetto ad inserirsi in questa continuità. Riqualificare la città, operare su sé stessa, non richiede una negazione o un'opposizione (passato-futuro) ma una attenta capacità di leggere il passato per inserirsi nella sua continuità, nel suo divenire.

Ora se riconosciamo all'arte ed alla città storica i valori simbolici, semantici, provocatori, ideologici propri di ogni società, di ogni cultura (ogni civiltà ha trasformato quella precedente, assumendola e facendola propria), riusciamo a comprendere perché ogni innovazione - in quanto deformazione del razionalismo che da teoria utopica è diventato, nell'edilizia del dopoguerra, prassi funzionale (e speculativa) - a buon ragione spaventi.

In questa rottura tra la continua crescita e trasformazione della città storica e la realizzazione della città figlia del razionalismo non sta forse la nostra preoccupazione, la nostra avversione, al moderno, al cambiamento? La chiusura conservatrice non è forse il riconoscimento (o meglio la presunzione) della nostra incapacità di "fare Architettura" come nel passato?

L'identità della città più che un'immobile istantanea della storia, è un processo dinamico che si oppone all'idea funzionalista della compresenza di due città "diverse" (quella moderna e quella storica), che afferma la inderogabilità di continuare quel processo della storia di trasformazione continua della città, che ha determinato, nel tempo, l'intrigo, il sovrapporsi, la dialettica e, quindi, la ricchezza (la *bellezza*) urbana.

La possibilità di leggere gli archetipi della storia di un luogo, di una parte della città, per ritrovarne, nelle differenze e negli opposti, nel luogo come nella storia che lo ha attraversato, le ragioni e la teoria di un progetto, consente di continuare quel processo ineluttabile del divenire, conservandone la memoria, non nelle forme, ma nell'essenza delle sue tracce.

Non vi è dubbio che ciò comporti anche un discorso, certo rischioso ma necessario, sull'estetica della città, in quanto rappresentazione complessa di una civitas, sulla determinazione di segni estetici al di là dei contenuti semantici, nella misura in cui, decretata la fine del bello compiuto, l'arte (e l'architettura) ha volutamente ed illusoriamente spostato il suo campo d'azione sull'effimero, sul magnifico, sul roboante. Gridare per farsi sentire, abbagliare per farsi vedere.



E non vi è dubbio che il Pua della Redaelli comprende in sé tutta la ricerca per una nuova bellezza per quell'area, basata proprio sulle contraddizioni e sui vuoti che la storia, in quel luogo, ha determinato. Si badi, però, che non si tratta di una ricerca estetica sulla bellezza urbana - che presuppone un'acquiescente visione paesaggistica secondo una concezione romantica (il bel quadro naturale) - bensì della conformazione di uno schema aperto in cui la teoria (la *ratiocinatione*) sostiene il progetto (la *fabrica*), con risvolti che non cercano la pacificazione o la coincidenza degli opposti, ma la loro complicità.

Per queste ragioni il piano di riqualificazione urbana dell'area della Piazzolla è un piano che si fonda su una profonda conoscenza dei luoghi e della loro storia, che si sostiene su una teoria sulla città contemporanea, che innesca un processo per ulteriori riqualificazioni, partendo dal recupero della fabbrica.

La Redaelli - costruita tra il 1920 ed il 1923 - può essere annoverata, a pieno titolo, come uno degli esempi superstiti di archeologia industriale di quell'assetto produttivo che si distribuì tra la via Arenaccia e le zone contermini tra la metà dell'800 ed i primi decenni del '900. Realizzata dall'importante gruppo milanese (tutt'ora attivo a livello internazionale) con le agevolazioni della Legge "Provvedimenti per il risorgimento economico della città di Napoli" del 1904 (c.d. legge Nitti), la fabbrica produsse derivati metallurgici (principalmente trefoli e funi) fino al principio degli anni '80 del secolo scorso, quando poi fu interrotta la lavorazione ed avviata la sua liquidazione.

Il nucleo originario della fabbrica (quello principale) fu realizzato con sistemi costruttivi poveri e non presenta valori di particolare rilevanza sia sotto il profilo delle tecnologie impiegate che di quello delle forme architettoniche. Tuttavia, la sua tipologia presenta caratteri di affinità con molti esempi coevi nella zona (p. es. con la fabbrica metallurgica "Corradini" sul lungomare di San Giovanni) e con la stessa fabbrica madre, gli stabilimenti "Redaelli" di Rogoredo e di Sesto San Giovanni (Milano).

I capannoni, di dimensioni variabili, sono in muratura di tufo mentre le coperture (che ormai non esistono più) erano a tetto (ad una o due falde) con capriate in legno e pannelli di plastica, in fibre di amianto o in lamiera di ferro e lucernari in vetro, tranne la galleria con copertura a volta da dove spicca la bella ciminiera in mattoni. Interessanti, sotto il profilo testimoniale, sono, inoltre, l'ingresso con le due palazzine laterali, il fabbricato lungo via della Piazzolla e l'edificio tardo ottocentesco con copertura a volta a botte (un fabbricato agricolo inglobato poi nella fabbrica metallurgica).

Il recupero della fabbrica si pone, dunque, come un intervento di restauro di archeologia industriale.

Sappiamo che il termine "archeologia industriale" ha destato non poche perplessità essendo di per sé un ossimoro, pur tuttavia ha avuto il merito (a partire dagli studi inglesi negli anni '60) di focalizzare l'attenzione sull'importanza, per la riqualificazione delle città, del recupero di queste architetture nate per funzioni specifiche ma dismesse nel tempo, fino a costituire, spesso in zone oggi centrali o semiperiferiche, aree di forte degrado o di accoglienza di gruppi sociali emarginati.

Il "recupero" è stato in verità, in alcuni casi, l'occasione colta da promotori immobiliari per procedere a totali demolizioni e riconversioni in nuove roboanti edilizie - con il mero interesse della



posizione urbana e delle consistenti volumetrie (come nel caso delle aree delle Halles a Parigi o di Porta Nuova a Milano) - edulcorate da fantasiose denominazioni.

Ma anche di innovative riletture e connessioni tra esistente e nuovo, come nel caso del recupero della Centrale Termoelettrica Giovanni Montemartini (prima centrale elettrica pubblica di Roma oggi sede museale), della fabbrica di aeroplani Caproni (Gucci Hub) e della ex distilleria Società Italiana Spiriti (Fondazione Prada) a Milano, o dell'ex Gasometro di Vienna (residenze e attività commerciali) e dello zuccherificio a Guangxi in Cina (attività ricettive). Sono esempi, tra i tanti, di capacità di rilettura della fabbrica, non solo come spazio ma anche come possibilità di continuum con il passato, laddove le attività di produzione precedenti diventano nuove "produttività" non solo di funzioni innovative (residenziale, terziario, ricettivo, culturale, ...) ma anche di creative forme di aggregazioni sociali, diventando nuovi poli di attrazione urbana.

In tal senso, anche per l'archeologia industriale si pongono le medesime metodologie (e scuole di pensiero) del restauro, oscillanti tra la conservazione tout-court delle strutture native, la ricostruzione originaria di ciò che si è perso o l'innovazione creativa per l'autoaffermazione del moderno.

Gli esempi citati, come tanti altri, hanno invece intrapreso un percorso più complesso, che richiede capacità di conoscenza e di lettura della storia e della trasformazione, in rapporto al contesto urbano, hanno cioè considerato anche l'archeologia industriale come lo spazio del recupero della storia nel progetto, di rispetto del palinsesto delle trasformazioni, di valorizzazioni delle differenze come nuova organizzazione possibile.

Il piano attuativo della Redaelli si inserisce in questo percorso, il recupero della fabbrica, conservando le parti originarie che ancora sussistono, ricostruendo le parti che si sono perse nel tempo e immettendo innovazioni, consone e coerenti proprio nella differenziazione, per le parti degradate di epoca successiva e prive di valore testimoniale. E questo consente e sostiene la riqualificazione dell'intera area: le strade all'intorno, la realizzazione di nuovi spazi urbani per il quartiere, una nuova centralità della via don Bosco.

Nel capitolo 3 che segue è descritta, puntualmente, l'evoluzione storica dell'area da Capodichino al porto, evidenziando la sovrapposizione urbana che in meno di un secolo ha trasformato le antiche Paludi dell'area ad oriente della murazione aragonese in un agglomerato privo di forma e qualità sovrastato dal Centro Direzionale e da strade sopraelevate. Questo è il contesto del Pua.

Possiamo parlare di valori paesaggistici anche in questo caso? Esiste un "paesaggio" perduto per questa parte della città?

L'argomento è tanto delicato, vasto ed importante, da non poter avere sufficiente spazio e senso in questa sede.

Certo sappiamo che "paesaggio" non ha valore scientifico e disciplinare. Al più denota una posizione culturale, una metodologia cognitiva, una discretizzazione semantica, comunque soggettiva, in equilibrio precario tra la rappresentazione che ci diamo del mondo (le Idee di Platone) e l'osservazione estetica della realtà. Senso e sentimento, dunque, al di là della ragione, in cui è immanente la derivazione dalla



cultura pittorica occidentale. Rimandando ad altri importanti studi⁵ l'approfondimento di questo tema, concordiamo con essi che non è possibile determinare regole, codici o parametri per "misurare" o "disciplinare" con *oggettività* il paesaggio.

Questa precarietà del giudizio, questa indeterminatezza delle soluzioni, questa instabilità di opinioni se, da un lato, rende difficile l'interpretazione della realtà, dall'altra lascia aperte soluzioni, anche diverse, nel progetto.

Per questo, le scelte progettuali individuate per l'area della Piazzola e della Redaelli volutamente non ricercano brandelli di "valori paesaggistici" (un po' di Vesuvio, uno squarcio di mare, un angolo degli antichi orti irrigui, ...), ma, con maggiore lavoro e attenzione, costruiscono, anzi *ri-costruiscono* un nuovo paesaggio urbano di cui il recupero della Redaelli - attraverso il restauro di tutto il nucleo originario - è la centralità, è il motore.

E se nella città storica, il monumento (cioè la testimonianza della "presenza della memoria"), determina il polo di riferimento collettivo, qui, nell'area dell'Arenaccia e del Vasto, è l'assenza dell'ordine a invocare l'eccellenza dell'archeologia industriale recuperata, non come riverenza verso il valore iconoclasta di un passato (per quanto vicino), ma come contributo alla costruzione logica verso il futuro, nel quale, parti già esistenti possono giocare un nuovo ruolo significativo. Come nel caso della nuova piazza e del parco dentro la fabbrica ed in continuità con la via Arenaccia ed il suo quartiere o in cui gli edifici e le attività previste ai margini possono comportare una nuova qualità e la possibilità di una pedonalità, oggi inesistente.

Attraverso il restauro della fabbrica originaria, la cui "forma" valorizza la specificità del "luogo", con soluzioni innovative per le parti che non sussistono più (rifiutando quindi una mera ricostruzione scenografica degli elementi originari); attraverso il disegno della piazza e del parco che ripropongono i tasselli significativi della storia e della trasformazione dell'area (l'agricoltura degli orti irrigui, la "lava" dell'Arenaccia, la produzione di funi e trefoli del periodo industriale, le opere d'arte simboliche che saranno qui installate, ...); attraverso la ricostruzione del capannone centrale per funzioni, produttive, collettive o culturali; attraverso la riqualificazione della via don Bosco, che da strada a scorrimento veloce e di mero collegamento (all'epoca della realizzazione con il Campo militare e con Capo di Chino, oggi con l'aeroporto, la Tangenziale ed il cimitero), priva di ogni valore urbano, viene assunta al ruolo di "strada urbana", in continuità con via Foria e piazza Carlo III, con l'innesto di residenze ed attività di servizio per un'area prevalentemente terziaria; attraverso il restauro (*l'abbellimento*) delle strade e degli spazi pubblici compresi nel piano.

Ecco che le tre componenti del piano di riqualificazione si coordinano e dialogano in un confronto coerente e necessario: il recupero della fabbrica, il parco urbano con la piazza d'ingresso, l'edilizia di

⁵ Tra i tanti si citano: Rosario Assunto *Il Paesaggio e l'estetica* - Palermo 1994; Flavio Cuniberto *Paesaggi del Regno* - Vicenza 2017; Remo Bodei *Paesaggi sublimi* - Milano 2008; Eugenio Turri *Il Paesaggio come Teatro* - Venezia 1998; Paolo D'Angelo *Filosofia del Paesaggio* - Macerata 2014; Franco Zagari *Sul Paesaggio: lettera aperta* - Melfi 2014; Michael Jacob *Il Paesaggio* - Bologna 2009.



ricostruzione parallelamente al parco urbano lungo via don Bosco. Un intervento, quest'ultimo, che determina una nuova qualità urbana con residenze ed attività commerciali e di servizio in un tratto di strada periferico e degradato, trasformandolo in una parte viva di città in continuità con via Foria ed in relazione con gli edifici della Città Metropolitana e dell'Istituto dei Salesiani. La ricostruzione del viale dei platani, inserendo nei tanti vuoti, nuovi esemplari, ridetermina la serialità del fronte arboreo, oggi perduto.

Questo sostanzia la ricerca, nella città contemporanea, di una nuova identità del luogo, non più come la sintesi di una idea definita, di un disegno organico e quindi come il luogo totalizzante di un potere, ma come *palinsesto urbano* il cui esito non sta nella soluzione compiuta, in una appagante forma urbana, ma proprio nella costruzione di un nuovo, articolato, paesaggio.

Ogni elemento, nella dialettica delle differenze, costruisce il palinsesto dell'area e ri-costruisce un possibile paesaggio, senza cadere nell'astrazione di una ipotetica, impossibile, ma soprattutto errata nostalgia di un lontano passato o nella *damnatio memoriae* di ogni traccia o ricordo in nome del "rinnovamento urbano" con il quale sono stati giustificati tanti interventi di totale demolizione delle fabbriche dismesse - come nel caso degli stessi impianti della Redaelli a Sesto San Giovanni (progetto di Renzo Piano) o a Rogoredo-Santa Giulia (progetto di Norman Foster).

Qui, invece, la "fabbrica" viene conservata e riproposta nella sua valenza di costruzione speciale, con la sua tipologia, la sua materia, la sua eccezione in un quartiere densamente e anonimamente edificato. La parte produttiva della fabbrica, la galleria ed i reparti di forgiatura e la sua ciminiera (già in corso di restauro) che svetta a 30 metri di altezza, sono i nuovi archetipi, così come il tracciato delle antiche strade intorno all'area.

Abbiamo introdotto queste "Considerazioni" nel convincimento della necessità di indagare sull'essenza delle cose e ricercarne le tracce, senza limitarsi a riguardarne solo la rappresentazione; abbiamo considerato la città come un palinsesto, capace di assumere, nel progetto, quell'ineluttabile processo del divenire, rifiutando la semplice riproposizione di immagini del passato; abbiamo assunto, dunque, gli "archetipi" di un luogo come denominatori di una indispensabile riqualificazione rivolta al futuro.

In natura, nella nuova natura della città contemporanea, non può esistere un valore assoluto, che ne cancelli un altro. Non esiste alcuna regola assoluta ma soltanto il lungo e incessante lavoro del progetto che può rendere credibile ogni precarietà, senza pretendere di trasformarla in stabile fissità.

Il progetto conserva il divenire del suo processo, delle trasformazioni avvenute in rapporto al suo contesto, custodendo il carattere della transitorietà del presente.

3. Formazione e trasformazione storica dell'area

L'area del Pua, prevalentemente costituita dall'ex complesso industriale "Redaelli", è situata a Napoli in prossimità di Piazza Carlo III, nell'area detta "la Piazzolla".

L'area ha forma quasi triangolare ed è delimitata superiormente da via Don Bosco, inferiormente da via della Piazzolla e dalla via Rampe del Campo che congiunge via della Piazzolla con via Don Bosco e, sul terzo lato, con un andamento non rettilineo, da una serie di edifici prevalentemente residenziali a quote diverse.



La formazione e trasformazione nel tempo dell'area è stata, a partire dalla fine dall'inizio dell'Ottocento, continua e dilagante: il confronto tra lo stato di fatto rappresentato nella cd Mappa del duca di Noja (1775) e quello attuale ci mostra due realtà totalmente diverse, con un territorio, oggi, completamente urbanizzato e modificato.

Dal confronto tra le principali cartografie storiche della città e dalla bibliografia⁶ sull'area possiamo ricostruire, in dettaglio, questa trasformazione.

⁶ Tra i testi consultati: Giuseppe Russo *La città di Napoli dalle origini al 1860 - Il risanamento e l'ampliamento della città* - Napoli 1960; Carlo Cocchia *L'edilizia a Napoli dal 1918 al 1958*, Napoli 1960; Alfredo Buccaro *Architettura e Urbanistica dell'Ottocento* in Storia e civiltà della Campania - L'Ottocento, Napoli 1996; Cesare De Seta *Architettura ambiente e società a Napoli nel Settecento*, Torino 1981; Giuseppe Bruno - Renato De Fusco *Errico Alvino*, Napoli 2018; Cesare De Seta *Napoli: dalle origini all'Ottocento*, Napoli 2016; Giancarlo Alisio

3.1. L'area alla fine del Settecento.

Nella “Mappa topografica” redatta da Giovanni Battista Carafa duca di Noja e completata dal prof. arch. Niccolò Carletti nel 1775, sono riconoscibili, come tracce permanenti, la via “grande dell’Arenaccia” e la via della Piazzolla.

La Mappa ci mostra in dettaglio sia l’urbanizzato all’epoca, sia le caratteristiche dei suoli agricoli, di quelli boscati e delle paludi.

Tutto il territorio ad est della città costruita e delimitata dalla murazione era per lo più paludosa, fonte di numerose epidemie di malaria (“*de lo malo ayre che donano le padule a questa magnifica et fedelissima città di Napoli*”, scriveva il vicerè Don Pedro de Toledo nel 1544), attraversata dalle acque dilavanti dalle colline del Somma e da numerose falde freatiche e solo in parte confluenti nei numerosi rami del fiume Sebeto.

Durante il regno aragonese fu realizzata una prima bonifica dell’area, prima con il re Ferrante nel 1485 con la realizzazione del Fosso Reale nell’area dell’acquedotto della Bolla (oggi Volla) e poi con il re Alfonso II con la costruzione della sua villa extra-moenia e della strada che conduceva fino alla porta Capuana. La villa di “Poggio Reale” (1487-1490), da cui il toponimo della zona, realizzata su progetto di Giuliano da Majano secondo modelli fiorentini, costituì uno dei più belli esempi dell’architettura rinascimentale con i suoi giardini e la strada alberata di collegamento con la città ornata di fontane ai due lati. Più volte abbandonata e recuperata, fino alla sua totale soppressione con la costruzione, agli inizi del XIX secolo, del primo nucleo del cimitero (su progetto di Francesco Maresca, Stefano Gasse, Luigi Malesci e Ciro Cuciniello), a breve distanza dal primo cimitero delle 366 Fosse di Ferdinando Fuga (1762).

La ricchezza delle acque, benché desse luogo alle paludi, era però utilizzata sia per la macerazione della canapa e del lino (dai “*fusari*”), sia per i numerosi mulini (se ne contavano 11 alla fine del 1600). Nella cartografia antecedente alla Mappa del duca di Noja (Veduta di Etienne Dupérac incisa da Antoine Lafréry, 1566 - Veduta di Alessandro Baratta, 1629), sono evidenti i corsi d’acqua



Urbanistica napoletana del Settecento, Bari 1993; Giancarlo Alisio *Civiltà dell'Ottocento: Architettura ed Urbanistica*, Napoli 2000.

lungo la murazione orientale ed i vari rami del Sebeto, oltre alla Villa di Poggio Reale ed il suo magnifico viale fino alla murazione.

Questa caratteristica dell'area rimase costante fino alla fine dell'800 quando si effettuò una reale bonifica con la realizzazione dei nuovi quartieri.

Vediamo, nel merito quale era l'assetto dell'area al di là della murazione alla metà del 1700.



“Mappa topografica” redatta da Giovanni Battista Carafa duca di Noja -1775) - Unione fg. 4-5-11-12

Risalta, come già realizzato, il “Regio Reclusorio de’ poverelli” (oggi noto come Albergo dei poveri), rappresentato con le cinque grandi corti del progetto originario di Ferdinando Fuga, di cui ne furono poi



realizzate solo tre (quella centrale e le due laterali). Al lato del grande edificio si inerpica la strada di Capo di Chino (da una deformazione del toponimo Caput Clivii - sommità della salita - la cui volgarizzazione, avvenuta nei secoli successivi, ha mutato il toponimo in Caput de Clivo e Capo de Chio), ovvero la strada che portava alle colline di ingresso alla città da Caserta, sistemata dal viceré spagnolo Don Pedro Giron.

Capo di Chino, era descritta come una collina fitta di vegetazione tanto da essere inaccessibile e pericolosa. Nel maggio del 1528 il generale francese Odet de Foix, conte di Lautrec, attestò gran parte dell'esercito sul Capo, per assediare la città governata dagli spagnoli, avviando quell'operazione di disboscamento e livellamento, continuata poi da Gioacchino Murat, re di Napoli dal 1808, con la destinazione a campo per le esercitazioni militari su imitazione del Campo di Marte (Marzio) di Roma. L'aeroporto di Capodichino occupa oggi quella spianata.

Il lungo assedio del Lautrec terminò nell'estate del 1528, con la morte dello stesso generale e di gran parte dei suoi soldati per la pestilenza delle vicine paludi. Ma il nome del feroce generale rimase a denominare le colline con il toponimo di "Lautrecco" che si legge sulla Mappa del duca di Noja a nord.

All'epoca, il collegamento tra la città costruita e la collina di Capo di Chino era dunque assicurato solo dalla strada di Capo di Chino, non esistendo, ancora, la via del Campo-via don Bosco, e l'area della Piazzolla si estendeva con continuità fin sotto le colline.

Tutta l'area compresa tra la via grande dell'Arenaccia, la via della Piazzolla e la via Nuova che porta a Poggio Reale (oggi urbanizzata dal quartiere dell'Arenaccia) era in parte coltivata ad orti irrigui ed in gran parte occupata dalle "Paludi". In particolare, il sistema idrologico che dalle colline di Poggioreale e di Capo di Chino ("Lautrecco"), non regimentato, scolava liberamente nella pianura che si estendeva fino al mare, in parte alimentava il fiume Sebeto, il cui ramo principale sfociava sotto il ponte della Maddalena, mentre altri rami si diramavano lungo la murazione (oggi corso Garibaldi), lungo l'Arenaccia e fino a san Giovanni a Teduccio. Il sottosuolo della piana, inoltre, era ed è tutt'oggi irrigato da numerose e consistenti falde freatiche. Basti pensare alle impegnative opere di drenaggio che sono state compiute con la realizzazione delle fondazioni degli edifici del Centro Direzionale. Le stesse indagini geologiche compiute nel sottosuolo della fabbrica Redaelli hanno rilevato fino alla profondità di 15-20 m dal piano di campagna limi, prodotti piroclastici sciolti e fanghi consolidati, immagine immediata della consistenza dei suoli e della presenza delle antiche paludi.



D'altronde il toponimo della via "Arenaccia" rinvia subito alla sua funzione anche di dilavamento della sabbia che scendeva con le piogge dalle colline (*"via grande dell'Arenaccia che giunge fino al ponte della Maddalena. Per questa in oggi vi discorrono le lave, che discendono da Colli circostanti alla*



città”, si legge nella “*accorciata spiegazione storiografica*” in calce alla Mappa), non diversamente da via dei Vergini alla Sanità (“la lava” dei Vergini).

L’opera di bonifica delle paludi inizierà dalla metà del 1800 per completarsi solo con la realizzazione del quartiere Arenaccia nei primi decenni del 1900.

La Mappa registra anche la destinazione, allora come oggi, di questa parte della città alla sepoltura dei morti. Da via dell’Arenaccia si dipartiva, verso nord-est, la “*via che porta alle sepolture detta il Camposanto*” (poi cancellata dall’ortogonalità della scacchiera del quartiere Arenaccia), che, incrociando la via della Piazzolla, proseguiva fino al primo cimitero cittadino, quello cd “delle 366 fosse” (1762-63), anch’essa opera di Ferdinando Fuga, architetto del re Ferdinando I di Borbone (“*sepulture nominate il Camposanto*” nella Mappa). Poco più a nord-est, ma con accesso da “*via vecchia che porta a Poggio Reale*”, al di sopra della “*grotta nominata de’ Sportiglioni*” (pipistrelli) è rappresentata la chiesa di S. Maria del Pianto, primo nucleo dell’attuale cimitero di Napoli che da via Nuova Poggioreale sale lunga la collina fino a Capodichino.

3.2. L’area alla fine del 1800.

Quasi un secolo dopo l’organizzazione urbana non era mutata di molto.

Nella “Pianta della città di Napoli, in fogli 24” redatta su rilievi geodetici diretti dal prof. Federico Schiavoni (1872-1880), la scala (1:2000) e l’eccezionale qualità grafica ci restituiscono con estrema precisione l’assetto urbano dell’area alla fine del 1800 e prima dei lavori di costruzione del quartiere Arenaccia (non si è considerata la “Pianta della città di Napoli in 12 Quartieri” redatta nel 1803-04 dal cartografo reale Luigi Marchese, poiché comprende i quartieri allora edificati fino al confine di via Arenaccia ed, in ogni caso, con pochi aggiornamenti rispetto alla Mappa del duca di Noja).

La pianta - redatta dopo l’Unità d’Italia, sindaco di Napoli il senatore Colonna - ci mostra una prima edificazione lungo la via della Piazzolla ed in particolare, per l’area interessata dal Pua, la presenza dell’edificio rurale con copertura con volta a botte, oggi incluso nella fabbrica.

All’incrocio tra via della Piazzolla e la strada da via Arenaccia al vecchio Camposanto (ossia le 366 fosse) compare un piccolo borgo, denominato “Trivice”, da cui successivamente il toponimo “al Trivio” che denoterà anche la via della Piazzolla. Nell’area sottostante la via della Piazzolla, cominciano a diffondersi le masserie insieme alla riorganizzazione agraria che strappa terreni alle paludi, che, comunque, ancora prevalgono nella piana fino al mare.

La via Arenaccia appare completata, pavimentata ed alberata ai due lati (su progetto dell’ingegner Leonardo



Laghezza nel 1843) anche se conserva ad un lato un canalone per la regimentazione delle acque che dilavavano dalle colline, mentre l'Ospizio generale dei Poveri (così ridenominato il Regio reclusorio dei poverelli) è rappresentato nella sua conformazione realizzata, con il vicino borgo di san Giovannello.

La trasformazione più evidente per l'area interessata dal Pua è la rappresentazione della "Strada di Capo di Chino" che in prolungamento con via Foria taglia in rettilineo la piana per poi inerpicarsi con tornanti sulle colline fino alla spianata di Capodichino (ove, costruita una rotonda, ancor oggi esistente, per gli ufficiali di Polizia e di Dogana, la strada si diramava in più direzioni e soprattutto si collegava alla strada per Caserta), nonché le Rampe del Campo che collegano la via della Piazzolla con la nuova strada, superando il dislivello di circa 10 metri, in quel punto.



Pianta della città di Napoli, in fogli 24" redatta dal prof. Federico Schiavoni (1872-1880) - Fg. 4-5-8-9

La "Strada di Capo di Chino", fu realizzata con decreto di Gioacchino Murat, re di Napoli, del 27 febbraio del 1812, con il nome di Via per il Campo di Marte ed il doppio scopo di collegare agevolmente la città con il campo di Marte, realizzato l'anno prima a Capodichino, e di superare, in rilevato, il terreno acquitrinoso dell'area. Nel progetto unitario della città le paludi venivano, infatti, a fraporsi alle aree



di potenziale sviluppo urbano a nord est. La via fu quindi costruita per deviarle o superarle in attesa che queste fossero avviate a bonifica, anche se il rilevato della strada ha poi costituito un argine di chiusura tra l'area della Piazzolla e l'area soprastante (poi sede delle Tramvie provinciali).

Il progetto fu redatto dall'ingegner Giuliano de Fazio, all'epoca impegnato nella sistemazione dell'Orto Botanico sui suoli limitrofi all'Ospizio dei Poveri, come una "via Triumphalis" per il Murat per chi provenisse da Caserta, tanto da prevedere all'imbocco con via Foria un arco di trionfo - sul modello dell'Arc du Carrousel di Parigi - poi non realizzato.

La via Campo di Marte era parte di un progetto più ampio di sistemazione dell'area davanti all'Ospizio con la creazione di un piazzale, da cui si sarebbero dipartiti tre altri viali alberati per accentuare il carattere monumentale dello stesso Ospizio e farne il fulcro delle direzioni verso sud. Durante il decennio francese sarà completato solo l'asse centrale del disegno e cioè l'attuale via Sant'Alfonso Maria de' Liguori.

Lungi da avere intenti paesaggistici, la strada (poi via del Campo e, per il primo tratto, via don Bosco) fu creata dunque per esigenze di rappresentazione del potere del regno francese e di funzionalità (superare le paludi e collegare agevolmente il campo militare), seppur con un disegno scenografico attento all'orografia del sito, così come altri progetti neoclassici dell'epoca che sapevano coniugare tecnica e funzione dentro i principi dell'*Abbellimento* della città.

Nella pianta della città di Napoli (1828 completata e revisionata fino al 1873) del Reale Ufficio Topografico della Guerra, la strada appare già completata, così come le coeve Rampe del Campo, ma non compare l'edificio rurale con copertura con volta a botte incluso nella Redaelli, realizzato quindi poco prima del 1880 (anno di completamento della pianta dello Schiavoni).



Nell'ambito della sistemazione definitiva dell'alveo dell'Arenaccia, fu progettato dall'architetto Francesco Maria Del Giudice nel 1840 anche il ponte su via Arenaccia della via del Campo, al posto del precedente terrapieno traforato.

La struttura originaria del ponte aveva due campate asimmetriche in tufo: quella più grande era ad arco ribassato mentre la più piccola ad arco a tutto sesto. Questa soluzione fu presa dal momento che bisognava separare la nuova sede stradale dal canale delle acque reflue provenienti dalle colline.



Il ponte fu poi demolito e ricostruito a campata unica in calcestruzzo armato tra il 2006 ed il 2009 (progetto del prof. ing. Antonello De Luca, mosaici di Mariangela Levita).

Tra il 1840 e il 1844 fu inoltre realizzata la rampa (l'attuale Rampe del Campo) che collega via Arenaccia-via Piazzolla alla via del Campo, su progetto dell'ingegner Leonardo Laghezza, che proprio nel 1840 era divenuto il responsabile per le opere nella zona orientale della città, mentre al di là della strada fu realizzato il campo di Tiro a segno provinciale.



Le Rampe del Campo

3.3. Il Piano di Risanamento ed Ampliamento.

Tra la fine del 1800 ed il primo ventennio del 1900, l'area viene invece interessata da importanti interventi di riqualificazione ed espansione urbana, che ne mutano completamente l'assetto.

Con la promulgazione della Legge per il Risanamento di Napoli (15 gennaio 1885) si avviò, su progetto del 19 ottobre 1884 dell'ingegner Adolfo Giambarba, capo della Direzione Tecnica del municipio di Napoli, il Piano di Risanamento ed Ampliamento della città di Napoli, che comprendeva, oltre al risanamento dei cd Quartieri bassi (Porto, Pendino e Mercato), la realizzazione di nuovi quartieri di espansione tra cui quello dell'Arenaccia, compreso tra il corso Garibaldi, la via del Campo, la sede ferroviaria fino alla stazione centrale.

Il progetto riprendeva studi precedenti e proposte che in quegli anni di fervore programmatico furono avanzate al Comune da tecnici e società immobiliari per rispondere alle esigenze sanitarie (per la esplosione della infezione da colera) ed alle necessità di ammodernamento e ampliamento della città, in linea con i modelli europei (Parigi, in primis). Tra le tante, per la zona dell'Arenaccia, ovvero per la zona orientale, i progetti degli ingg. Vastarella-Fischetti, dell'ing. Equezio Mayo e dell'ing. Natale Cicchelli

Si tralascia, in questa sede, la cronistoria delle vicende legate alle varianti ed alle approvazioni delle modifiche al Piano di Risanamento, anche in relazione all'andamento dei lavori, alle difficoltà degli espropri e, nel caso della zona orientale, alla necessità di bonifica delle paludi e di regimentazione delle

acque sia del suolo che freatiche. In ogni caso tra il 1889 (data di inizio dei lavori) e il 1925 (anno in cui fu completato il collaudo delle opere) quasi tutte le previsioni del Piano furono completate.



Piano di Risanamento ed Ampliamento della città di Napoli - ing. Adolfo Giambarba - R.D. 5 luglio 1885



Dal raffronto dei vari piani fino al “Nuovo Piano di Risanamento ed ampliamento della città” (1911) risulta ben documentata la trasformazione degli Orti delle Paludi e di tutta l’area a est di via dell’Arenaccia e a sud della nuova via del Campo in un nuovo, articolato quartiere, con nuovi tracciati stradali, la demolizione delle masserie e di altri edifici esistenti, la soppressione o la modifica delle strade e la costruzione dei grandi isolati urbani realizzati dalla Società per Risanamento di Napoli ed in seguito (fino agli anni '70 del 1900) da altre società immobiliari o di costruzione, la realizzazione delle grandi caserme e dello stadio “Albricci”.

L’area, così come era stata rappresentata nella Mappa del duca di Noja e nella Pianta della città di Napoli dello Schiavoni, viene totalmente trasformata e poco resta dell’assetto che si era conservato fino alla fine del 1800.

Di particolare interesse, in questo ambito, è proprio l’area della Piazzolla, quella in cui si insedierà successivamente la Redaelli. Nel Piano di Risanamento (nelle varie edizioni dal 1884 al 1911), così come nelle proposte citate a firma degli ingg. Vastarella-Fischetti e Cicchelli, per l’area veniva prevista un’edificazione compatta di grandi isolati in continuità con quelli dell’Arenaccia e fino al margine di via del Campo. Nel Nuovo Piano del 1911 nella cartografia compaiono, al di sotto dei nuovi fabbricati da realizzare, i primi capannoni della Redaelli.

L’area interessata dal Pua era stata dunque, fin dagli inizi del 1900, edificabile fino ai margini di via del Campo-via don Bosco con un’edilizia intensiva, che non fu poi realizzata proprio per l’insediamento dal 1910 della fabbrica Redaelli.



3.4. Gli altri interventi nell’area fino ad oggi.

Gli ultimi grandi interventi del secolo scorso relativi all’area riguardano la realizzazione del Cimitero sulla collina di Poggioreale fino ai margini di Capodichino, del Carcere di Poggioreale (1904-1913), del Centro Direzionale, tra via Nuova Poggioreale e la Ferrovia, della Tangenziale Est-Ovest di Napoli (il cui ponte scavalca la via del Campo) e della sopraelevata su corso Malta di collegamento della statale 162dir con la Tangenziale.





Cartografia del Comune di Napoli - 2004

In particolare, l'intervento del Centro Direzionale (realizzazione della Mededil spa - società del gruppo IRI-Italstat tra il 1983 ed il 1995), seppur rimasto incompiuto verso est (l'intervento si tronca all'incrocio della via Domenico Aulisio, dove insisteva il mercato ortofrutticolo), tuttavia costituisce, con i suoi grattacieli alti fino a 130 metri, una totale chiusura della vista della città verso il mare.



Lungo il primo tratto (da piazza Carlo III fino al nuovo ponte su via dell'Arenaccia) sono stati nel tempo realizzati, sui due lati, nuovi edifici multipiano

Sul lato sinistro, salendo, è stato realizzato l'edificio della Sanità, oggi sede degli Uffici della Città Metropolitana e della Regione Campania, ed il complesso della fondazione Menichini affidato all'Ordine dei Salesiani, intitolato a "Don Bosco" (per questo nel 1959 il primo tratto della via del Campo assunse il nome di via don Bosco), mentre sul lato opposto, dopo una stazione di carburante, sono stati edificati negli anni 70 nuovi edifici residenziali di 10 piani.



3.5. Le previsioni degli strumenti urbanistici del dopoguerra

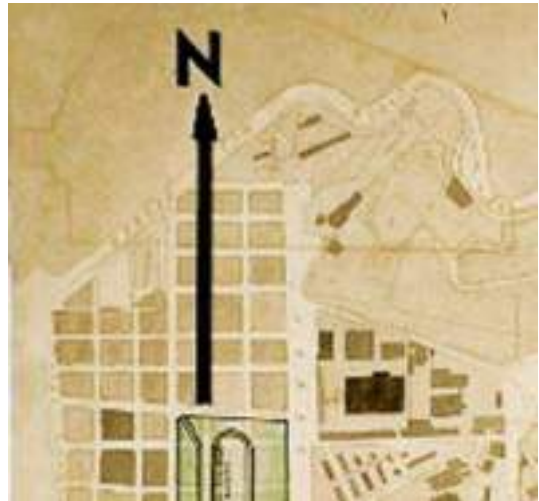
Infine, appare utile considerare anche le previsioni per quell'area dei piani urbanistici successivi al Nuovo Piano di Risanamento e Ampliamento del 1911 e fino all'approvazione dell'attuale piano regolatore generale del 2004.

La pianificazione urbanistica a Napoli è puntualizzata da tre Prg ufficialmente approvati: quello del 1939, quello del 1972 e l'attuale del 2004.

Tra il Piano del '39 e quello vigente del 2004 furono redatti altri piani adottati ma poi non definitivamente approvati, tra questi quelli del 1946 e del 1958 e la Variante generale del 1991.

In sintesi, le previsioni dei piani approvati ed entrati in vigore per quell'area.

Con il piano del 1933-1939, si accentua l'assetto di espansione e riorganizzazione della zona orientale, con la previsione di un vasto quartiere che occupi tutta l'area tra l'Arenaccia e Gianturco fino al mare (che sarà in parte poi occupato dal Centro Direzionale) e lo spostamento ad est della stazione centrale, l'ampliamento della zona industriale, la realizzazione di nuove linee di trasporto. Per il quartiere Arenaccia viene confermato il completamento dei lotti ancora liberi fino sotto la via don Bosco, già previsti dal Piano del 1911.



Il Prg del 1972, così come modificato ed approvato dal Consiglio Superiore dei LL.PP, introduce una seria e attenta conservazione del centro storico e delle aree collinari, con l'espansione limitata ai nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica ed alla realizzazione del Centro Direzionale. Tutta l'area dell'Arenaccia, compresa l'area della Piazzola, era inclusa nella zona "C2 - Risanamento e ristrutturazione edilizia", con interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume.



Nel successivo capitolo 6 sono dettagliate e indicate le previsioni e le norme del vigente Prg del 2004.



4. Formazione e trasformazione storica della fabbrica e delle altre parti del Pua

La costruzione nel 1812 della via del Campo (poi via Don Bosco) di collegamento della piazza Carlo III con l'area del Campo di Marte (oggi Capodichino), ad una quota più alta (circa 10 metri) rispetto alla via della Piazzolla, comportò la chiusura a nord dell'area e la sua separazione dalla zona frontaliera, posta alla stessa quota, oggi occupata dall'edificio degli Uffici della Città Metropolitana di Napoli e della Regione Campania.

La realizzazione della strada creò dunque una barriera, un argine, di fatto separando l'area della Piazzolla e del successivo quartiere Arenaccia dall'area che si estendeva fino ai colli di Poggioreale e di "Lautrecco".

Solo dalla fine dell'800 e soprattutto dai primi decenni del secolo XX l'area, ancora paludosa ed agricola, viene via via edificata dalla realizzazione di gran parte del complesso industriale "Redaelli" e del lungo corpo di fabbrica a nord-est.

4.1 Il complesso industriale "Redaelli"

L'ex complesso industriale "Redaelli" è stato costruito e trasformato nel tempo, secondo le esigenze di crescita dettate dalla produzione e dalle lavorazioni, ma il cui nucleo principale fu realizzato agli inizi del 1900, non secondo un disegno unitario, ma con l'aggregazione di un insieme eterogeneo di capannoni ed edifici.





Nel 1819 i fratelli Giuseppe e Pietro Redaelli aprono a Lecco, nella frazione Bonacina, una piccola fucina per la lavorazione del ferro e la trafilatura del filo. Il lavoro cresce rapidamente, tanto che nel 1851 nasce una seconda fabbrica a Lecco (frazione di Malavedo), dando così l'avvio a un'attività su scala industriale. La Società con il nome di "Giuseppe Redaelli e figli" viene legalmente costituita il 17 aprile 1870.

Nel 1890 la Redaelli produce la prima fornitura di funi per funivia che le consentirà presto di acquisire la leadership tra i produttori internazionali di funi d'acciaio per il trasporto di persone e materiali. Nei primi anni del '900 prosegue l'espansione industriale distribuita in sei stabilimenti a Dervio (Lecco), Lecco (frazioni di Bonacina e di Malvedo), Gardone Val Trompia (Bs), Milano (Rogoredo) e Napoli (via della Piazzolla).

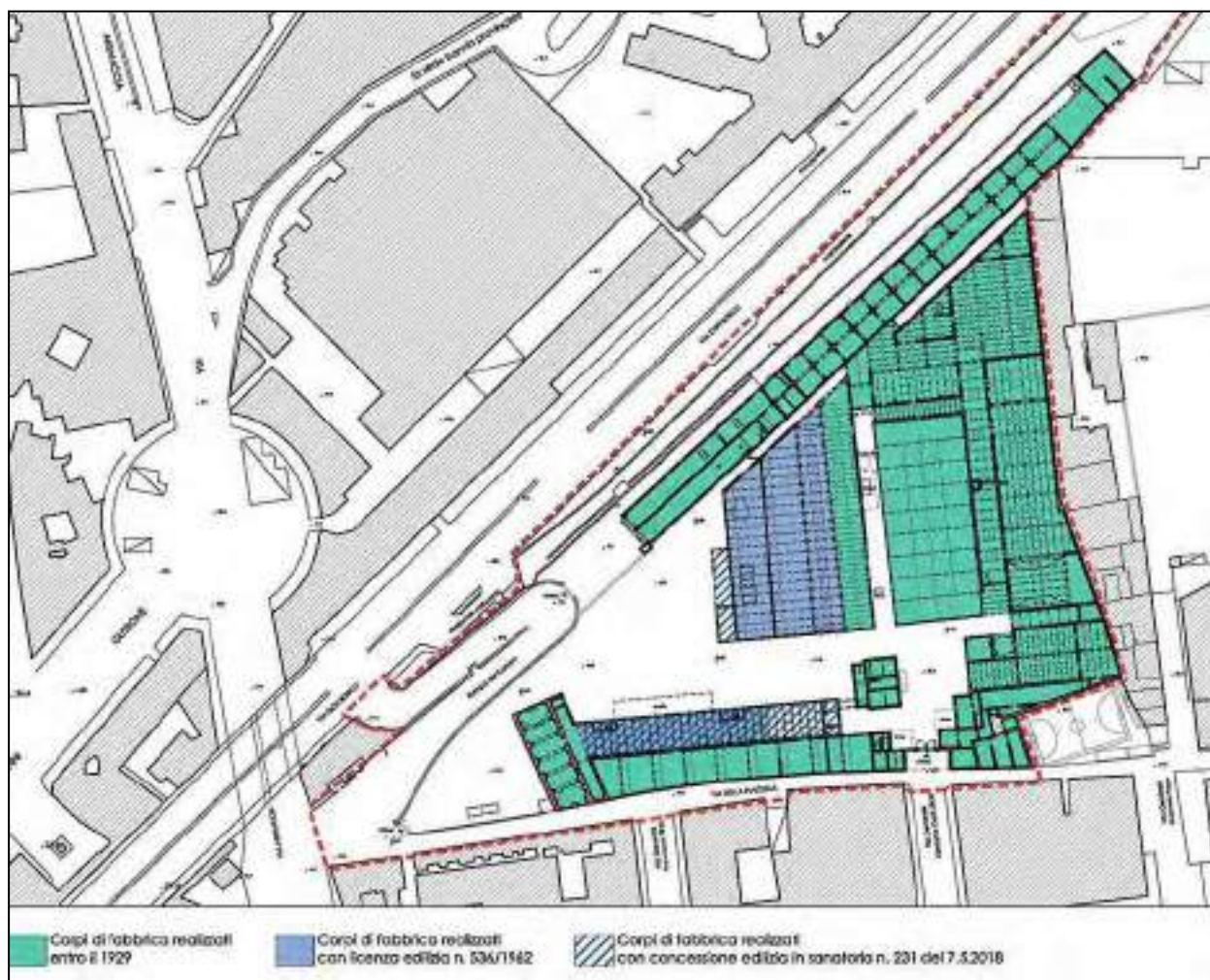
Nel 1967 si aggiunge quello di Sesto S. Giovanni - Milano con l'incorporazione delle Trafilerie e Corderie Italiane - TECI, già specializzata per le funi di acciaio e prodotti per il sollevamento. Nel corso degli anni '70 la Redaelli (Redaelli Tecnologie dell'Acciaio s.p.a.) diversifica e amplia le attività dei prodotti dall'acciaieria di Rogoredo ai suoi derivati con la lavorazione del filo, fino alla progettazione e installazione di propri macchinari destinati allo sviluppo e produzione di trefoli e funi di acciaio e, negli anni seguenti, di tensostrutture.

Dunque, grazie alla legge n. 351 del 1904 "Provvedimenti per il risorgimento economico della città di Napoli" (c.d. legge Nitti), la Redaelli impiantò, tra il 1910 ed il 1923, uno stabilimento anche a Napoli nell'area appunto di via della Piazzolla.

L'area risultava fino agli inizi del XX secolo non edificata a meno dell'edificio con copertura con volta a botte, già presente nella "Pianta della Città di Napoli" edita nel 1880 e redatta su rilievi geodetici del prof. F. Schiavoni (cfr. Fig. 9 in scala 1:2.000 - 1872). Nella stessa cartografia sono visibili altri edifici, ricadenti nell'area o limitrofi ad essa, poi demoliti.



Come risulta chiaramente dalla foto aerea del 1929, gran parte dello stabilimento era stato già realizzato con struttura prevalentemente in muratura e coperture a tetto, con lucernari in vetro. Successivamente sono stati realizzati tra il 1962 ed il 1964 con licenza edilizia n. 536/1962 altri corpi di fabbrica. Infine, un'ultima parte è stata costruita in assenza di titolo abilitativo, contemporaneamente ed in difformità della licenza edilizia 536/1962, e poi condonati ai sensi della legge 47/1985.



Nel 1986 l'intero complesso immobiliare, con decreto di autorizzazione del Ministro dell'Industria del 16 giugno 1986, fu venduto dal Commissario Straordinario della Redaelli Tecnologie dell'acciaio s.p.a., prof. Gualtiero Brugger, alla società Spertosa s.r.l. (poi Risorse & Sviluppo Napoli s.p.a.) con atto pubblico per notaio Barengi di Milano del 15 ottobre 1986 rep n. 53637/6113, registrato a Milano Atti Pubblici il 4 novembre 1986 al n. 25986 serie 1-B.

Al momento della vendita degli immobili, ogni attività produttiva era cessata già da molti anni.

Infatti, già in data 12 maggio 1980, con decreto del Ministro dell'industria emesso di concerto con il Ministro del Tesoro, la Redaelli Tecnologie dell'Acciaio s.p.a. era stata posta in amministrazione straordinaria, ai sensi della cd. legge Prodi (decreto-legge 30 gennaio 1979, n. 26, recante provvedimenti urgenti per l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi, convertito nella legge 3 aprile 1979, n. 95 e successive modifiche ed integrazioni).



La procedura di amministrazione straordinaria della Redaelli si concluse nel 2003 con il pagamento dei creditori da parte del Commissario straordinario (Decreto 22 gennaio 2003 del Ministero delle Attività Produttive, pubblicato della Gazzetta Ufficiale n. 23 del 29 gennaio 2003).

E' evidente, osservando l'ex complesso industriale, la totale assenza dell'immagine di una fabbrica omogenea nell'impianto. Infatti, i vari settori produttivi, all'interno del nucleo originario, sono sorti in momenti diversi e con tecnologie diverse, secondo le epoche in cui sono stati realizzati. L'assenza di norme che regolassero la salute dei lavoratori e l'igiene dei posti di lavoro è visibile non solo nella ristrettezza degli ambienti produttivi e nell'attuale fatiscenza di questi, ma anche nell'uso di materiali spesso poveri e inadeguati o, ancor più, nocivi per la salute, come le fibre di amianto (eternit). Proprio l'uso diffuso che si è fatto di questo materiale per le coperture ed anche per tutte le zone di passaggio tra un capannone e l'altro ha comportato l'attivazione di un processo di bonifica degli edifici nel 2004.



Purtroppo non ci sono pervenuti i macchinari delle lavorazioni, gli arredi ed altri strumenti della produzione, probabilmente portati via con la liquidazione della fabbrica (nell'immagine la lavorazione nella sede della Redaelli a Rogoredo-Milano).

Lo stato attuale generale è di estremo degrado: questo non solo per la mancanza di manutenzione continua, ma soprattutto per l'estrema precarietà tecnologica e per la "povertà" dei materiali impiegati per la costruzione delle diverse parti. Gran parte delle coperture era costituito, infatti, da capriate in legno e pannelli di lamiera, plastica o eternit.

Anche le aree non edificate residuali, all'interno della recinzione del complesso, testimoniano l'estrema



provvisorietà delle attività industriali, con pavimentazioni in cemento industriale o di conglomerati di detriti.

Come meglio descritto successivamente, in gran parte dei vari e differenti corpi che costituiscono il complesso non sono ravvisabili, infatti, tecnologie strutturali, materiali o tipologie produttive di particolare interesse o di qualità. Tuttavia, tutto il nucleo originario rappresenta un esempio di tipologie industriali coeve, un esempio, semplice, di archeologia industriale.

Con la dismissione delle attività produttive - avvenuta intorno agli anni '80 - la manutenzione, per quanto provvisoria, è venuta meno ed oggi, nonostante la continua pulizia e bonifica igienico-sanitaria del sito da parte della società proprietaria, la fatiscenza è complessiva.

Va inoltre considerato che la fabbrica è stata oggetto, nel tempo, di occupazione da parte di nomadi e di balordi, che spesso hanno utilizzato le strutture delle capriate come legna da ardere, nonché di ruberie di materiale vendibile (strutture in ferro e ghisa, lamiere, ecc.).



4.1.1 Il nucleo principale della fabbrica, realizzato tra il 1910 ed il 1923

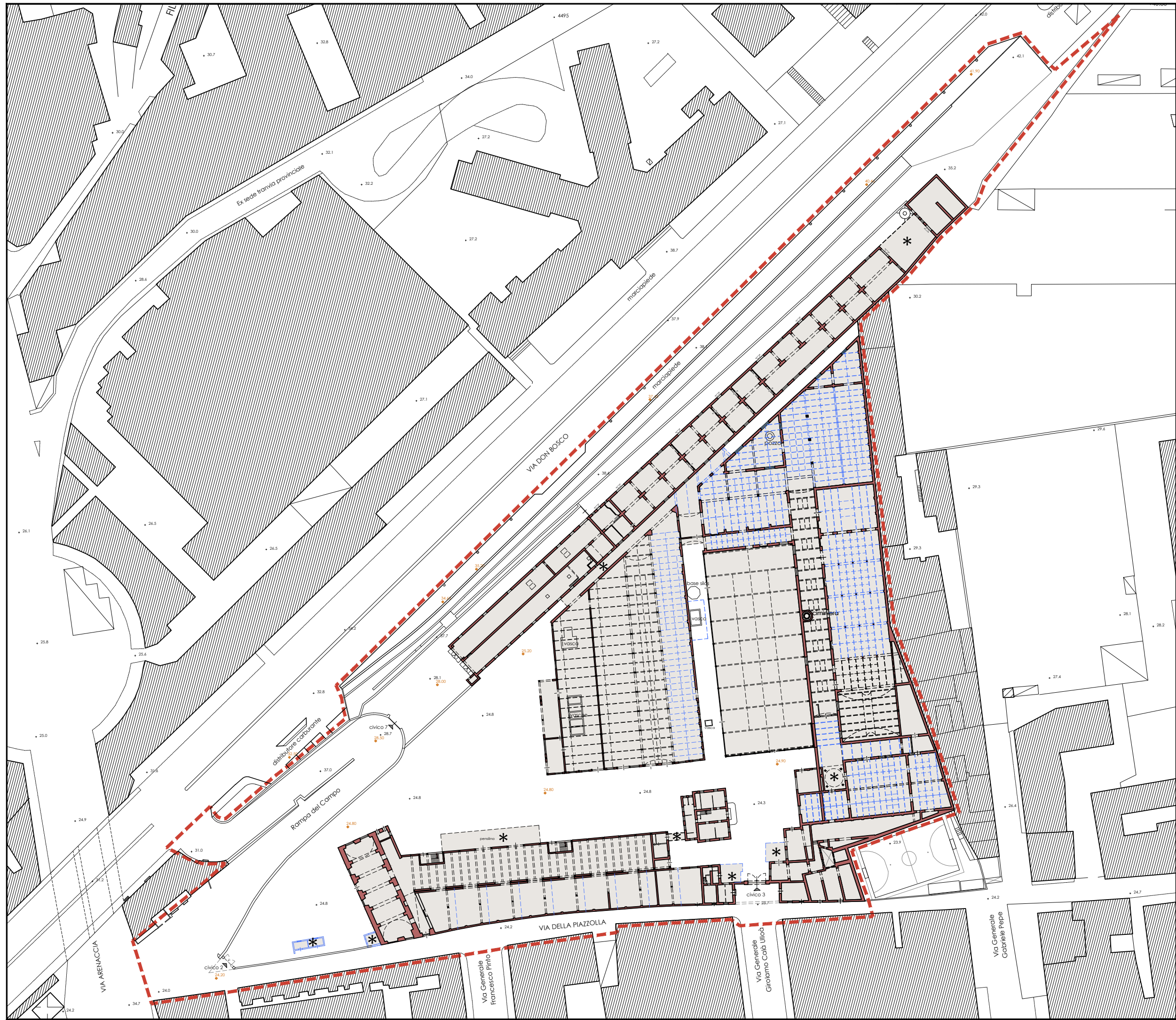
Come si è già considerato, la aerofoto del 1929, costituisce un prezioso documento per determinare la configurazione della fabbrica a quell'epoca.

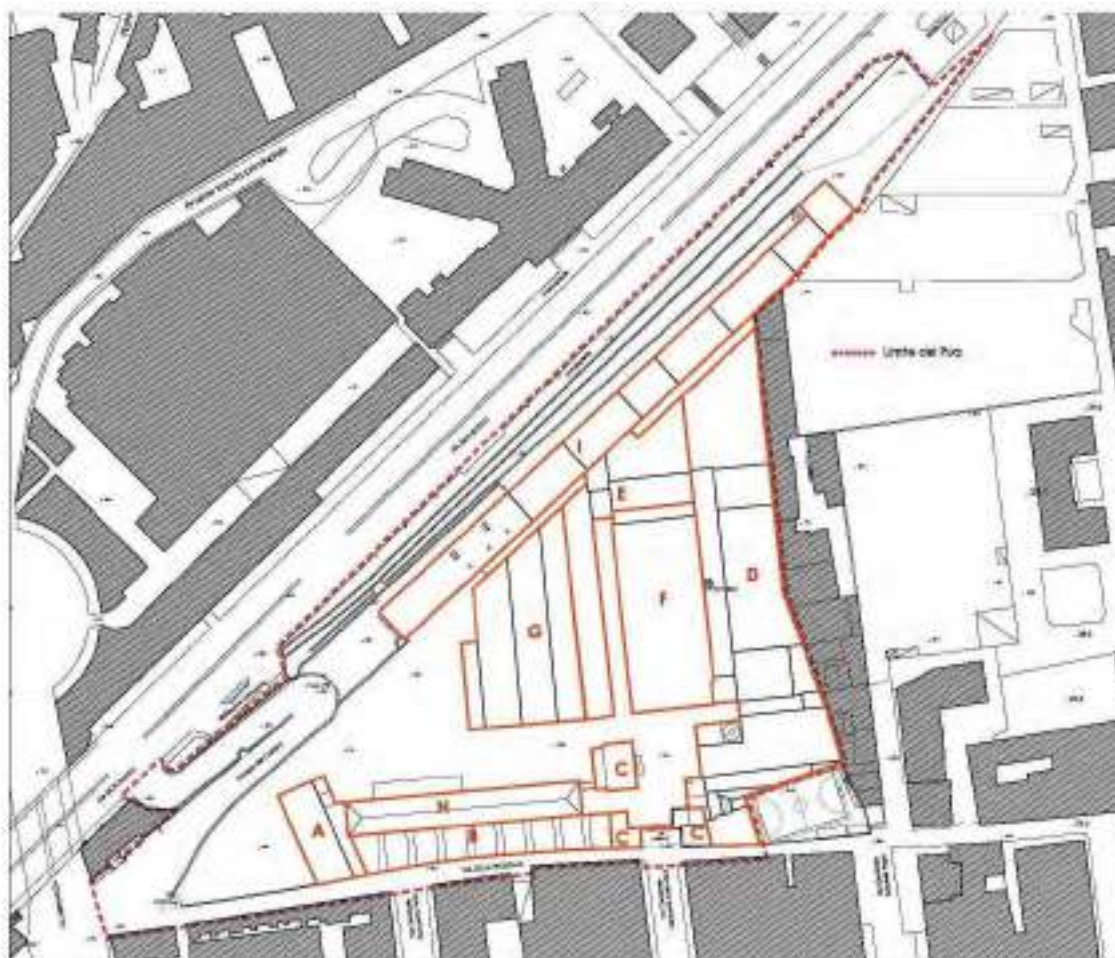


In essa sono chiaramente visibili le parti originarie della fabbrica realizzate fino a quella data, ma anche altri edifici, poi demoliti, per far spazio a nuovi capannoni, negli anni successivi.

In sintesi, il nucleo principale della fabbrica originaria (quello realizzato tra il 1910 ed il 1923) è costituito, oltre che dal fabbricato tardo-ottocentesco all'ingresso da Rampe del Campo, dal lungo edificio con copertura a shed su via della Piazzolla, dall'ingresso con le due palazzine laterali e dal complesso ai lati della ciminiera di mattoni, formato dalla galleria a volta e dai capannoni adiacenti con tetto a falda e pilastri in ghisa. Il grande capannone centrale in asse con l'ingresso principale, anch'esso coevo alla costruzione della fabbrica e probabilmente coperto inizialmente con capriate in legno, fu ricostruito, intorno agli anni 1930-35 con copertura in capriate in ferro su pilastri pure in ferro, posti in adiacenza ai muri perimetrali in tufo.

Nel grafico seguente sono individuati con le lettere da A a I i corpi di fabbrica costituenti il compendio, così come formato e trasformato nel tempo.





Edificio con copertura con volta a botte (A)

L'edificio, anteriore al 1872, era adibito ad uso agricolo, prima di essere inglobato nel compendio della fabbrica. Ad un solo piano, si presenta come una struttura estremamente compatta, in conci di tufo, a pianta rettangolare. L'interno è costituito da un unico ambiente coperto da una volta a botte ritmata da una serie di archi che scandiscono il sistema strutturale in conci regolari di tufo.

Le ampie aperture ad arco sono in gran parte finestrate, con cancellate di ferro di protezione. I vani di ingresso sono due: dall'area antistante, angolo via della Piazzolla-via Rampe del Campo e da via della Piazzolla (attualmente tompagnato). Un altro vano di passaggio collega con il corpo di fabbrica alle spalle.



Lo stato di conservazione attuale, dopo un intervento di manutenzione straordinaria eseguito tra la fine del 2010 ed il marzo del 2011 (cfr. CIL IV Municipalità prot. 4243 del 17.10.2010) con la rifazione del manto impermeabile delle coperture e degli intonaci esterni, non mostra, all'esterno, particolari segni di degrado. La struttura, al contrario, è interessata da fenomeni di dissesto dovuti anche all'eliminazione delle catene in ferro di contrasto degli archi e delle volte, che presentano evidenti lesioni perpendicolari.



Edificio seriale su via della Piazzolla (B).

Il fronte stradale su via Piazzolla è costituito da un lungo edificio in muratura con copertura a tetto a shed, prima coperto con capriate in legno su travi e pilastri in c.a. Lo stato di degrado e di fatiscenza dell'edificio, privo di cordolo perimetrale, è accelerato dalla mancanza delle coperture (in eternit e lamiere di ferro) eliminate con gli interventi di bonifica del 2004. L'intonaco dei setti in tufo che delimitano i capannoni è stato rimosso sul lato verso via Piazzolla, per continui distacchi e per tutelare l'incolumità di terzi, mentre all'interno è in gran parte ammalorato.



Sul fronte strada presenta solo alcune finestrate protette da grate, mentre al lato interno non è tompagnato ed è aperto, in continuità, verso l'edificio in c.a. deposito/mensa (H), che ne ha inglobato le murature.

Sotto il profilo tipologico, presenta, nonostante lo stato di degrado e di inagibilità, particolare interesse ed il disegno del suo fronte su via della Piazzolla costituisce una permanenza di immagine urbana. L'edificio era adibito a depositi dei materiali prodotti e lavorati.



Tra agosto e settembre 2019, ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità, sono stati smontati i timpani in muratura sul lato di via della Piazzolla.

Ingresso principale (C).

La zona ingresso è costituita da due palazzine, simmetriche, ai due lati dell'ingresso principale al complesso industriale da via della Piazzolla.

Gli edifici, ognuno di due piani fuori terra, sono realizzati in muratura portante di tufo e sono coperti da solai piani. Non sono comunicanti tra loro e sono entrambi dotati di scale per raggiungere il piano superiore. Gli edifici sono in cattivo stato di conservazione sia per le strutture in muratura di tufo che per le finiture.



La palazzina di destra (rispetto all'esterno) è data in comodato d'uso, per l'ubicazione di una cabina a BT a servizio di parte del quartiere Arenaccia, alla società Enel distribuzione, che, recentemente ha provveduto alla rifazione degli intonaci esterni, alla tinteggiatura ed alla tompagnatura del solaio, eliminando la scala interna. Quella di sinistra è stata recentemente (novembre 2019) messa in sicurezza.



Entrando nella fabbrica, sulla sinistra vi è un edificio di due piani fuori terra, con scala interna, (ex Direzione ed uffici) in grave stato di degrado strutturale e di finitura. Sulla destra vi sono una serie di locali interconnessi, con struttura in muratura e coperture per lo più piane, destinati in parte a locali per la guardiania ed in parte a depositi.

Le principali strutture produttive (D).

Le principali strutture produttive della fabbrica, con struttura in muratura di tufo, che si snodano a partire dalla torre serbatoio idrico, con struttura autonoma in c.a., sono costituite principalmente dal reparto per la forgiatura del ferro.



Di particolare interesse è la galleria con muratura in tufo e coperta da una volta in laterocemento, scandita da una serie di aperture in chiave individuate da archi sempre in c.a. Quasi al centro della galleria si erge, su base ottagonale, il fusto tronco conico della ciminiera in mattoni refrattari, alta circa 30 m. Per evitare possibili crolli e per la sicurezza per la pubblica e privata

incolumità, la ciminiera è stata messa in sicurezza con cerchiature in cinghie in poliestere e ponteggio di contenimento su platea armata (novembre-dicembre 2019).

Il grande capannone, adiacente alla galleria in muratura portante di tufo, aveva copertura formata da più tetti a doppia falda, realizzati con capriate in legno coperte da pannelli in eternit (rimossi con la bonifica del 2004) e lamiere grecate. Le capriate poggiavano su travi in legno sorrette da pilastri in ghisa (quasi tutti trafugati) che coprono la luce tra le mura perimetrali.



All'ingresso della galleria un altro capannone, con struttura portante sempre in tufo, è coperto con un'unica grande volta con struttura con travi curve in c.a., anch'esse in pessimo stato di conservazione.



Serie di capannoni a confine superiore del lotto (E).

Questa parte della fabbrica è formata da una serie di capannoni, un tempo per lo più adibiti a deposito, a confine del lotto. In pessimo stato di conservazione, sono oggi privi di coperture e le strutture in c.a., realizzate in sostituzione di quelle in legno, negli anni '50, sono ammalorate, con il c.a. disgregato ed i ferri di armatura ossidati. E' la parte meno significativa della fabbrica, trasformata negli anni per le finalità di produzione.



Capannone centrale (F)

In asse con l'ingresso principale il capannone più grande è realizzato con una struttura in pilastri in acciaio, con profilo tipo HE, mentre la copertura in lamiera grecata era sostenuta da un sistema di travi reticolari che coprono la notevole luce del capannone. Anch'esso coevo alla costruzione della fabbrica era probabilmente coperto con capriate in legno ma fu ricostruito, intorno agli anni 1930-35 con struttura in ferro. A pianta rettangolare, delimitato sulla destra dalla muratura della galleria con la ciminiera, gli altri lati liberi sono definiti da un muro alto circa 2 metri e da lamiere grecate. In notevole stato di degrado, privo di copertura e di parte dei tompagni in lamiera, presenta le strutture in ferro in notevole stato di ossidazione e precarietà.



4.1.2 Gli ampliamenti e le modifiche della licenza edilizia 536/1962

Con licenza edilizia n. 536 del 2 ottobre 1962, rilasciata alla società “Giuseppe & Fratelli Redaelli spa”, rappresentata dal procuratore sig. Roberto Cafaggi, direttore della fabbrica di Napoli, il Comune di Napoli autorizzava “la costruzione di capannoni composti di solo pianoterra, in ampliamento di quelli esistenti”, come da grafici allegati alla licenza, a firma dell’ing. Orazio Cariffo.



Negli archivi della società, tra i pochi documenti pervenuti dopo vari passaggi proprietari, sono state ritrovate copie della licenza, sulla base della quale è stata ricostruita l’ulteriore fase di realizzazione della fabbrica.

In particolare, tra il 1962 e il 1964, furono realizzati con struttura in c.a. e in adiacenza al capannone centrale, due capannoni in c.a. (G), nonché il capannone magazzino (H), in aderenza con il corpo di fabbrica seriale su via della Piazzolla (B).



Il primo capannone ha copertura a volta in c.a. ritmata da archi poggianti sulle travi della struttura e su pilastri in c.a. La volta è interrotta in chiave per le aperture dei lucernari. La struttura fu realizzata inglobando i pilastri nella muratura laterale del corpo zincheria già esistente. Il secondo capannone ha un sistema di copertura costituito da shed in c.a. poggianti sulle travi e sui pilastri in c.a. Diviso in due ambienti, separati da un setto in muratura di tufo, era destinato alle preparazioni dei trefoli per le operazioni di patentamento, ovvero di tempra dei trefoli in acciaio armonico. Il locale caldaia previsto nel settore “preparazioni” fu poi spostato all’esterno.

Questi due edifici sono in notevole stato di degrado, con le strutture verticali in stato di continuo crollo insieme a quelle orizzontali (l’area oggi è recintata ed inaccessibile per pericolo di crollo).

L’edificio (H) con struttura in c.a. (pilastri, travi e solaio in laterocemento), anch’esso in notevole stato di degrado e realizzato in adiacenza ad una parte del fabbricato seriale su via della Piazzolla con la demolizione di parte della muratura di confine tra i due fabbricati, è stato poi modificato ed ampliato con l’intervento di successiva estensione e sopraelevazione, oggetto di condono edilizio.





4.1.3 Gli ampliamenti e le modifiche della concessione in sanatoria

Nel dicembre del 1985 dalla “Redaelli Tecna spa” in liquidazione straordinaria fu presentata al Comune di Napoli la richiesta di concessione in sanatoria per ampliamenti e modifiche dei fabbricati realizzati con licenza edilizia, con perizia e grafici allegati a firma dell’ing. Giuseppe Massaro.

I lavori oggetto di condono furono eseguiti contemporaneamente con quelli autorizzati con licenza 536/1962, ma in difformità ad essi.

In particolari, tali lavori sono stati costituiti da:

- a) un piccolo edificio, realizzato in aderenza al capannone G, ad un piano, con struttura e copertura in c.a. Destinato a caldaia, non fu mai utilizzato a tale scopo, per la crisi già in atto della produzione, ma come magazzino. Attualmente è privo dei solai di copertura, crollati.
- b) L’ampliamento dell’edificio G più esterno, con eguale tipologia strutturale;
- c) Il grande edificio in c.a. a due piani (H), destinato a magazzino al piano terra ed a mensa aziendale al primo piano, realizzato in parte come ampliamento del p.t. già autorizzato con la licenza edilizia 536/1962, ed in parte come primo piano di estensione pari all’intero piano terra (parte autorizzata più parte condonata), costituendo un edificio organico. L’edificio a due piani, con struttura intelaiata in c.a. e solaio in laterocemento, coperto con tetto a falde realizzato con struttura in cemento armato, mostra evidenti segni di degrado strutturale e complessivo.

La concessione in sanatoria, ai sensi della legge 47/1985, è stata poi rilasciata con Disposizione Dirigenziale della Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli n. 231 del 07.05.2018.

4.2 Edificio da via Rampe del Campo, 7

L'edificio, con ingresso da via Rampe del Campo, in un lotto stretto e allungato al di sotto della via Don Bosco, delimitato a nord dall'ex sede della ferrovia Alifana e a sud dall'ex fabbrica Redaelli, è costituito da due corpi di fabbrica principali in aderenza.

L'intero edificio, con struttura muraria in tufo e solai in profilati di ferro ad ala stretta e tavellonato o in gretonato di c.a., è costituito da due parti continue in aderenza. La prima, immediatamente dopo il cancello di ingresso, di forma rettangolare, adibita ad officina meccanica e poi, fino all'inizio degli anni 90, ad attività di pompe funebri (ditta Bellomunno), è stata realizzata alla fine del 1800, come risulta dall'atto di acquisto per notaio Domenico Pastena in data 28 marzo 1900.



La seconda, con ingresso dal medesimo cortile con vialetto al lato sottostante la via don Bosco ed in continuità, ha anch'essa forma rettangolare ma di lunghezza maggiore ed era adibita ad attività artigianale per la realizzazione di culle e carrozzine per bambini (società New Baby, proprietà Santoro). Anche questa parte del fabbricato è stata realizzata alla fine del 1800 dalla ditta Elefante Mangili.



Nella foto aerea del 1929, risulta che, a quella data, l'intero corpo di fabbrica era già stato realizzato.

4.3 Le altre aree interessate dal Pua

Le altre aree interessate dal Pua sono costituite da proprietà della Regione Campania (ex sede dei binari della Ferrovia Alifana) e del Comune di Napoli (via della Piazzolla, via Rampe del Campo, marciapiede su via don Bosco), tutte non edificate.

4.3.1 Le strade pubbliche

La **via della Piazzolla al Trivio**, come abbiamo descritto, collegava il largo del “Regio Reclusorio ‘de poverelli” (il cd Albergo dei Poveri), angolo dell’antica “via per Capo di Chino”, con la via “Vecchia che porta a Poggio Reale”, incrociando la via “grande dell’Arenaccia” e la “via che porta alle Sepolture detta il Campo Santo”, secondo i toponimi indicati nella pianta di Giovanni Carafa duca di Noja, e attraversando campi agricoli e le “paludi”.

Il tratto compreso nel Pua, oggi, va dalle Rampe del Campo-angolo via Arenaccia fino all’incrocio con via Colonello Gabriele Pepe e separa la ex fabbrica Redaelli dagli edifici del quartiere Arenaccia. Tranne il primo edificio iniziale (da Rampe del Campo) che ha ingressi al piano terra e l’ingresso alla Redaelli, su questo tratto non vi sono altre aperture.



Il tratto interessato dal Pua incrocia gli assi principali del quartiere Arenaccia, ovvero, nell’ordine, via Generale Francesco Pinto (nella foto, via Generale Girolamo Calà Ulloa e la via Colonello Guglielmo Pepe. La strada è molto degradata, solo in parte pavimentata con basolato di pietra lavica e per il resto pavimentata con asfalto stradale, priva di opere di arredo e con illuminazione precaria costituita da rari lampioni fissati al muro della fabbrica.



La via **Rampe del Campo**, realizzata tra il 1840 ed il 1844, per collegare la via dell’Arenaccia con la via del Campo (poi via don Bosco). La strada con rampante supera il dislivello tra via Arenaccia e la via don Bosco (circa 10 m). Completamente pavimentata in asfalto, con buche e rappezzi, è delimitata da muri di contenimento rivestiti in muratura di tufo non intonacata. L’illuminazione pubblica è su pali.



La via Nuova del Campo assunse il nome di **via don Bosco** nel 1959 nel primo tratto fino al complesso della fondazione Menichini affidato all’Ordine dei Salesiani, intitolato, appunto, “Don Bosco”. La via Nuova del Campo, originariamente pavimentata con basolati, nel tempo è stata modificata, ampliata

fino alla larghezza di circa 15,00 m, pavimentata con asfalto stradale. Ai confini dell'area del Pua, nel tratto prospiciente via don Bosco, vi sono inoltre due stazioni di distribuzione di carburante.



4.3.2 L'area ex sede della ferrovia Napoli-Piedimonte D'Alife

L'area, oggi di proprietà della Regione Campania, ed in concessione alla società EAV spa, società dei trasporti della medesima Regione, costituisce un tratto residuale (circa 320,00 m) dell'area sede dei binari della ferrovia Napoli-Piedimonte d'Alife, nota come "Alifana", lunga ben 69 km.

Il 27 marzo 1900 venne stipulato il contratto di concessione con la "Société Anonyme des Tramway et des Chemins de Fer du Centre" di Lione in Francia per la costruzione e la gestione della ferrovia Napoli-Piedimonte d'Alife. Tale concessione passò poi nel 1905 alla "Compagnie des Chemins de Fer du Midi de l'Italie" con sede a Parigi.

La ferrovia venne realizzata a scartamento ridotto (950 mm) ed entrò in funzione il 30 marzo 1913 sulla tratta Napoli Piazza Carlo III-Santa Maria Capua Vetere-Biforcazione-Capua





(originaria tratta bassa). A questa prima tratta di circa 43 chilometri, successivamente, il 31 dicembre dello stesso anno, si aggiunse la tratta Biforcazione-Caiazzo (circa 16 km) ed infine, il 5 ottobre 1914, l'ultimo tronco Caiazzo-Piedimonte d'Alife (circa 23 km).

Il 14 aprile 1923 dalla concessione privata si passò ad una Gestione commissariale governativa con denominazione "Ferrovia Napoli Piedimonte" (FNP).

I binari, partendo dalla stazione a piazza Carlo III, lambivano la piazza, incrociando le strade del tridente (Corso Garibaldi, Via S. Alfonso Maria de Liguori e via Alessio Mazzocchi) si inerpicavano sul lato destro della via del Campo fino all'incrocio con le Rampe del Campo, per poi deviare in sede propria, passare per lo Scalo Merci e continuare verso Capodichino con vari tornanti.



Già dopo pochi anni, la stazione ferroviaria di piazza Carlo III (oggi Hotel Ferdinando II) fu abbandonata e spostata nello scalo merci (oggi permangono alcuni capannoni su via don Bosco al di sotto del cavalcavia della Tangenziale). Il tratto tra piazza Carlo III e la nuova stazione (compreso quello interessato dal Pua) fu dismesso proprio per l'interferenza con la viabilità pubblica compreso l'incrocio con le Rampe del Campo. Nella foto area del 1929 è già evidente il tratto abbandonato.



Agli inizi degli anni Settanta la stazione dell'Alifana venne ancora più avanzata a Secondigliano. Nel 1978 la concessione della ferrovia passò alla TPN (Tranvie Provinciali Napoletane) poi diventata CTP (Consorzio Trasporti Pubblici). Il 16 giugno 1986 la concessione venne revocata e la ferrovia passò sotto Gestione commissariale governativa fino al 2005 quando la gestione dell'Alifana passò alla società Metro Campania Nord Est, poi confluita nella società regionale unica dei trasporti EAV spa (Ente Autonomo Volturno).

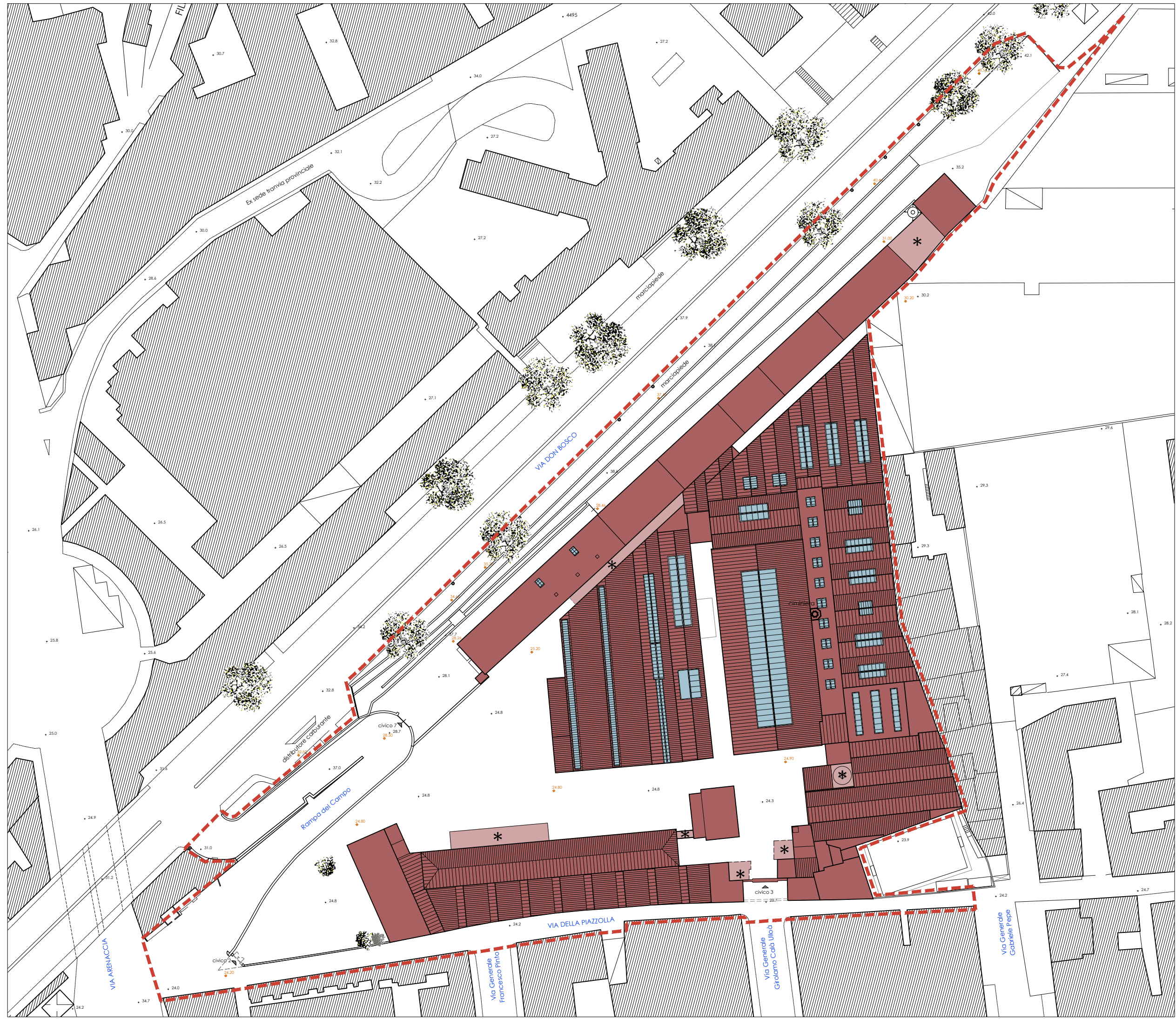


Inoltre, con decreto dirigenziale n. 12 del 14.09.2017 della Regione Campania, per la fascia interessata dal Pua (già frazionata catastalmente) è stata dichiarata la "cessazione della destinazione ferroviaria e la sdemanializzazione", in uno con gran parte della tratta non più in esercizio - su cui

gravano edifici, attività commerciali, distributori di carburante, ecc. - anche ai fini della sua alienazione, essendo stato trascritto il bene nella categoria patrimoniale dei beni disponibili.

La sopraelevata, che da Piazza Garibaldi portava alla via Don Bosco, e che insisteva su parte dell'area dell'ex ferrovia Alifana, inaugurata nel dicembre del 1992 fu poi del tutto demolita nel 2000. Alcuni muri di contenimento in c.a. e la struttura della base del pilone di sostegno permangono nell'area, oggi in totale abbandono e degrado.







5. Soggetto Proponente della Variante

Il soggetto proponente della Variante al Pua vigente è la società “Centro Città s.r.l.” con sede in Napoli (80138), piazza Nicola Amore n. 14, iscritta al R.E.A. della CCIAA di Napoli al n.ro NA - 998895, codice fiscale e Partita Iva 08974211214, capitale sociale 14.052.000,00 € i.v., rappresentata dall’avv. Luigi Russo, presidente del Consiglio di Amministrazione.

La società “Centro Città s.r.l.” ha acquisito il ramo d’azienda relativo ai beni dell’ex fabbrica Redaelli e di parte dell’edificio indicato con la lettera e) nella scheda n. 78 delle NdA del vigente Prg dalla società “Risorse & Sviluppo Napoli srl - in liquidazione” con rogito del Notaio Nicola Capuano in Napoli n. rep. 138338 del 14 giugno 2018, come riportato in Premessa.

Con il successivo rogito del Notaio Nicola Capuano in Napoli Rep. n. 138452 del 19 luglio 2018, la società “Centro Città s.r.l.” ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà della restante parte dell’edificio indicato con la lettera e), diventando così proprietaria di tutti i volumi insistenti nel sub-ambito 19/A.

Rispetto al Pua approvato, anche la restante quota dell’edificio artigianale lungo via don Bosco è stata acquisita dalla nuova società proponente ed inoltre la medesima società ha avviato anche l’acquisto dell’area un tempo sede del binario dell’ex ferrovia Alifana (poi Campania nord) di proprietà della Regione Campania (ex demanio ramo ferrovie) ed inclusa tra i beni alienabili, in quanto dismessi dalla funzione, priva di diritti edificatori.

Il soggetto proponente della Variante è pertanto titolare della totalità dei diritti edificatori del Pua, come risulta dalla tabella che segue:

Immobili	Soggetto proprietario	Superficie mq	Volumetria esistente mc	% volumetria su totale
Ex fabbrica “Redaelli” (via della Piazzolla 2/A e 5/A)	Centro Città srl	16.764,00	104.365,00	90,11
Edificio in via Rampe del Campo 7 -lettera e) nella scheda n. 78 delle NdA	Centro Città srl	3.560,00	11.453,24	9,89
Area ex Ferrovia Alifana	Regione Campania (in corso di acquisizione da parte di Centro Città srl.)	2.440,00	0,00	0,00
sommano		22.764,00	115.818,24	100,00
Viabilità	Comune di Napoli	3.930,00		
Totali		26.694,00	115.818,24	



All'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto Terreni Fg. 82-A), si registra il seguente stato di diritto:

Soggetto proprietario	NCT Fg 82-A Particelle	superficie (mq)	% su totale Pua
Soc. Centro Città s.r.l.			
Ex fabbrica Redaelli (via della Piazzolla 2/A e 5/A)	684	16.764,00	62,80
Edificio con ingresso da via Rampe del Campo n. 7 (indicato con la lettera "e")	3 - 4	3.560,00	13,34
Area ex ferrovia Alifana di proprietà della Regione Campania (bene alienabile in corso di acquisizione)	854	2.440,00	9,14
Sommano		22.764,00	85,28
Comune di Napoli:	viabilità	3.930,00	14,72
Totale		26.694,00	100,00

Si specifica che, in virtù dell'elevato stato di degrado e di permanente inagibilità di tutti gli edifici ricadenti nel Pua, con Disposizione Dirigenziale n. 1 del 09.09.2010 del Dipartimento Pianificazione del Comune di Napoli, essi sono stati dichiarati "unità collabenti" e riclassificati come categoria F/2 all'Agenzia del Territorio (cfr. elaborato Titoli di proprietà e visure catastali).



6. La normativa del Prg ed il regime dei vincoli

6.1. La Normativa urbanistica

Prima di analizzare i contenuti del Pua vigente e le modifiche proposte dalla Variante, appare utile esaminare la normativa prevista dal vigente Prg nonché il regime dei vincoli per quest'area.

L'intera area ricade nella zona A "Insediamenti di interesse storico" del vigente Prg (cfr. artt. 26 e 63 delle Nda), nonché nell'Ambito 19 - Ex fabbrica Redaelli, con le ulteriori prescrizioni contenute nell'art. 150 delle Nda e nella relativa scheda n. 78.

Il Comma 1 dell'art. 150, pone gli obiettivi principali del piano attuativo:

"1. Nell'ambito individuato nella scheda n.78, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano esistente, in cui ricadono manufatti industriali storici, mediante:

a) il recupero dei manufatti di architettura industriale che rivestono interesse storico testimoniale".

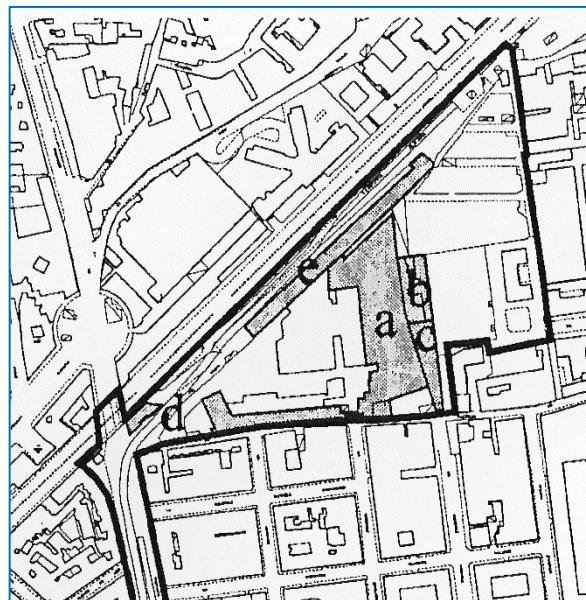
Il comma 2 dell'art. 150 prescrive il ricorso alla pianificazione attuativa e descrive gli interventi possibili, con riferimento alle indicazioni riportate nel grafico della scheda n. 78:

"2. La variante [ovvero il Prg] nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, (.....), con le seguenti ulteriori specificazioni:

a) per gli edifici contrassegnati con la lettera a sono consentiti interventi conformi alla normativa tipologica parte II (ovvero la normativa per il centro storico), assicurando il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Redaelli. Tra le utilizzazioni ammissibili, in base alla predetta normativa, sono da privilegiarsi quelle per attività artigianali e commerciali;

b) per i restanti edifici sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Le utilizzazioni ammesse sono ricettive e residenziali per il 60% del volume realizzabile. Detto intervento comporta la cessione di immobili, per la costituzione di uno spazio pubblico, per una superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà

privata, al netto del sedime degli immobili di cui al precedente punto a). Gli immobili da cedere devono essere preferibilmente localizzati in adiacenza agli spazi pubblici di cui ai successivi commi, al fine di costituire una continuità di spazi utilizzabili anche per manifestazioni espositive delle attività suddette;





c) per gli edifici contrassegnati con le lettere *b, c, e*, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, da realizzarsi nelle aree pubbliche e comportanti una superficie coperta non superiore a 1.000 mq;

d) le aree libere esistenti e quelle ottenute con l'intervento di cui al precedente punto devono costituire uno spazio pubblico attrezzato unitario;

e)(omissis)

4. Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia.”

In relazione alle indicazioni della scheda n. 78 l'Ambito 19/A, oggetto del Pua, oltre alle strade pubbliche, comprende l'intera fabbrica Redaelli (di cui ai punti a) e b) del comma 2), nonché l'edificio indicato con la lettera e di cui alla lettera c) del comma 2.

Dalla lettura non certo agevole e contraddittoria della normativa dell'art. 150 (causa di defatiganti interpretazioni e di acrobatiche soluzioni con i Servizi tecnici comunali), si determinano gli interventi possibili per questa parte dell'Ambito.

In particolare, per le parti della fabbrica di primo impianto e maggiore unitarietà, indicate con la lettera a nella scheda n. 78, va tenuto conto della normativa della Parte II delle NdA relative alle tipologie individuate dal Prg per il centro storico (*assicurando il restauro del manufatto che costituisce l'ingresso all'antica fabbrica Redaelli*), che ha individuato la seguente classificazione (cfr. Tav. 7 - Centro Storico foglio 8-III):

- Unità edilizie di base ottocentesche: originarie o di ristrutturazione a blocco - art. 79;
- Unità edilizie speciali otto/novecentesche: originarie o di ristrutturazione a struttura modulare - art. 111;
- Unità edilizie di recente formazione - art. 124.

Le prescrizioni relative alla norma sono state verificate e rapportate con l'analisi della formazione e trasformazione storica della fabbrica, con l'interesse storico-tipologico, con lo stato materico e di degrado strutturale. La stessa norma dell'art. 150 alla lettera a) del 1° comma ha comunque previsto che *“ove il piano urbanistico esecutivo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume”*.

Per le altre parti della fabbrica nonché per l'edificio artigianale indicato con la lettera e nella scheda n. 78, la normativa prevede interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volumetria, anche con ridefinizione di aree di sedime, quote planivolumetriche e configurazioni tipologiche.

Per le due parti della fabbrica (quella indicata con la lettera a nella scheda n. 78 e le restanti parti) nonché per l'edificio contrassegnato con la lettera e nella medesima scheda, la disciplina d'Ambito indica inoltre le destinazioni d'uso possibili.

La normativa d'Ambito prescrive, infine, una previsione di attrezzature pubbliche, attraverso la costituzione di *uno spazio pubblico attrezzato unitario, per una superficie di almeno 18.000 mq per*



attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia, riferita all'intero Ambito, di cui quota parte va assicurata dagli interventi all'interno del Pua (cfr. successivo cap. 8.5).

Al di fuori del perimetro del Pua sono stati realizzati già alcuni interventi pubblici sulle sedi stradali principali previsti per l'Ambito 19 dal punto c) del comma 1, ovvero *“la riqualificazione del corso Novara con la demolizione del viadotto di via Arenaccia, il recupero del ponte su via Don Bosco e della piazza Poderico, con la demolizione della sopraelevata su via Arenaccia (2000), la realizzazione di un nuovo ponte a campata unica di via don Bosco su via Arenaccia (2006-2009), la riqualificazione di piazza Poderico (2012).*

Dal Certificato di destinazione urbanistica (giugno 2018), risulta che l'area:

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici, né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- non rientra nelle aree di tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico, di cui ai decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972, ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
- rientra parzialmente nel Piano di rischio aeroportuale approvato con delibera di C.C. n. 5 del 19.02.2018, come zona D.

Relativamente al Piano di rischio aeroportuale (PRA), la fascia di vincolo/tutela, zona D, interessa marginalmente il Pua e principalmente l'area di proprietà Regione Campania (ex Alifana).

Dall'esame della cartografia e delle Norme di attuazione del PRA, le attività previste sia dal Pua approvato, sia dalla presente variante, per la fascia interessata dalla zona “D”, sono tutte pienamente compatibili con le prescrizioni ed i vincoli per tale zona del PRA, poiché il Pua non prevede edificazioni nell'area rientrante nel vincolo se non, parzialmente, per la struttura di ingresso del parcheggio pertinenziale dello SF1.

6.2 I vincoli storico-culturali e paesaggistici

Anche se nell'area del Pua non sussistono vincoli permanenti di carattere storico-culturale o paesaggistico determinati da specifici decreti (cfr. Certificato di destinazione urbanistica, nonché il riscontro effettuato presso il Sitap del Mibact), tuttavia è stata verificata anche la normativa di tutela, sia per l'ex area dell'Alifana (in quanto opera di proprietà pubblica) e sia per le strade pubbliche, limitrofe alla fabbrica, interessate da vincolo cautelare temporaneo.



Nell'area ricadente nel Pua non vi sono vincoli paesaggistici, di cui alla Parte III del D. Lvo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). L'unica area tutelata sotto il profilo paesaggistico lungo via don Bosco è quella a valle della strada nella curva sotto il ponte della Tangenziale, circa 500 metri oltre il limite del Pua, con D. M. 09.07.1962 - "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni siti in Napoli a valle di via Nuova del Campo e di via Santa Maria del Pianto", in quanto la "zona ha notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di caratteristica e tradizionale bellezza, dal quale si gode ancora la visuale della vecchia città fino alla collina di Capodimonte".

Nel merito dei vincoli storico-culturali di cui alla Parte II del D. Lvo 42/2004), si registrano, invece, per l'area del Pua i seguenti vincoli temporanei per:

- a) l'area ex sede della ferrovia Alifana.
- b) le strade pubbliche, limitrofe alla fabbrica.

Il tratto dell'ex sede della ferrovia Alifana incluso nel Pua è, a tutt'oggi, di proprietà della Regione Campania ed era stato dato in concessione all'EAV spa, società in house della Regione per il servizio di trasporto regionale. Con decreto dirigenziale n. 12 del 14.09.2017, per gran parte della tratta non più in esercizio - su cui gravano edifici, attività commerciali, distributori di carburante, ecc -, compresa la fascia in questione (già frazionata - p.lla 854 del Fg. 82 del NCT) è stata dichiarata la "cessazione della destinazione ferroviaria e la sdemanializzazione", ai fini della sua alienazione con la trascrizione del bene nella categoria patrimoniale dei beni disponibili, ai sensi della l. r. 38/1993. La società proponente ha già richiesto alla Regione Campania (con PEC del 15 dicembre 2017) l'acquisto dell'area ai fini dell'attuazione del Pua. Si ricorda che l'area è destinata ad opere pubbliche o ad uso pubblico (allargamento del marciapiede di via don Bosco, aree verdi, parcheggi pubblici a raso,) e sarà poi ceduta al Comune medesimo, restando, comunque, inedificata.

Come già descritto, si tratta di una piccola area (lunga 320 m e larga circa 6 m) residuale rispetto agli originari 63 km di percorso della ferrovia Alifana) e già dismessa prima del 1929. A quella data erano già stati rimossi anche i binari. La fascia de quo fu quindi non utilizzata ed abbandonata fin da prima del 1929 ed è stata, tra l'altro, interessata da consolidamenti con muri di contenimento in c.a. e da un pilone della strada sopraelevata su via Arenaccia (corso Novara), realizzata nel 1992 e demolita nel 2000. Già in notevole stato di degrado è diventata discarica continua di rifiuti, tant'è che la società titolare del Pua ha dovuto provvedere anche alla sua pulizia e alla recinzione, proprio su delega ed autorizzazione dell'ente proprietario Regione Campania (nota prot. 2019.0329053 del 24.05.2019 del Dirigente UOD Demanio).

L'area, ai sensi dell'art. 12, comma 1, del Codice, rientrando tra i beni culturali "appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali (...), che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre (...) settanta anni (...)" è sottoposta "alle disposizioni della presente Parte [ovvero alle norme di tutela dei beni culturali previste dal Codice] fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2" [ovvero la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico].



L'area, benché residuale e priva di qualsiasi elemento della destinazione ferroviaria (gran parte dell'antica tratta bassa della ferrovia Alifana è stata già trasferita a soggetti privati per alienazione o per usucapione), essendo opera pubblica di proprietà della Regione Campania, realizzata più di settanta anni fa e di autore non più vivente, rientra, quindi, tra i beni culturali di proprietà pubblica, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) del Codice.

Si tratta di una tutela transitoria, *ipso iure*, in via cautelare, fino a quando non sarà effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte del Mibact attraverso i suoi organici periferici. La verifica potrà confermare con decreto definitivo il vincolo di tutela quale bene culturale o, in mancanza di valori acclarati, può decretarne definitivamente l'esclusione dall'applicazione delle disposizioni relative ai beni culturali. (cfr. art. 12 del Codice). Le procedure sono state poi sancite con i Decreti dirigenziali interministeriali del 6 febbraio 2004 e del 28 febbraio 2005.

Per quanto attiene i **tratti delle strade pubbliche incluse nel Pua** (Rampe del Campo, tratto di via della Piazzolla e tratto del marciapiede della via don Bosco), di cui all'art. 10, comma 4, lett. g) del D. Lgs. 42/2004 (ovvero "*le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico*"), anch'essi sono *ipso iure* inclusi tra i beni culturali.

Infatti, l'art. 10, comma 4, lett. g) del Codice stabilisce che "*sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13*" relativamente a "*g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico*".

Si sottolinea comunque che, per i tratti delle strade pubbliche incluse nel Pua sono previste solo opere di riqualificazione e recupero urbano (pavimentazione di tipo pedonale, arredi urbani, nuova illuminazione, opere d'arte,), senza alcuna alterazione del tracciato o realizzazione di costruzioni, seppure pubbliche, in conformità delle norme dell'art. 123 delle NdA del Prg.

Infine, ai sensi della legge urbanistica generale n. 1150/1942, art. 16, comma 3, "*I piani particolareggiati [così come i Pua] nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza (...)*". Ai sensi del comma 4 "*Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione*".

Allo stato, vigendo i vincoli cautelari sopra descritti, il Comune di Napoli, con Nota del 13.01.2020 prot. PG/2020/27594, ha chiesto formalmente alla Soprintendenza ABAP di Napoli di esprimere "*eventuali osservazioni*" sul Pua, ai sensi del citato art. 16. La SABAP di Napoli con Nota del 07.08.2020 non ha espresso osservazioni sul Pua ed ha ribadito l'esistenza dei vincoli temporanei "ope legis" sulle aree pubbliche (ex sede ferrovia Alifana e strade) e, di conseguenza, solo l'obbligo di richiesta alla medesima Soprintendenza del parere ex art. 21 del D. Lvo 42/2004, sui progetti relativi a tali aree.



7. Lo stato di fatto e la consistenza edilizia

Al fine di determinare lo stato di consistenza degli edifici del compendio, sia relativamente all'attuale stato di degrado e di permanente inagibilità, sia in relazione alla consistenza volumetrica accertata e sia in merito alla legittimità di tutti gli edifici ricadenti nel Pua, è stato redatto uno "Stato di consistenza e di legittimità dei beni", come richiesto anche dalla citata Nota della Direzione centrale Pianificazione PG/2018/1109308 del 21.12.2018 (cfr. elaborati RC-R01-R02 e da RC-G01 a RC-G05).

Con tale Stato di consistenza (2018), sulla base dei successivi rilievi e verifiche di aggiornamento eseguite tra il 2011 ed il 2018, anche sulla base di un nuovo rilievo topografico fatto eseguire dalla società Geo-Surveying (2010), sono stati apportate piccole modifiche e correzioni ai precedenti stati di consistenza, così come descritti nella Perizia giurata in data 01.03.1989 (reg. Pretura di Napoli n. 17436), redatta dal geom. Antonio Perina, sulla base di un rilievo aerofotogrammetrico fatto eseguire dalla società Alisud, e nella Perizia sullo stato di consistenza eseguita nel giugno 2002 da questa società, allegata al vigente Pua e depositata al Comune di Napoli in data 29.08.2002 con prot. n° 2917 Urb.

In riferimento a tale Stato di consistenza aggiornato, cui si rinvia per il dettagliato esame della formazione e trasformazione storica dell'intero compendio e per la verifica della legittimità dei beni ivi compresi, sono stati determinati i seguenti dati sintetici:

	Superficie lorda edificata	Volumetria (mc)
Ex fabbrica Redaelli	12.559,87	104.365,00
Edificio Rampe del Campo, 7	2.261,40	11.453,24
Totale	14.821,27	115.818,24

In definitiva la volumetria totale considerata nella presente Variante, tra parti conservate e parti demolite e ricostruite, è pari a 115.818,24, al netto dei volumi tecnici.

Ai fini dell'applicazione della Normativa dell'Ambito, di cui all'art. 150 e relativa scheda 78 delle Norme del Prg, ed in particolare in riferimento alle aree della fabbrica di cui alle lettere a) e b) del comma 2, è stata condotta una puntuale verifica e conoscenza, materica, tipologica e quantitativa, delle varie parti della fabbrica, determinando le parti da conservare e riqualificare, con il preminente restauro delle palazzine di ingresso della fabbrica, nel rispetto della Disciplina tipologica di cui alla Parte II delle Norme del Prg, e le parti per le quali sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Questo anche ai fini della verifica delle destinazioni d'uso consentite dalla medesima normativa d'Ambito.

Nella tabella che segue sono, a questo scopo, stati riportati i dati sintetici dei due beni principali che costituiscono il compendio del Pua (ex fabbrica Redaelli ed edificio di via Rampe del Campo), con la individuazione delle volumetrie oggetto di recupero e riqualificazione e di quelle destinate alla demolizione e ricostruzione, nonché le relative percentuali massime delle destinazioni residenziali.



Parti del compendio	Volumetria	Destinazione max per residenza	Destinazione per altre attività
Ex Industria Redaelli			
Parti della fabbrica di cui al comma 2, lettera a), art. 150 NdA		49%	51%
sommano	55.569,58	27.229,09	28.340,49
Part della fabbrica di cui al comma 2, lettera b), art. 150 NdA		60%	40%
sommano	48.795,42	29.277,25	19.518,17
totale ex Redaelli	104.365,00	56.506,35	47.858,65
Fabbricato e) art. 150 NdA			100%
totale	11.453,24		11.453,24
TOTALE AMBITO 19/A	115.818,24	56.506,35	59.311,89
in percentuale		48,79%	51,21%

I dati riportati nella tabella coincidono con quelli della Disposizione Dirigenziale del Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa n. 4 del 26.09.2019, che ha attestato la volumetria complessiva, il riparto delle volumetrie ricadenti nella diversa normativa dell'art. 150 delle NdA del Prg relativa all'Ambito 19 e le relative destinazioni d'uso, nonché la legittimità dei beni, come descritta nel precedente cap. 4.



8. Il progetto di riqualificazione dell'ambito 19/A

8.1 Le previsioni del Pua vigente

Il piano urbanistico attuativo (Pua) approvato e vigente (2009 - 2011) riguarda quota parte dell'ambito n. 19 - ex fabbrica Redaelli.

Il Pua, individuato quale Piano di recupero ex lege 457/1978 e art. 26, comma 2, lettera e) della l. r. 16/2004, prevede, attraverso interventi differenziati di recupero, la realizzazione di un nuovo insediamento per attività artigianali-commerciali, terziarie, di edilizia residenziale e delle relative infrastrutture di parcheggio, nonché di opere di urbanizzazione secondaria su aree di proprietà del soggetto privato di cessione al Comune per la creazione di nuovi spazi pubblici e di riqualificazione della viabilità comunale limitrofa.

All'interno di tale piano sono previsti interventi volti sostanzialmente al recupero architettonico, strutturale e funzionale delle parti di valore tipologico-testimoniale, nonché interventi di demolizione e ricostruzione delle parti degradate e prive di tale valore, tesi a determinare una qualificata configurazione urbana ed il ridisegno della viabilità.

Il piano approvato, nell'obiettivo di una generale riqualificazione tende a conservare la complessità della struttura-fabbrica preesistente, definendo, sia nell'impianto degli edifici, sia nell'aggregazione tipologica e sia nella diversità dei profili, una struttura differenziata.

Il piano, in piena conformità con la normativa congiunta di cui all'art. 150 relativo agli Ambiti e alla parte II - Disciplina per il centro storico delle NdA del Prg, prevede:

- A. Opere di urbanizzazione primaria, che riguardano prevalentemente la riqualificazione della viabilità comunale esistente a contorno dell'area d'intervento (via della Piazzolla e marciapiede di via Don Bosco), nonché la riconfigurazione delle Rampe del Campo, attraverso la demolizione dell'attuale tracciato e la realizzazione di un nuovo tracciato più regolare, eliminando l'attuale tornante ad U, per consentire la mobilità anche ai bus pubblici da via dell'Arenaccia a via Don Bosco. Per quanto attiene la via Don Bosco l'intervento prevede la riqualificazione del marciapiede in relazione all'intervento di innesto della nuova via Rampe del Campo nonché il suo allargamento comprendendo aree di cessione, di proprietà della Regione Campania in corso di acquisizione da parte del soggetto privato. Per la via della Piazzolla, il tratto compreso tra l'incrocio con via dell'Arenaccia fino alla delimitazione del sub-ambito sarà riqualificato con interventi migliorativi sulla pavimentazione e sulla pubblica illuminazione. L'apertura di un nuovo ingresso alle botteghe, nella parte oggetto di recupero del complesso, contribuirà ad una maggiore vivibilità della strada.
- B. Opere di urbanizzazione secondaria, da realizzarsi su aree di proprietà del proponente da cedere al Comune, riguardanti principalmente la realizzazione di una piazza alberata pubblica all'incrocio tra



via della Piazzolla e le Rampe del Campo e di un parco pubblico con una palestra, attraverso il riuso della parte originaria della fabbrica. Il parco si estenderà da via della Piazzolla, in modo da costituire un ingresso anche da questa strada per tutto il denso quartiere Arenaccia, fino alla via don Bosco.

- C. La riqualificazione dell'ex fabbrica Redaelli, attraverso la conservazione ed il risanamento degli edifici su via della Piazzolla (ovvero il grande edificio ottocentesco coperto con volta a botte e tutto il fronte con copertura a tetto a shed, comprese le palazzine dell'ingresso principale, da destinarsi ad attività artigianali produttive e di servizio ed ingressi) e la conservazione delle strutture residue dell'ex area produttiva intorno alla ciminiera, destinate a parco pubblico. Per le altre parti prive di interesse storico-testimoniale, per quelle in c.a. degli anni '60, nonché per l'edificio artigianale lungo via don Bosco, è prevista la demolizione e ricostruzione a parità di volume, per la realizzazione di un complesso artigianale e commerciale, residenze ordinarie e speciali, costituito da due centri commerciali nell'area centrale della fabbrica e da edifici residenziali con negozi a piano terra su via don Bosco.

Tutto il sistema dei parcheggi è organizzato nella differenza di quota tra via Don Bosco e la via della Piazzolla, con ingressi separati per ognuna delle funzioni previste, ed i fabbisogni sono calcolati in relazione sia alla normativa relativa ai parcheggi pertinenziali (legge 1150/1942, art. 41-sexies), sia alla legge regionale sul commercio ed al piano commerciale del Comune di Napoli, relativo alle attività produttive ed alle attività commerciali.

Il Pua approvato è tutt'ora vigente e le sue previsioni sono a tempo illimitato, mentre la sua attuazione decade, se non rinnovata, nel febbraio 2027, in virtù delle proroghe ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della legge 98/2013 e dell'art. 10, comma 4-bis, della legge 120/2020.

8.2 Le modifiche previste dalla Variante

Dato il lungo periodo trascorso tra il 2009 - 2011 (pubblicazione sul Burc del Decreto Sindacale di approvazione e riapprovazione), la nuova società proprietaria "Centro Città srl" (giugno 2018 - atto di acquisto), ha ritenuto di dover provvedere ad una revisione e di un adeguamento del Pua già approvato.

Tale revisione, condotta con confronti continui con il Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa, ha determinato una proposta di Variante trasmessa nel marzo 2019 con integrazioni nel luglio 2019 e poi, con ulteriori revisioni, fino ad ottobre 2021 (cfr. Premessa), in riferimento alle necessità di:

- a) Rendere attuabili le complesse previsioni del Pua vigente, in un'area ristretta e conchiusa dalla viabilità, anche in relazione all'utilità di individuare Unità Minime di Intervento in modo da poter regolare l'attuazione per fasi di tutti le opere previste;
- b) Adeguare le previsioni del Pua ad una maggiore conservazione della fabbrica originaria, anche per funzioni culturali e per il tempo libero, riducendo quelle commerciali;
- c) Consentire una maggiore continuità degli spazi pubblici.



In tal senso, la Variante al Pua vigente, pur operando una sostanziale conferma del Pua approvato, in seguito ad ulteriori approfondimenti scaturiti dal lavoro svolto anche con la Soprintendenza ABAP di Napoli e dai successivi incontri di merito, ha ridefinito ed articolato i seguenti interventi:

1. La conservazione di tutte le parti della fabbrica dell'impianto originario fino al 1923, a meno di alcune parti, prive di valore tipologico o testimoniale, modificate nel tempo dalle esigenze produttive. La scelta di estendere la conservazione a quasi tutta la fabbrica originaria, compreso le parti per le quali la norma del Prg prevede anche la possibilità di demolizione e ricostruzione, consente di preservare, attraverso operazioni di restauro e risanamento conservativo, gran parte dell'impianto originario e non alterato della fabbrica e, quindi, non solo l'edificio con copertura con volta a botte e quello con coperture a shed lungo la via della Piazzolla (unica parte che viene conservata nel Pua approvato), ma anche tutta la parte produttiva dei capannoni a confine est della fabbrica, comprese la galleria e la ciminiera;
2. La ristrutturazione edilizia, con configurazioni coerenti con l'impianto storico, delle parti della fabbrica con scarso valore storico-testimoniale e notevolmente alterate nel tempo, (capannone centrale e capannoni a confine con il muro di confine a nord-est);
3. La demolizione e ricostruzione, con nuova configurazione architettonica, a parità di volume delle parti della fabbrica prive di valore testimoniale e già alterate, di quelle realizzate in c.a. nel 1964 e di quelle realizzate in difformità della licenza edilizia e poi condonate, nonché dell'edificio ex attività artigianali-commerciali esistente lungo la via don Bosco, come da normativa. Questa opzione ha comportato una minore volumetria di ricostruzione rispetto al Pua approvato.
4. Il fronte degli edifici su via don Bosco è stato riarticolato, prevedendo un maggiore frazionamento e distanziamento, un'ulteriore diminuzione dell'altezza e lo spostamento dell'edificio destinato a residenze speciali. In questo modo tutto il fronte dell'area prospiciente la sottostante area di proprietà comunale resterà ineditato, con la possibilità di liberare su via don Bosco l'unico belvedere che consente di tralucere in lontananza l'area orientale, con la piana ed il complesso Somma-Vesuvio;
5. La realizzazione di attrezzature pubbliche (piazza alberata, parco centrale e parco lineare) nella misura ed in conformità della normativa di Ambito, concentrate, non più a margini, ma in posizione centrale dell'area in diretta connessione con il quartiere Arenaccia; tra via don Bosco e via della Piazzolla viene previsto, inoltre, un ampio collegamento (rampa), consentendo l'accesso al parco direttamente anche da via don Bosco;
6. L'acquisizione dalla Regione Campania e la successiva cessione al Comune di Napoli dell'intera area ex ferrovia Alifana: questa soluzione, connessa con la precedente, consente di realizzare lungo via don Bosco, in un tratto oggi dequalificato e degradato, un parco lineare di oltre 250 m e per una superficie di oltre 3.000,00 mq. La previsione di impianto di nuovi platani al posto di quelli essiccati o spiantati, sia sul fronte compreso nel Pua e sia in quello frontaliero, potrà ricostruire il filare di alberi presente nell'800 e perso nel tempo.
7. La riqualificazione di tutte le strade pubbliche limitrofe alla fabbrica, ovvero di via della Piazzolla, delle Rampe del Campo e del marciapiede di via don Bosco, con la revisione/sostituzione della



pavimentazione, integrazione dell'illuminazione, opere di arredo urbano, al fine di qualificare come spazi urbani di qualità la viabilità limitrofa all'intervento. L'intervento di riqualificazione ed integrazione consente inoltre di mettere in comunicazione, con una viabilità solo pedonale, la via della Piazzolla, le Rampe del Campo e la via don Bosco, la piazza ed il nuovo parco al centro dell'area. Inoltre, nella Variante, su richiesta della Direzione Pianificazione del Comune, le Rampe del Campo vengono conservate nell'attuale conformazione, poiché storicamente riferibile all'impianto otto-novecentesco dell'area, e, quindi, non più riconfigurate in un nuovo tracciato (come previsto nel Pua vigente);

8. il sistema dei parcheggi è stato riarticolato, consentendo di creare, a confine nord-ovest del parco pubblico, un terrazzamento di terreno vegetale alberato (UMI 5 e 6).

In termini quantitativi, nella Variante, rispetto al Pua approvato:

- Vengono conservate e riqualificate tutte le parti della fabbrica originaria, ovvero più del doppio delle parti di cui era prevista la conservazione nel Pua approvato;
- Vengono eliminati i due centri commerciali di media distribuzione e creata una nuova struttura artigianale e per la ristorazione legata al settore alimentare di eccellenza (district food), secondo un modello che si sta diffondendo in Europa e Italia, in gran parte della fabbrica recuperata, nonché un centro produttivo-commerciale, uno spazio di produzione culturale e per il tempo libero ed il benessere;
- Si riducono complessivamente gli interventi di demolizione e ricostruzione, e le quote di residenza sul totale complessivo delle funzioni;
- Si accentrano le attrezzature pubbliche con una migliore fruizione per il quartiere;
- Si accentua l'ampliamento della fruizione pubblica attraverso percorsi pedonali pubblici continui.

Le volumetrie complessive e la loro articolazione, con maggiori parti di recupero rispetto a quelle di ricostruzione, rispettano la norma di Ambito e i parametri fissati dalla citata Disposizione Dirigenziale n. 4/2019, mentre tra le destinazioni d'uso è stato previsto anche un centro di produzione culturale multimediale ed un caffè letterario. La Variante 2018-2021 prevede inoltre un aumento degli spazi pubblici di cessione (cfr. punto 8.5).

La nuova configurazione delle aree pubbliche su via don Bosco (Parco lineare) consentirà, in futuro, il possibile collegamento con le aree di proprietà comunale sottostanti la via don Bosco (attuale sede del deposito giudiziario di auto e moto).

Tale possibilità, condizionata dalla effettiva disponibilità del reale possesso delle aree, sussistendo ancora un contenzioso giudiziario fra il Comune ed il concessionario, consentirebbe di estendere per ulteriori 8.300,00 mq circa le aree a parco, destinandole, in particolare, ad attività sportive e per il tempo libero all'aperto, connesse con vegetazioni arboree ad orti irrigui e frutteti e da giardino, ricostruendo un modello botanico presente a Napoli nel settecento ed in quell'area fino alla metà dell'800.



Carattere indicativo del progetto urbano, previsto dalla Variante, è il forte recupero di parti significative della antica fabbrica, anche se in notevole degrado, destinandole a nuove funzioni coerenti ed organiche che possano costituire, anche in termini di sviluppo occupazionale, la premessa per il rilancio economico, culturale e sociale dell'area.

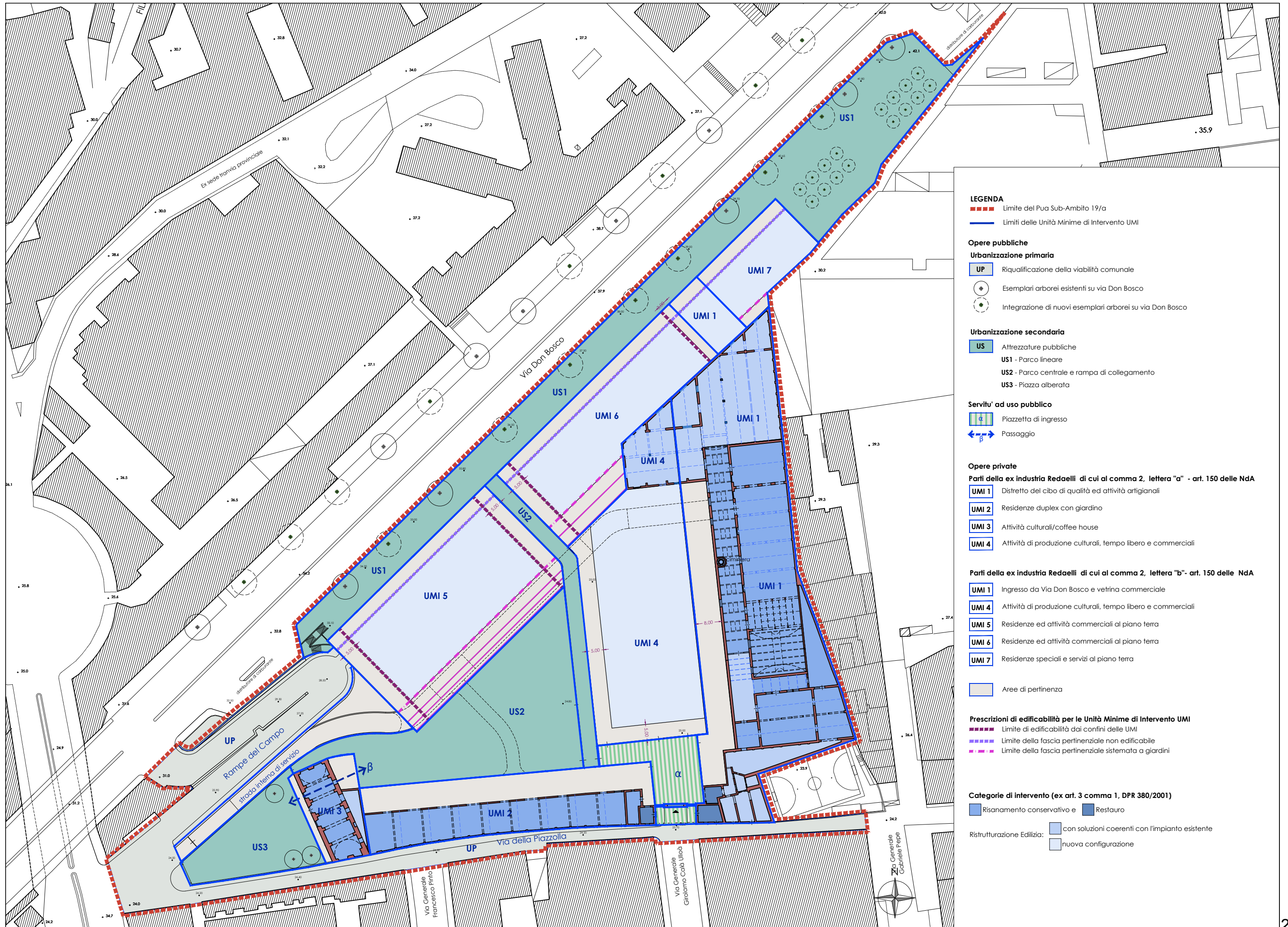
In tal senso, rilevanti, sotto il profilo testimoniale e tipologico architettonico, sono: i) l'edificio con copertura con volta a botte (di origine rurale) posto all'angolo tra via della Piazzolla e via Rampe del Campo; ii) l'edificio in continuità su via della Piazzolla con coperture a shed, che, con la demolizione del corpo di fabbrica in c.a. che oggi lo nasconde, potrà di nuovo aprirsi all'interno dell'area, destinata a parco pubblico; iii) l'ingresso della fabbrica costituito da due palazzine simmetriche; iv) la galleria con copertura a volta e la grande ciminiera in mattoni, che costituirà un ampio percorso pedonale attrezzato per le strutture della fabbrica destinate al centro per la ristorazione e la vendita di prodotti alimentari di qualità.

Il grande capannone centrale ed i capannoni ai confini della fabbrica saranno ricostruiti sulle aree di sedime preesistenti, integrandosi, nell'immagine complessiva, a quella della fabbrica da recuperare, e saranno destinati ad attività commerciali, per la produzione di attività culturali e per il tempo libero.

La demolizione delle parti più recenti della fabbrica consentirà di liberare la zona centrale del complesso e di realizzare un sistema continuo di attrezzature pubbliche, fulcro dell'intervento, costituito da una nuova piazza all'angolo tra via della Piazzolla e Rampe del Campo, dal parco centrale, che fornirà al quartiere uno nuovo spazio di grande qualità e dal parco lineare lungo via don Bosco, che utilizzerà l'attuale marciapiede e le aree dell'ex ferrovia Alifana per costituire un percorso alberato ed attrezzato, prevalentemente pedonale, fino al belvedere sulla piana orientale e sul complesso Somma-Vesuvio. Il parco lineare e quello centrale saranno uniti attraverso una rampa gradonata, che consentirà un collegamento diretto tra via della Piazzolla e via don Bosco.

In particolare, la piazza ed il parco riproporranno le tracce di formazione e trasformazione dell'area con il disegno dei lotti agrari e con l'uso di trefoli per le pergole e le recinzioni, in relazione all'attività produttiva della fabbrica, con l'installazione di opere d'arte.

La ricostruzione di parti della fabbrica recenti permetterà l'insediamento di attività residenziali e commerciali su aree di sedime private ed in linea con via don Bosco, che contribuiranno ad una maggiore rivitalizzazione di un'area oggi sostanzialmente terziaria e, pertanto, priva di attività urbane. La parte di via don Bosco interessata dalle nuove attività residenziali e dal parco lineare costituirà un tratto urbano di elevata qualità e di notevole funzionalità. L'altezza degli edifici è inferiore a quelli circostanti. Particolare attenzione sarà dedicata all'architettura di questi edifici, affinché denotino il nuovo spazio urbano ai margini del parco lineare con una forte qualità urbana. Anche le opere esterne e quelle botaniche degli spazi privati saranno particolarmente curate, contribuendo così ad un'immagine complessiva di elevata qualità.



LEGENDA

- Limite del Pua Sub-Ambito 19/a
- Limiti delle Unità Minime di Intervento UMI

Opere pubbliche

Urbanizzazione primaria

- UP Riqualficazione della viabilità comunale
- ⊕ Esemplari arborei esistenti su via Don Bosco
- ⊕ Integrazione di nuovi esemplari arborei su via Don Bosco

Urbanizzazione secondaria

- US Attrezzature pubbliche
- US1 - Parco lineare
- US2 - Parco centrale e rampa di collegamento
- US3 - Piazza alberata

Servitu' ad uso pubblico

- ⊕ Piazzetta di ingresso
- ↔ Passaggio

Opere private

Parti della ex industria Redaelli di cui al comma 2, lettera "a" - art. 150 delle NdA

- UMI 1 Distretto del cibo di qualità ed attività artigianali
- UMI 2 Residenze duplex con giardino
- UMI 3 Attività culturali/coffee house
- UMI 4 Attività di produzione culturali, tempo libero e commerciali

Parti della ex industria Redaelli di cui al comma 2, lettera "b" - art. 150 delle NdA

- UMI 1 Ingresso da Via Don Bosco e vetrina commerciale
- UMI 4 Attività di produzione culturali, tempo libero e commerciali
- UMI 5 Residenze ed attività commerciali al piano terra
- UMI 6 Residenze ed attività commerciali al piano terra
- UMI 7 Residenze speciali e servizi al piano terra

□ Aree di pertinenza

Prescrizioni di edificabilità per le Unità Minime di Intervento UMI

- Limite di edificabilità dai confini delle UMI
- Limite della fascia pertinenziale non edificabile
- Limite della fascia pertinenziale sistemata a giardini

Categorie di intervento (ex art. 3 comma 1, DPR 380/2001)

- Risanamento conservativo e □ Restauro

Ristrutturazione Edilizia: □ con soluzioni coerenti con l'impianto esistente □ nuova configurazione



La differenza di quota tra l'area della fabbrica e la via don Bosco sarà colmata dalla struttura a gradoni terrazzati, con impianti a verde, in modo da costituire, all'interno dell'area del parco, un piano arboreo degradante da via don Bosco, in continuità con il parco e fino alla via della Piazzolla.

La riqualificazione dei tratti di viabilità interessati dall'intervento di via don Bosco, delle Rampe del Campo e di via della Piazzolla, completa il progetto urbano migliorando complessivamente la fruizione pubblica dell'intera area.

8.3 Le Unità Minime di Intervento e le destinazioni d'uso

La Variante al Pua ha individuato, per la sua attuazione, Unità Minime di Intervento (UMI), in cui articolare tutti gli interventi privati.

Data la continuità delle attrezzature pubbliche (piazza e parchi), calcolate e previste come da normativa speciale dell'Ambito 19, esse saranno realizzate unitariamente e compatibilmente con l'organizzazione e la gestione della movimentazione del cantiere. Si riportano, pertanto, per ogni UMI le attività e le destinazioni ivi previste.

UMI 1: l'Unità comprende tutta la parte più antica della fabbrica destinata ad attività produttive, compreso la galleria a volta, la ciminiera alta circa 30,00 m e la palazzina di ingresso lato destro (1a). I capannoni a confine con il muro saranno ricostruiti con tipologia analoga a quella della fabbrica (1b). Il recupero sarà orientato alla destinazione per botteghe di vendita di prodotti alimentari di eccellenza e di punti di ristorazione della tradizione culinaria campana (District food). Sono previsti anche punti di esposizione di prodotti artigianali locali. L'accesso pedonale e di servizio avverrà sia da via della Piazzolla che da via don Bosco. Da questa strada è previsto il solo accesso carrabile, attraverso una rampa elicoidale, ai parcheggi posti ai livelli inferiori, nonché un negozio-vetrina per l'informazione e l'accesso pedonale anche da via don Bosco (1c).

UMI 2: tutto l'edificio seriale su via della Piazzolla, compresa la palazzina di ingresso lato sinistro, è oggetto di recupero e sarà destinata a alloggi duplex con giardino lato interno. La sagoma del complesso viene conservata così come il fronte su via della Piazzolla, mentre la demolizione del corpo di fabbrica in c.a. costruito sul davanti negli anni '60 del Novecento, consentirà l'apertura del fronte verso l'interno con la creazione di piccoli giardini privati. I parcheggi pertinenziali sono previsti al di sotto del fabbricato (1 livello interrato).

UMI 3: è costituito dal fabbricato tardo ottocentesco sulla nuova piazza pubblica, oggetto anch'esso di recupero. La destinazione d'uso prevista è di centro di informazione/esposizione culturale con servizi di ristoro;

UMI 4: comprende l'area di sedime del grande capannone centrale e dei capannoni a confine con il limite della UMI 6. E' prevista la ricostruzione dei capannoni con una configurazione analoga a quella esistente (struttura con tetto a falde) destinata ad attività per il tempo libero (fitness-spa),



commercio e/o di produzione culturale. I parcheggi pertinenziali sono previsti al di sotto della struttura, con ingresso dalla strada di servizio da via della Piazzolla - angolo Rampe del Campo.

UMI 5: comprende un complesso residenziale multipiano, con negozi a piano terra lungo la via don Bosco e parcheggi sono previsti nei livelli interrati al di sotto del lotto.

UMI 6: comprende un complesso residenziale multipiano, con negozi a piano terra lungo via don Bosco e parcheggi nei livelli interrati al di sotto del lotto.

UMI 7: comprende un edificio multipiano per residenze speciali, costituite da alloggi di 45-50 mq e servizi comuni al piano terra. In particolare, la struttura edilizia è rivolta a persone singole, giovani coppie, anziani, residenze temporanee, in alloggi minimali e completi, con alcuni servizi collettivi. Il parcheggio pertinenziale è previsto nei livelli interrati sotto al medesimo lotto.

Il Pua prevede inoltre una UMI (UMI 0) relativa alle opere private in comunione, ovvero agli interventi di demolizione e delle relative opere di movimentazione e sistemazione delle aree, alla realizzazione delle reti infrastrutturali ed alle opere in comunione di tutti gli interventi privati, quali, tra l'altro, la strada di servizio ai parcheggi (quasi totalmente interrata) e il piazzale dell'ingresso principale della fabbrica, che sarà destinato ad uso pubblico per l'accesso al parco ed alla rampa di collegamento con via don Bosco.

Nella tabella sono sintetizzati i dati principali delle UMI.

UMI	Destinazione prevalente	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria	Volumetria totale max
1	Mercato Centrale alimentare, ristorazione, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni	Recupero parte della fabbrica con galleria e ciminiera ed edifici produttivi annessi,	5.260,00	36.020,00
2	Residenze duplex con giardino di pertinenza	Recupero edificio seriale su via della Piazzolla	1.700,00	7.600,00
3	Attività culturali, ristoro	Recupero edificio ottocentesco con copertura con volta	560,00	3.540,00
4	Complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività di produzione culturale e commerciali	Ricostruzione parte della fabbrica in coerenza con la tipologia produttiva esistente	2.900,00	16.280,00
5	Complesso residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	2.700,00	26.890,00
6	Edificio residenziale multipiano con attività commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	1.940,00	16.770,00



7	Edificio per residenze speciali con attività di servizio e commerciali a piano terra su via don Bosco	Demolizione e ricostruzione parti collabenti o moderne della fabbrica	730,00	8.700,00
Totale			15.790,00	115.800,00

In definitiva ed in relazione alla disciplina di intervento stabilita dalle Nda per l'Ambito 19 (cfr. capitolo 6), ovvero all'art. 150 delle Nda e relativa scheda n. 78, nonché in virtù della normativa nazionale e regionale (art. 28 e segg della legge 457/1978 relativa ai piani di recupero - art. 26, comma 3 lettera e) della legge regionale 16/2004, relative alle modifiche interne al Pua e art. 3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, relative alla definizione di ristrutturazione edilizia) la Variante al Pua prevede:

1. Il recupero, con interventi di restauro e risanamento conservativo in conformità con la disciplina tipologica di cui alla parte II delle Nda, di gran parte della fabbrica contrassegnata con la lettera a nella scheda n. 78, con destinazioni prevalentemente artigianali-mercatali, nonché destinazioni residenziali (UMI 1, 2 e 3);
2. Il recupero, con interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) *con soluzioni coerenti con l'impianto storico a parità di volume* in conformità con la disciplina tipologica di cui alla parte II delle Nda, delle parti della fabbrica contrassegnate con la lettera a nella scheda n. 78, prive di valore tipologico-testimoniale e alterate nel tempo (corrispondenti alla tipologia di cui all'art. 124 - Unità edilizie di recente formazione delle Nda), con destinazioni prevalentemente artigianali-mercatali, commerciali e per il tempo libero (UMI 1 e 4);
3. Il recupero, con interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) a parità di volume delle altre parti della fabbrica e dell'edificio contrassegnato con la lettera e nella scheda n. 78, con destinazioni prevalentemente residenziali nonché per attività commerciali, la produzione culturale e il tempo libero (UMI 4, 5, 6 e 7);
4. Opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione della viabilità comunale);
5. Opere di urbanizzazione secondaria su aree di cessione del soggetto privato (Piazza alberata, Parco centrale e Parco lineare).

8.4 Il sistema dei parcheggi

Il sistema dei parcheggi pertinenziali è stato articolato in modo da assicurare ad ogni UMI, in relazione alla tipologia di intervento, alle destinazioni d'uso ed alla volumetria, la dotazione minima prevista ai sensi dell'art. 41-sexsies della legge 1150/1942, in maniera indipendente dalle altre UMI e con ingressi autonomi.

In particolare, la Variante al Pua prevede:

- a) Con ingresso da via don Bosco parcheggi pertinenziali al di sotto delle aree di pertinenza, separati e compartimentati:



- per la UMI 5 (residenze), per due livelli interrati;
 - per la UMI 6 (residenze), per due livelli interrati;
 - per la UMI 7 (residenze speciali) per due livelli interrati;
 - per la UMI 1 (attività mercatali e ristorazione), per due livelli interrati sottostanti i due livelli della UMI 7 con ingresso autonomo;
- b) Con ingresso da via della Piazzolla - angolo Rampe del Campo, attraverso la strada privata di servizio, interrata nel secondo tratto:
- per la UMI 2 (residenze), per un livello interrato;
 - per la UMI 4 (attività culturali e tempo libero), per un livello interrato;
 - per la UMI 1 (attività mercatali e ristorazione), per un livello interrato sottostante la parte 1a e per due livelli sottostanti la parte 1b;
- c) Con ingresso da Rampe del Campo (attuale ingresso all'edificio artigianale):
- per la UMI 3 (attività culturali e ristorazione), per un livello interrato sottostante il primo livello della UMI 5 e con ingresso autonomo.

Sotto il profilo normativo, è stata effettuata una attenta riflessione sulla questione dei parcheggi pertinenziali, che ha costituito argomento di approfondimento anche negli incontri istruttori con il SUE.

Occorre, a tal fine, richiamare, seppur sinteticamente, la normativa in materia come definita dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942, relativa all'obbligo di previsione negli interventi dei parcheggi pertinenziali:

"1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".

Nella giurisprudenza di legittimità è stato affermato che l'art. 41 sexies costituisce una disposizione imperativa ed inderogabile in correlazione agli interessi pubblicistici da esso perseguiti e che, in quanto tale, opera nel rapporto tra costruttore/proprietario dell'edificio e la pubblica amministrazione.

La giurisprudenza ha infatti precisato che la disposizione contenuta nel predetto articolo 41-sexies *"...opera come norma di relazione nei rapporti privatistici e come norma di azione nel rapporto pubblicistico con la pubblica amministrazione, non potendo quest'ultima autorizzare nuove costruzioni che non siano corredate di aree per parcheggi, giacché l'osservanza della norma costituisce condizione di legittimità della concessione edilizia, e spettando esclusivamente alla stessa pubblica amministrazione l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge"* (Corte di Cassazione civile, sez. II, 13 gennaio 2010, n. 378).

Circa l'obbligatorietà della realizzazione dei parcheggi esclusivamente "per le nuove costruzioni", escludendo, dall'obbligo di cui all'art. 41-sexies, gli interventi di recupero sugli edifici esistenti, in linea con l'evoluzione della disciplina urbanistica e giurisprudenziale, si è affermata una valutazione più ampia, legata non solo alla natura della (nuova) costruzione, ma anche al carico urbanistico che un intervento comporta, considerando non solo la tipologia dell'intervento (nuova costruzione o recupero),



ma anche le conseguenze che, sul piano del maggior incremento di funzioni, possono determinare maggiori necessità di flussi di traffico e, quindi, di spazi di sosta.

In questo senso la giurisprudenza ha ritenuto che l'art. 41-sexies trova applicazione anche per le ristrutturazioni ricostruttive comportanti "aumento del carico urbanistico" (ad esempio: Cons. Stato IV n. 4842/2007, Cons. Stato VI n. 1995/2013, Cons. Stato V n. 5444/2014).

Infatti, così come definito dalle "Definizioni Uniformi" allegate al Regolamento Edilizio Tipo (RET), *"..... Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso"*.

Il Pua non ha, pertanto, differenziato la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in relazione alla tipologia degli interventi ma ha applicato, comunque, l'art. 41-sexies della legge 1150/1942, senza distinguere gli interventi di ristrutturazione edilizia (UMI 4, 5, 6 e 7), annoverabili a nuove costruzioni, da quelli più specificamente di recupero degli edifici esistenti (UMI 1, 2, 3 e 4), per i quali potrebbe essere applicato l'art. 9, comma 1, della legge 122/1989, tenendo conto che tutti gli interventi comportano una modifica delle destinazioni d'uso originarie (produttive di beni e servizi) e, di conseguenza, un diverso e maggiore "carico urbanistico" (residenze, attività mercatali e commerciali, attività culturali e per il tempo libero,).

La norma relativa all'obbligo dei parcheggi previsti dalla legge nazionale urbanistica ne prescrive la realizzazione "nelle" nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza "delle costruzioni stesse", affermando, in tal senso, l'unicità della nuova costruzione e del relativo parcheggio (obbligatorio), senza porre (e non potrebbe essere altrimenti) ulteriori vincoli e limitazioni, se non quelli, da parte della pubblica amministrazione, relativi alla liceità della nuova costruzione e del suo inscindibile parcheggio e "l'accertamento della conformità degli spazi alla misura proporzionale stabilita dalla legge".

La conformità edilizia (ed urbanistica) del parcheggio obbligatorio è insita nella conformità della nuova costruzione di cui è parte e pertinenza e non può essere, dunque, condizionata da normative o prescrizioni separate da quelle già attinenti alla nuova costruzione.

Se così non fosse, si arriverebbe all'assurdo che la realizzazione di una nuova costruzione (o ad essa assimilata), seppur legittimata perché conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, potrebbe essere inficiata nella sua liceità da prescrizioni, diverse, relative al "suo" parcheggio, al punto da non poter rispondere all'obbligo inderogabile fissato dalla citata legge urbanistica 1150/1942.

Pertanto, come già descritto nel parere inviato al SUE da questa società nel dicembre 2020 a chiarimento dei parcheggi pertinenziali per il Pua de quo, l'art. 17 delle NdA del Prg relativo ai "parcheggi interrati", non opera per gli interventi di nuova edificazione o ad essi assimilabili (ristrutturazione edilizia) ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 1150/1942, ma per i parcheggi da realizzare nelle aree non edificate, ai sensi dell'art. 9, comma 1, della legge 122/1989.

Ciò premesso, in riferimento al quadro nazionale e regionale ed alle norme sui parcheggi previste dalle NdA del Prg, per il Pua in oggetto:



- A. i parcheggi per i singoli edifici per ogni UMI sono quelli dettati dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942, quindi obbligatori ed inderogabili, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della relativa edificazione. La loro realizzazione andrà prevista con lo stesso titolo edilizio alla realizzazione di ognuno degli edifici e delle singole unità immobiliari di cui costituiranno stretta pertinenza;
- B. anche per gli edifici soggetti a recupero (edifici esistenti) bisogna considerare il dimensionamento e la tipologia dei parcheggi ai sensi dell'art. 47-sexies e non dell'art. 9, comma 1 della legge 122/1989, essendo modificate le destinazioni d'uso (da produzione di beni e servizi, ex lettera b dell'art. 23-ter del DPR 380/2001, ad attività residenziali, per il tempo libero e culturali, mercatali e commerciali, ex, rispettivamente, lettere a, c, del medesimo DPR), e, di conseguenza, il "carico urbanistico",
- C. La configurazione e l'ubicazione dei parcheggi, i relativi accessi ed il dimensionamento in relazione alla volumetria massima stabilita per ogni UMI, sono previsti dal Pua ai fini della complessiva configurazione urbanistica, della verifica relativa ai flussi di traffico e della capacità, sulla base delle quote planivolumetriche stabilite dal Pua. In sede di rilascio dei permessi di costruire (o titolo abilitativo equivalente), andrà definito e verificato il dimensionamento di ogni parcheggio in relazione al citato art. 41-sexies riferito alla costruzione di cui è parte inscindibile.

Nello specifico tutti i parcheggi previsti sono inoltre conformi alla disciplina dell'art. 17, comma 1, delle Nda del vigente Prg, ove applicabile, che così recita:

"1. Si definiscono interrati i parcheggi che presentino almeno tre lati interamente controterra e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali a esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di aerazione, torrioni di risalita. (omissis). I parcheggi interrati sono realizzati nel limite massimo di quattro piani, con altezza interna regolata, sia nei limiti che nelle eventuali deroghe, dalle norme vigenti in materia di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili."

Infatti, tutti i parcheggi relativi sono totalmente interrati, con all'esterno le sole opere funzionali, e tutti i parcheggi sono realizzati per 1 o due piani interrati, tranne quello sottostante la UMI 7 (quattro livelli).

La superficie complessiva minima dei parcheggi pertinenti per la struttura mercatale (UMI 1 e 4) è stata prevista, oltre che in relazione all'art. 41-sexies della legge 1150/1942, anche in applicazione della legge regionale 7/2020. In particolare, sono stati verificati gli standard prestazionali per le medie strutture di vendita MA/M, in relazione alla superficie di vendita (stimata in circa 1.000,00 mq per la UMI 1, essendo gran parte della struttura dedicata alla ristorazione ed alla somministrazione di cibi e bevande, e 300,00 mq per la UMI 4). La l.r. 7/2020 prevede, per queste attività, la destinazione di almeno 1,5 mq della superficie di vendita da destinare a parcheggi (ovvero rispettivamente 750,00 + 450,00 mq).

Nella tabella che segue, sono state quindi previste, per ogni UMI, le seguenti superfici minime di parcheggi pertinenti:



UMI	Destinazione	Tipologia di intervento	Volumetria	Quota minima parcheggi pertinenziali	Quota parcheggi ex l. r. Campania 7/2020	Quota parcheggi pertinenziali prevista dal Pua
1	Mercato Centrale alimentare, negozi, botteghe, locali per esposizioni e manifestazioni	Restauro e risanamento conservativo	36.02000	3.602,00	750,00	4.400,00
2	Residenze duplex con giardino di pertinenza	Restauro e risanamento conservativo	7.600,00	760,00		900,00
3	Attività culturali e per la ristorazione	Risanamento conservativo	3.540,00	354,00		360,00
4	Complesso integrato costituito da attività per il tempo libero ed il fitness, attività culturali e commerciali	Ristrutturazione edilizia esistente	16.280,00	1.628,00	450,00	2.100,00
5	Residenze su via don Bosco	Ristrutturazione edilizia esistente	26.890,00	2.689,00		2.700,00
6	Residenze su via don Bosco	Ristrutturazione edilizia esistente	16.770,00	1.677,00		1.700,00
7	Residenze speciali su via don Bosco	Ristrutturazione edilizia esistente	8.700,00	870,00		900,00
Totale			115.800,00	12.780,00		13.060,00

I parcheggi per le attrezzature pubbliche sono previsti, a raso, su via don Bosco, integrati con il parco lineare.

8.5 Le attrezzature pubbliche

La realizzazione delle attrezzature pubbliche (opere di urbanizzazione secondaria) è stata prevista nella misura ed in conformità con le prescrizioni delle NdA, all'interno degli obiettivi di recupero e riqualificazione prefissati dal Prg per questo Ambito ed in generale per il centro storico.

Infatti, il Prg non ha previsto per le aree del centro storico (il cui obiettivo è il suo recupero e riqualificazione) un rigido soddisfacimento degli standard per attrezzature pubbliche ai sensi del D.I. 1444/1968, come per le aree periferiche del territorio urbano, tra l'altro esplicitato nella Relazione del Prg (pagg. 204 e segg):

“Le attrezzature e il bisogno di qualità. Dal bilancio delle risorse stimato in termini quantitativi si passa a qualche riflessione di tipo distributivo: le aree libere sono spesso ai margini dei quartieri edificati, mentre visibilmente ridotte sono le disponibilità interne ai tessuti. Questa considerazione,



scontata, costringe a ribadire un principio: si tratta di assicurare nell'ambito dell'edificato, compatibilmente con le esigenze di tutela e conservazione, l'intelligente valorizzazione degli spazi aperti disponibili, il reperimento del verde di immediata accessibilità, e naturalmente il massimo recupero del patrimonio edilizio disponibile. Questa valutazione, che rappresenta un obiettivo apparentemente limitato sul piano del soddisfacimento della norma, corrisponde all'individuazione di una soglia quantitativa interna agli standard minimi fissati dal Dm 1444/1968 e dalla Lr 14/1982 per le attrezzature di quartiere; soglia che, si è visto, varia in relazione alle specificità delle parti del territorio. L'importante è chiarire che non si tratta di una soluzione di ripiego”

“Non c'era ancora occasione di rivalutare abbastanza gli spazi storici in ragione della loro più evidente connotazione: la qualità. E' legittimo invece pensare che solo evitando il sovraccarico quantitativo, delle funzioni in genere, comprese quelle pubbliche, si perseguano obiettivi di rispetto e di valorizzazione di quanto esiste.”

In conformità con questa specifica normativa, per il calcolo delle aree di cessione derivanti dalla riqualificazione del complesso ex Redaelli, il comma 2, lettera b) dell'art. 150 delle Nda prevede: “Detto intervento comporta la cessione di immobili, per la costituzione di uno spazio pubblico, per una superficie non inferiore al 50% dell'area di proprietà privata, al netto del sedime degli immobili di cui al precedente punto a), mentre la lettera c) del medesimo comma 2 prevede: “per gli edifici contrassegnati con le lettere b, c, e, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume e di destinazione d'uso, da realizzarsi nelle aree pubbliche e comportanti una superficie coperta non superiore a 1.000 mq”.

Dalla lettura congiunta di entrambe le norme sopracitate e dalle previsioni del Pua per attrezzature, deriva il seguente calcolo di previsione di attrezzature pubbliche da destinare esclusivamente a spazi pubblici, escludendo quindi le altre categorie di cui agli artt. 3 e 5 del DI 1444/1968:

Fabbisogno di attrezzature ex art. 150 delle Nda	Superfici mq	Quantità da cedere al Comune 50% - mq
Totale superficie ex fabbrica Redaelli	16.764,00	
A detrarre sedime delle parti della fabbrica di cui alla lettera a) oggetto di recupero (UMI 1, 2, 3 e 4)	6.354,00 ⁷	
Totale fabbisogno	10.410,00	5.205,00

Inoltre, in riferimento al comma 4, dell'art. 150 delle Nda del Prg che recita: “Il piano prevede complessivamente una superficie di almeno 18.000 mq per attrezzature pubbliche, di cui 7.200 mq

⁷ Cfr. Elaborati RC - Rilievo e Stato di Consistenza - parti della fabbrica indicate con le lettere da A a H.



derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia”, va ricordato che questo Pua riguarda solo una parte dell’Ambito 19, che comprende anche altre aree ed edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia.

La quantità di attrezzature pubbliche di 7.200 mq derivante da interventi di ristrutturazione è richiesta dall’Ambito 19 nella sua interezza; ovvero tutti gli interventi di ristrutturazione devono partecipare al raggiungimento di tale obiettivo, ovviamente in quota parte in ragione della propria superficie fondiaria.

Si è proceduto pertanto a quantificare le superfici fondiarie inserite nell’ambito 19 al fine di poterne attribuire ad ognuna (e segnatamente al Pua in oggetto) la quota percentuale.

Dalla tabella a margine risulta che la superficie fondiaria del Pua rappresenta il 74,52% della superficie fondiaria complessiva di tutto l’Ambito e questo comporta che il Pua deve assicurare quota parte percentuale pari al 74,52% dei 7.200 mq complessivi richiesti per attrezzature pubbliche, ovvero non meno di 5.366 mq.

Superficie fondiaria complessiva ambito 19

N.	descrizione	superficie	% sul totale	quota standard
1	PUA Redaelli	20.324	74,52	5.366
2	edificio d	250		
3	edifici b e c	1.970		
4	edif. con pertinenza	3.300		
5	edificio commerciale su via Casanova	300		
6	PUA Ico Snei	1.058	3,88	279
7	ex ente vullurno	70		
		27.272		

In conclusione, il Pua deve garantire una quantità di attrezzature pubbliche che soddisfi entrambi i requisiti formulati nelle prescrizioni d’ambito. Dal primo deriva una quantità di attrezzature pubbliche pari a 5.205,00; dal secondo una quantità di 5.366,00 mq.

A fronte del fabbisogno così calcolato, il Pua prevede, la cessione al Comune e la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell’art. 16 del DPR 380/2001:

Tipologie delle opere	Superficie complessiva (mq)	Superficie oggetto di cessione (mq)
Parco Lineare (US1) su via don Bosco (compreso attuale marciapiede comunale di 1.033,00 mq)	3.533,00	2.500,00
Parco centrale (US2) con rampa di collegamento via don Bosco-via della Piazzolla	2.400,00	2.400,00
Piazza alberata (US3) angolo via della Piazzolla-Rampe del Campo	800,00	800,00
<i>Totale</i>	<i>6.733,00</i>	<i>5.700,00</i>

In definitiva, in relazione ad un fabbisogno di almeno 5.366,00 mq (valore maggiore tra i due requisiti) per opere di urbanizzazione secondaria (standard) determinato dalla normativa dell’Ambito, il



Pua prevede la cessione di aree per 5.700,00 mq, maggiore, quindi, del fabbisogno minimo stimato, e la realizzazione delle relative attrezzature pubbliche su 6.733,00 mq (compreso le aree già comunali).

Il Pua prevede inoltre, a carico del soggetto proponente, interventi per opere di urbanizzazione primaria, relativi alla riqualificazione della viabilità comunale limitrofa agli interventi privati previsti dal Pua, su aree pubbliche per 2.897,00 mq, al fine di elevare complessivamente la qualità urbana e migliorarne la sicurezza e l'agibilità pedonale.

In definitiva la Variante al Pua prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

Previsioni della Variante del Pua	Esistenti mq	Di cessione mq	Fabbisogno mq	Differenza mq
UP- Opere di urbanizzazione primaria				
Riqualificazione di via della Piazzolla	1.352,00			
Riqualificazione di Rampe del Campo	1.545,00			
Sommano	2.897,00			
US - Opere di urbanizzazione secondaria				
Parco lineare su via don Bosco	1.033,00	2.500,00		
Parco pubblico centrale e rampa di collegamento		2.400,00		
Spazio attrezzato (piazza)		800,00		
Sommano US	1.033,00	5.700,00	5.218,50	+581,50
Totale Opere di urbanizzazione primaria e secondaria		9.630,00		
Percentuale delle aree pubbliche sul totale aree del Pua		36,07%		

8.6 La qualità ambientale e urbana

Tutta la riqualificazione dell'area sarà improntata a criteri e politiche di sostenibilità ambientale, nell'intento di costituire un esempio concreto di buone pratiche per le azioni per il miglioramento ambientale, attraverso:

- la densità e la multifunzionalità, al fine di garantire spazi aperti permeabili e l'integrazione di funzioni diverse per la maggiore vivibilità degli abitanti;
- una mobilità ecosostenibile, anche attraverso la netta differenziazione tra percorsi pedonali e viabilità carrabile, la previsione di spazi pedonali, l'accesso diretto a sistemi di trasporto pubblico, aree di parcheggio pertinenziali e di servizio in numero sufficiente anche al fine di eliminare al massimo la sosta in strada;
- la qualità formale e la rappresentatività del contesto urbano e dei singoli edifici, nell'obiettivo di determinare ruoli e immagini delle architetture, riconoscibili nel tessuto urbano per funzione e



relazione;

- d) soluzioni distributive e tipologiche, che garantiscano flessibilità e aggregabilità degli spazi abitativi ed articolazione delle parti in comune;
- e) il ruolo centrale degli spazi collettivi, cui compete la rappresentatività della collettività e del bene pubblico.

Sotto il profilo del contenimento dei consumi energetici e delle risorse, gli interventi sono caratterizzati da:

- La forte riduzione delle emissioni di CO₂, con la realizzazione di edifici a impatto zero;
- La massima produzione e condivisione di energia da fonti rinnovabili;
- Il reimpiego di componenti provenienti dalla decostruzione selettiva nelle operazioni di recupero degli edifici esistenti;
- L'applicazione di tecnologie per la riduzione del consumo di acqua potabile e degli scarichi reflui, ed il recupero delle acque grigie;
- Il miglior confort ambientale interno agli edifici con la forte riduzione del fabbisogno energetico;
- L'utilizzo di materiali ad elevate attività fotocatalitiche, sia interne che esterne, in grado di eliminare oltre il 60% di No_x;
- l'impianto di essenze arboree e arbustive ad elevata capacità di abbattimento dell'anidride carbonica e delle polveri urbane inquinanti (fitorimediazione);
- applicazione piena dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente.

La riqualificazione di una parte degradata e marginale del centro storico, ma strategica per la rinascita di quell'area, richiede uno sforzo di individuazione alla costruzione di una qualità dell'architettura, sia per gli interventi di risanamento che di ristrutturazione edilizia.

La qualità dell'architettura, intesa come sintesi compiuta e complessa tra forma, struttura e funzione, non può ricondursi oggi alla fedeltà di una serie di canoni estetici e tipologici ricorrenti, riconosciuti dalla collettività, come nelle città storica, o come riproposizione di alcuni parametri tecnico-funzionali standardizzati e pre-fissati, riconosciuti dalla comunità tecnica, come nell'architettura moderna.

La frammentazione della società e della sua immagine, il ricorso alla tecnologia come nuovo fondamento del progetto, l'industrializzazione del processo edilizio hanno rimescolato canoni estetici e teorie del costruire. Si diffonde, così, l'edilizia anonima, la copia ed il già visto o, in antitesi, l'architettura effimera capace di suscitare meraviglia, condita da fantasiose denominazioni.

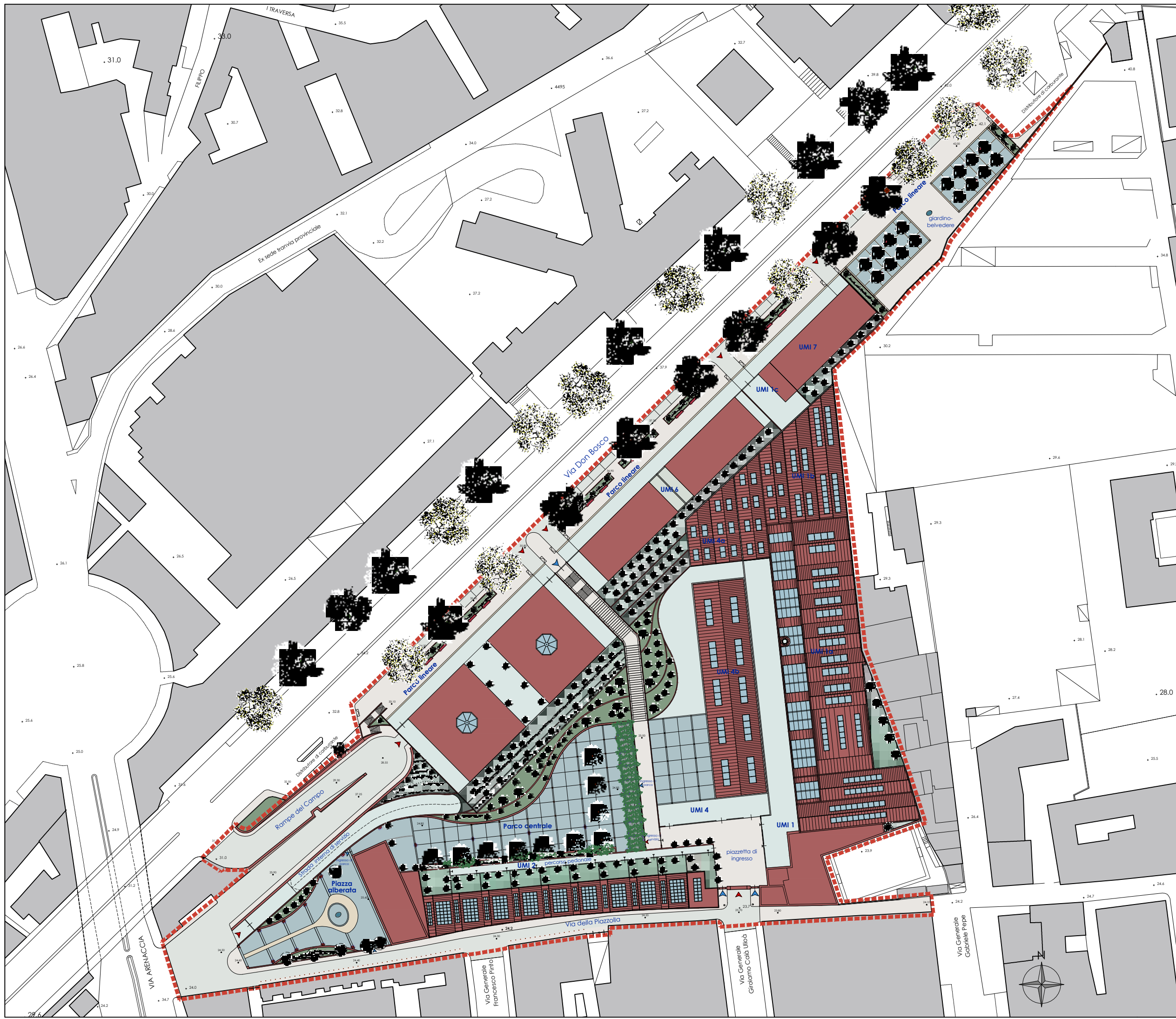
E' necessario invece costruire una forte teoria dell'architettura urbana, che si contrapponga alla frammentazione dei valori ed alla dissociazione della società, capace:

- a) di leggere ed interpretare l'identità del luogo, la sua formazione e trasformazione nel tempo, anche nel senso di considerare gli interventi di conservazione come progetti di rispetto della fabbrica e di innovazione degli spazi e gli interventi di ricostruzione tipologica non come mera mimesi ma come re-interpretazione della forma e della struttura;
- b) di considerare le caratteristiche geomorfologiche e del contesto urbano;



- c) di articolare tipologie edilizie sia tra gli edifici che all'interno dello stesso edificio, evitando ripetitività e garantendo un'offerta differenziata;
- d) di articolare funzioni anche diverse negli e tra gli edifici;
- e) di caratterizzare in modo chiaro e diverso sia il "basamento" degli edifici (cioè la parte che si riguarda quando si cammina), che la parte alta (terminale) dell'edificio;
- f) di lasciare aree libere e belvederi tra gli edifici su via don Bosco, in modo da consentire di riguardare verso la città e la piana orientale;
- g) di utilizzare materiali durevoli, di scarsa manutenzione nel tempo, capaci di elevare la qualità complessiva del contesto;
- h) di utilizzare opere d'arte ed impianti botanici non come parti aggiunte ma come elementi essenziali e insiti dell'architettura.

Il planovolumetrico (cfr. elaborato DP-G06) fornisce un'ipotesi complessiva dell'applicazione della Normativa del Pua (cfr. elaborato DP-R01) esemplificata anche nella Disciplina di Piano (cfr. elaborato DP-G01). Pur non assumendo carattere cogente, tuttavia ci fornisce un'immagine possibile della riqualificazione dell'ex fabbrica e delle aree contermini. Il confronto con la situazione attuale (cfr. elaborato GE-G02) è immediato ed impietoso, non solo per l'auspicabile *regeneratio* della fabbrica, ma e soprattutto per la complessiva ricollocazione di una parte morta del centro storico, in un circuito virtuoso di più complessiva rigenerazione urbana.





9. L'attuazione-gestione del piano e le ricadute economiche

9.1 L'attuazione del piano

L'attuazione del Pua per un'area così complessa richiede una gestione coordinata ed una verifica continua, sia durante il periodo di realizzazione degli interventi (stimabile in un arco di tempo tra i tre ed i cinque anni), sia nel più lungo periodo della fruizione degli edifici, delle attrezzature e delle infrastrutture.

E' evidente, infatti, che la trasformazione di un'area industriale dismessa comporta notevoli investimenti finanziari a carico del soggetto proponente e non pochi problemi attuativi riferibili principalmente:

- alla necessità di demolizione graduale e controllata degli edifici di cui è prevista la ristrutturazione;
- alla realizzazione delle infrastrutture di rete e di movimentazione, senza influire sugli attuali flussi di traffico urbano;
- alla gestione del cantiere per fasi (UMI), consentendo alle parti già completate una loro immediata agibilità;
- nell'opportunità di prevedere l'impianto delle essenze arboree del parco contemporaneamente alla realizzazione degli edifici, in modo da ottenere un effetto "maturo" del parco ad opere realizzate;
- alla necessità, in rapporto al graduale processo della trasformazione urbana, di apertura alla comunità pubblica del parco e della piazza, nonché di sistemazione del parco lineare, del marciapiede e dei parcheggi su via don Bosco.

Per queste ragioni, l'amministrazione della realizzazione del piano ed il coordinamento delle attività che saranno insediate non potranno che essere unitarie, con un'unica regia ed una organica gestione da parte del soggetto proponente del Pua, con la continua partecipazione della Amministrazione comunale, che dovrà assicurare, in ogni fase, non solo il necessario indirizzo programmatico e l'indispensabile verifica dell'interesse pubblico, ma anche le più rapide procedure autorizzative, al fine di agevolare ed accelerare l'esecuzione degli interventi, così complessi, previsti.

Poiché il soggetto Proponente risulta detentore del 100% della volumetria esistente nel sub-ambito 19/a e dei relativi valori imponibili ma non dell'intero 100% della superficie delle aree, essendo ancora in atto, ma non conclusa, la procedura di acquisto dalla Regione Campania dell'area dell'ex sede della ferrovia, il sub-ambito viene individuato anche come "comparto edificatorio", ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale 16/2004, esclusivamente per l'acquisizione di quest'area.

In proposito si precisa che il soggetto Proponente, laddove non dovesse acquisire la titolarità delle aree di proprietà della Regione Campania, o riceverne delega ad intervenire in nome e per conto di esso,



ovvero costituire un consorzio ai sensi dell'art. 34 della legge Regione Campania 16/2004, agirà ai sensi degli artt. 34 e 35 della medesima legge regionale.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite alle singole UMI, la relativa quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi, sono disciplinate dalla Normativa del Pua e dalla Convenzione (cfr. elaborati DP.R01 e DP.R02).

In particolare, data l'unitarietà e la centralità delle attrezzature pubbliche (piazza alberata-parco centrale-rampa di collegamento-parco lineare) si prevede comunque la loro realizzazione in una sola fase, in uno con le opere di urbanizzazione primaria. La Convenzione ne disciplinerà l'attuazione e le garanzie pubbliche (fidejussioni e/o garanzie reali).

9.2 Le ricadute economiche ed occupazionali dell'intervento

Dal punto di vista economico, la riorganizzazione urbana ed il recupero della fabbrica in un'area così marginale e degradata è indubbiamente operazione complessa, che richiede anche notevoli investimenti (tutti a carico del soggetto privato) e fasi di rischio dipendenti dall'andamento del mercato in relazione alle attività previste (attività mercatali, commerciali, per il tempo libero, residenziali, culturali).

Tuttavia, non vi è dubbio che l'attuazione del Pua, insieme all'obiettivo di riqualificazione di una parte del quartiere Arenaccia e alle possibilità di innescare una più generale rinascita di questa parte della città, avrà anche considerevoli ricadute sul piano economico ed occupazionale, oltre a dotare l'area di importanti attrezzature pubbliche di livello urbano.

Le attività previste, oltre all'occupazione diretta, genereranno un processo virtuoso di ulteriori sviluppi economici per l'indotto necessario (servizi, trasporti, merci, energia, ecc.) e quindi occupazionali. Al fine di verificare la sostenibilità economica e finanziaria delle attività previste dal Pua, il soggetto proponente, società Centro Città srl, ha commissionato ad una importante società internazionale la verifica dell'analisi del potenziale mercato, l'individuazione delle tipologie dei prodotti e dei relativi marchi, l'articolazione delle funzioni, i necessari processi di marketing.

Nel merito, le attività previste dal Pua possono ricondursi alle seguenti:

UMI 1: Centro mercatale gastronomico con ristoranti, pizzerie, box e punti di ristorazione della tradizione culinaria campana, nonché botteghe di vendita di prodotti alimentari di eccellenza (District food), sul modello del mercato di San Miguel a Madrid o San Lorenzo a Firenze. Sono previsti anche punti di esposizione di prodotti artigianali locali. In particolare, sono previsti 7/8 ristoranti/pizzerie di dimensioni variabili (per una superficie totale di circa 1.500,00 mq), 14 box di vendita diretta (variabili dai 4,00 ai 6,00 mq) ed uno spazio di vendita di prodotti alimentari campani (di circa 300,00 mq), oltre agli uffici per la gestione.



UMI 3: la struttura posta sul fronte della piazza comprende attività espositive culturali e di somministrazione bevande (caffè letterario);

UMI 4: La ricostruzione del grande capannone centrale e di quelli retrostanti sarà destinata ad attività per il tempo libero ed il benessere, commercio e/o ad attività di produzione culturale, su una superficie complessiva di circa 3.500,00 mq;

UMI 5: le attività sono relative ai negozi a piano terra, per un totale di 500,00 mq circa;

UMI 6: le attività sono relative ai negozi a piano terra, per un totale di 40,00 mq circa.

Va considerato, ai fini della stima dell'occupazione, anche l'attività di gestione e manutenzione dell'intero compendio (sicurezza, guardiania, manutenzione continua, gestione dei servizi comuni, ...) che dovrà provvedere, per i primi cinque anni dopo il collaudo, anche alla manutenzione del parco pubblico, come previsto dalla Convenzione con il Comune.

Il calcolo dell'occupazione diretta è stato determinato in riferimento ai parametri medi definiti dagli studi specifici e/o da attività analoghe (p. es. per le attività di ristoro e le attività commerciali ai Rapporti Istat e CCIAA 2019, ecc.). Sulla base di tali parametri è stata stimata un'occupazione di circa 240-260 nuovi occupati stabili con possibili incrementi del 15-20% nei periodi stagionali.

Di maggiore difficoltà è la stima dell'indotto occupazionale che tali attività potranno comportare (attività di servizio, trasporto merci, manutenzione edilizia, delivery, produzione della merce, ecc.), normalmente stimata tra il 25 ed il 40% dell'occupazione diretta. Con una stima prudenziale si può considerare che le nuove attività previste potranno indurre un'ulteriore occupazione tra le 50 e le 80 unità. Ovviamente non si tratta necessariamente di nuove unità, ma sicuramente di aumenti dei profitti delle aziende interessate e, di conseguenza, di maggiore stabilità e/o incremento occupazionale.

Infine, è stata stimata l'occupazione diretta per la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal Pua, secondo il calcolo degli uomini/giorno. In questa stima, oltre alla realizzazione di tutte le opere private, è stata considerata anche la realizzazione delle opere pubbliche (parco, piazza, parcheggi, riqualificazione delle strade) e delle opere in comunione del compendio. La stima è stata fatta ipotizzando un periodo complessivo di quattro anni, con 260 giorni lavorativi/anno, ed una retribuzione media (tra quella dell'operaio semplice e quello specializzato). Questo calcolo ha determinato un impegno di manodopera pari a circa 100 unità/giorno per ogni anno, oltre a non meno 25-30 tecnici impegnati (direttori dei lavori, direttori di cantiere, computisti, topografi, geotecnici, ecc.) sul totale delle opere da realizzare (8 diversi "cantieri", oltre a quelli delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Anche in questo caso, va considerato, inoltre, il rilevante indotto occupazionale che tali attività potranno comportare (produzione e vendita degli elementi edilizi, trasporti, noli, ecc.).

In definitiva, l'intervento di forte riconversione di un'area in disuso e degradata, oltre ad una più ampia riqualificazione di questa parte della città, contribuirà, sia durante la fase dei lavori, che in modo stabile alla localizzazione di nuove attività economiche e allo sviluppo di nuova occupazione.