

# 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*)



## Opere di urbanizzazione primaria - UP

# UP-R01

## RELAZIONE

Codifica file 18RED-UAPD-UPR01-3A-RUP

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><b>VARIANTE 2018-2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b>                  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  <b>RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE</b></p>			
Fase attuativa	Fase 3	Contenuto	Relazione
Codice elaborato	UP-R01	Data	2021.11-05
Codifica file	18RED-UAPD-UPR01		

# Opere di urbanizzazione primaria Relazione

  
**Riano Architettura**  
 Direttore Tecnico  
 (Guido Riano)  






## Premessa

La presente Relazione illustra le scelte ed il progetto delle opere di urbanizzazione primaria della Variante al Piano urbanistico attuativo, approvato con delibera di G.C. 587/2009 pubblicata sul Burc n. 57/2009, relativo all'Ambito n. 19/a "ex fabbrica Redaelli" del Prg vigente.

Nel marzo 2019 la società Centro Città srl, proprietaria degli immobili e titolare del Pua, presentava al Comune di Napoli una proposta 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 23.11.2020 la Variante acquisiva anche il parere favorevole con raccomandazioni della Commissione Urbanistica.

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.

La Variante - nell'obiettivo di una generale riqualificazione di un'area posta ai margini del centro storico ma in posizione strategica rispetto ai sistemi di mobilità e di trasporto (aeroporto di Capodichino, ingresso della Tangenziale est- ovest, stazione ferroviaria, porto) - 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, attraverso:

- 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), ed in particolare l'edificio con copertura con volta a botte e quello con coperture a shed lungo la via della Piazzolla, nonché 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 delle parti della fabbrica prive di valore testimoniale e già dirute, di quelle realizzate in c.a. nel 1964, nonché dell'edificio ex attività artigianali e deposito esistente al di sotto della via don Bosco, e la relativa ricostruzione, a parità di volume, di quattro edifici residenziali su via don Bosco con attività commerciali al piano terra
- 4) La realizzazione di attrezzature pubbliche (piazza alberata, parco centrale e parco lineare) nella misura ed in conformità della normativa di Ambito, concentrate 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;

- 5) L'acquisizione dalla Regione Campania e la successiva cessione al Comune di Napoli dell'intera area ex 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;
- 6) 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.

## **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. Il recupero sarà orientato alla destinazione per botteghe di vendita di prodotti alimentari di eccellenza e di punti di ristorazione della tradizione culinaria campana. Sono previsti anche punti di esposizione di prodotti artigianali locali.

UMI 2: 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.

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 (struttura con tetto a falde) destinata ad attività per il tempo libero (fitness-spa), commercio e/o di produzione culturale.

UMI 5: comprende un complesso residenziale multipiano, con negozi a piano terra, lungo la via don Bosco.



UMI 6: comprende un edificio residenziale multipiano, con piazza aperta e negozi a piano terra lungo via don Bosco.

UMI 7: comprende un edificio multipiano per residenze speciali, costituite da alloggi di 45-50 mq e servizi comuni al piano terra.

Il Pua prevede inoltre una UMI (UMI 0) relativa alle opere private in comunione, ovvero alla realizzazione delle reti infrastrutturali, alla strada di servizio ai parcheggi (quasi totalmente interrata) ed al 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.

## **Le Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Il Pua prevede, a carico del soggetto proponente:

- a) interventi per opere di urbanizzazione primaria, relativi alla riqualificazione della viabilità comunale limitrofa agli interventi privati previsti dal Pua, ovvero di via della Piazzolla e di Rampe del Campo;
- b) interventi per opere di urbanizzazione secondaria, relativi alla costituzione di una serie di spazi attrezzati, in continuità, costituiti da una piazza su via della Piazzolla-angolo Rampe del Campo, un Parco centrale ed un Parco lineare su via don Bosco;

Il Pua, in piena conformità con la normativa congiunta di cui alla parte II - Disciplina per il centro storico e dell'art. 150 relativo agli Ambiti delle NdA del Prg, prevede, quindi, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

### UP- Opere di urbanizzazione primaria

Riqualificazione di via della Piazzolla	1.352,00	mq
Riqualificazione di Rampe del Campo	1.545,00	mq

### US - Opere di urbanizzazione secondaria

Parco lineare su via don Bosco	3.533,00	mq
Parco pubblico centrale e rampa di collegamento	2.400,00	mq
Piazza	800,00	mq

Totale di opere di urbanizzazione primaria e secondaria 9.630,00 mq



## **Le opere di urbanizzazione primaria**

Il compendio edilizio interessato dal Pua è circondato da strade pubbliche in pessimo stato sia per la pavimentazione che per il complessivo decoro.

La complessiva riqualificazione di un'area ai margini del quartiere Arenaccia e del centro storico acquista maggiore qualità nella misura in cui innesta una più ampia valorizzazione anche del sistema delle aree pubbliche e, quindi, delle strade.

La riqualificazione di parte della via don Bosco viene inserita nel più ampio progetto della realizzazione di un Parco lineare (cfr. elaborato US-G03), mentre per via della Piazzolla e le Rampe del Campo sono previsti specifici interventi di urbanizzazione primaria relativi sia alla nuova pavimentazione (cfr. elaborati UP-G01 e UP-G02), che alle opere fognarie (cfr. elaborato DP-G09) ed all'impianto illuminotecnico (cfr. elaborati UP-R02 e UP-G03), nonché ad opere di arredo urbano.

### **Via della Piazzolla**

L'Antica via della Piazzolla al Trivio 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 (1775), e attraversando campi agricoli e le "paludi".

La via della Piazzolla, oggi, collega via dell'Arenaccia - angolo Rampe del Campo con il corso Malta, incrociando via Generale Pinto, via Generale G. Calà Ulloa, via Colonello Guglielmo Pepe e via Generale Pianell.

Il tratto compreso nel Pua 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 attività commerciali né ingressi ad edifici residenziali, ma solo alcuni ingressi ad attività artigianali.

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.

Le opere di riqualificazione (opere di urbanizzazione primaria) del tratto interessato dal Pua, a carico del soggetto proponente, tendono a riconfigurare la strada come prevalentemente pedonale, sia con il tipo di pavimentazione e sia con le opere di arredo urbano e l'illuminazione, scoraggiando e limitando il traffico veicolare solo a quello di servizio. Il progetto in particolare riguarda (cfr. elaborato UP-G01):





- a) la rifazione della pavimentazione con:
- svellimento, ripulitura, bocciardatura, rifilatura e messa in opera del tratto già pavimentato in basolato di pietra vulcanica;
  - l'eliminazione dei tratti in asfalto bituminoso e rifazione con basolato di pietra vulcanica di recupero per il tratto di via della Piazzolla (dall'angolo di via Generale Francesco Pinto all'angolo via Generale Girolamo Callà Ulloa) e con cubetti di pietra vulcanica 10x10x10 nell'area via Arenaccia-Rampe del Campo;
  - realizzazione di un marciapiede pedonale continuo sul lato limitrofo all'ex fabbrica, con pavimentazione in cubetti di pietra lavica 8x8x10, con fuga larga color grigio chiaro e cordoli in pietra lavica 20x60 ad angolo smussato;
  - regimentazione delle acque meteoriche, con la revisione delle pendenze e la posa in opera al centro della strada di una zanella concava continua in pietra calcarea bianca, con caditoie.
- b) La rifazione del sistema di illuminazione, con la sostituzione dei corpi a braccio e l'installazione di nuovi corpi illuminanti a led su pali da 4/6 metri da arredo pedonale;
- c) L'installazione di paletti dissuasori per la sosta per garantire la piena agibilità della strada.

Il primo tratto della strada, all'incrocio con Rampe del Campo e via Arenaccia, si apre sulla nuova piazza pubblica, con la demolizione dell'attuale muro della fabbrica, consentendo di vedere le essenze arbustive ed arboree di nuovo impianto, nonché la particolare illuminazione serale prevista per la piazza.

## Rampe del Campo

La via Rampe del Campo fu 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 rappezzati, è delimitata da muri di contenimento rivestiti in muratura di tufo non intonacata. L'illuminazione pubblica è su pali.

Le opere di riqualificazione (opere di urbanizzazione primaria) previste dal Pua, a carico del soggetto proponente, tendono a dare dignità alla strada, conservando il suo carattere di collegamento viario, con la rifazione della pavimentazione ed opere di arredo. Il progetto in particolare riguarda (cfr. elaborato UP-G02):

- a) la rifazione della pavimentazione con:
- l'eliminazione dell'asfalto bituminoso, rifazione del sottofondo con riconfigurazione degli avvallamenti e delle pendenze, nuova pavimentazione con cubetti di pietra vulcanica 10x10x10;



- realizzazione di un marciapiede pedonale continuo sul lato destro salendo, con pavimentazione in cubetti di pietra lavica 8x8x10, con fuga larga color grigio chiaro e cordoli in pietra lavica 20x60 ad angolo smussato;
  - delimitazione laterale del tratto stradale con zanelle in pietra calcarea bianca;
  - regimentazione delle acque meteoriche, con la revisione delle pendenze e la posa in opera trasversale alla strada di una zanella concava continua, con caditoie.
- b) La rifazione del sistema di illuminazione, con la integrazione di nuovi corpi illuminanti a led su pali;
- c) Il rivestimento dei muri centrali in tufo con lastre di calcestruzzo bianco con disegni a bassorilievo.

Il primo tratto della strada, all'incrocio con via della Piazzolla, sarà riconfigurato con larghezza costante, in relazione alla realizzazione della nuova piazza pubblica, con la demolizione dell'attuale muro della fabbrica, e della strada di servizio del compendio edilizio, al posto dell'attuale ingresso alla fabbrica (passo carrabile).

**Riano Architettura**   
Direttore Tecnico  
(Guido Riano)  
