

**Piano Urbanistico Attuativo**  
dell'area ex NATO di Bagnoli  
Variante Occidentale al PRG:  
zona nAb, ambito n.8

# PdR EX NATO

## Proposta di piano

### NTA

# Norme Tecniche di Attuazione

SCALA: -

FORMATO: A4

DATA: novembre 2017

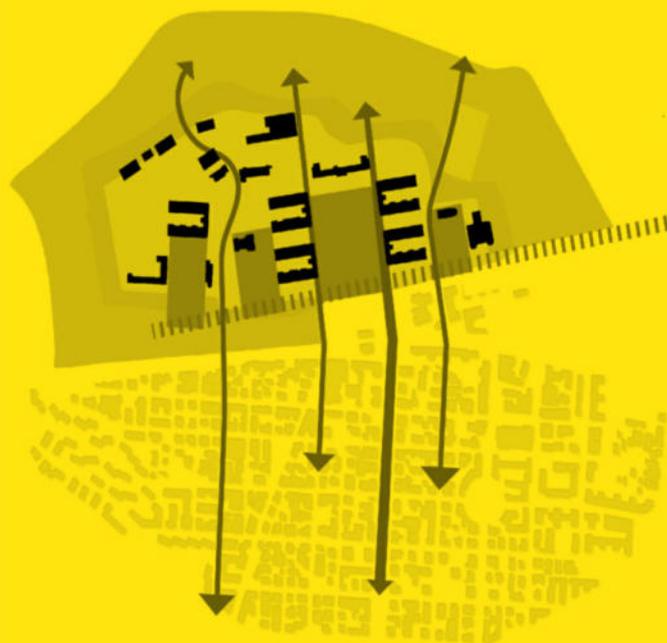
REV. : maggio 2020

**Piano di Recupero dell'area ex NATO a Bagnoli**  
Variante Occidentale al PRG: zona nAb, amb. n.8

**Consulenza scientifica e coordinamento**  
prof. arch. Michelangelo Russo

**Progettisti incaricati**  
arch. Enrico Formato, *progettista responsabile*  
arch. Anna Attademo, *progettista junior*  
arch. Tiziana Vitiello, *progettista junior*  
dott. Agostino Granatiero, *collaboratore*  
dott.ssa Ivana Raimo, *collaboratore*

**Consulenze specialistiche**  
prof. arch. Giovanni Menna, *aspetti storici*  
avv. Raffaella Veniero, *aspetti giuridici e normativi*  
ing. Sergio Viparelli, *aspetti di tutela del patrimonio*  
dott. Francesco Solima, *aspetti economico-finanziari*  
dott. geol. Riccardo Caniparoli, *aspetti geologici*  
dott. agr. Luca Boursier, *aspetti agronomici*  
ing. Vincenzo Fuccillo, *aspetti acustici*



Area ex Nato, Bagnoli  
 Piano di Recupero  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
 Proposta di Piano  
 revisione maggio 2020

<b>PARTE I - DISCIPLINA GENERALE .....</b>	<b>3</b>
<i>Art. 1. Definizione del piano .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2. Inquadramento urbanistico .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3. Finalità e obiettivi .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4. Definizione dell'area .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5. Elaborati costitutivi .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6. Dimensionamento .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7. Destinazioni d'uso .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 8. Attuazione del piano .....</i>	<i>7</i>
<b>PARTE II – UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI).....</b>	<b>8</b>
<i>Art. 9. Definizione.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10. Unità minima d'intervento n.1 (istruzione) .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 11. Unità minima d'intervento n.2 (interesse comune) .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 12. Unità minima d'intervento n.3 (parco e per il gioco e lo sport) .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 13. Attrezzature .....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 14. Unità minima d'intervento n.4 (istruzione) .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 15. Unità minima d'intervento n.5 (socioassistenziale e socioassistenziale) .....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 16. Unità minima d'intervento n.6 (culturale, sociale, per l'ospitalità).....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 17. Unità minima d'intervento n.7 (sport e benessere).....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 18. Unità minima d'intervento n.8 (viabilità) .....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 19. Unità minima d'intervento n.9 (piazza) .....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 20. Le Umi degli edifici senza vincolo di uso pubblico .....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 21. Unità minima d'intervento n.10 (ricerca e produzione) .....</i>	<i>26</i>
<i>Art.22. Unità minima d'intervento n.11 (ricerca).....</i>	<i>28</i>
<i>Art.23. Unità minima d'intervento n.12 (studentato).....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 24. Unità minima d'intervento n.13 (ricettivo).....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 25. Unità minima d'intervento n.14 (parcheggi).....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 26. Unità minima d'intervento n.15: spazio aperto connettivo.....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 27. Spazi ipogei (tunnel).....</i>	<i>35</i>
<b>PARTE III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>36</b>
<i>Art. 28. Principi generali .....</i>	<i>36</i>
<b>CAPO I. INTERVENTI DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE .....</b>	<b>36</b>
<i>Art. 29. Restauro - tipo A.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 30. Restauro - tipo B .....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 31. Restauro - tipo C .....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 32. Altri interventi di restauro.....</i>	<i>39</i>
<b>CAPO II. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE .....</b>	<b>40</b>
<i>Art. 33. Edifici recenti .....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 34. Polo scolastico .....</i>	<i>41</i>
<i>Art. 35. Centro socioculturale.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 36. Polo socioassistenziale .....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 37. Centro sportivo e per il benessere .....</i>	<i>42</i>
<b>PARTE IV – NORME FINALI .....</b>	<b>44</b>
<i>Art. 38. Norma transitoria.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 39. Procedure attuative .....</i>	<i>44</i>

<b>ALLEGATO – STANDARD PRESTAZIONALI.....</b>	<b>45</b>
1 – <i>Standard energetici degli edifici e Protocollo Itaca</i> .....	45
2 – <i>Precisazioni tecnologiche</i> .....	45
3 – <i>Percorsi pedonali e marciapiedi</i> .....	47
4 – <i>Percorsi ciclo-pedonali</i> .....	48
6 – <i>Sistema di distribuzione idrico</i> .....	48
7 – <i>Rete di drenaggio</i> .....	48
8 – <i>Vasche di prima pioggia</i> .....	49
9 – <i>Vasche volano</i> .....	49

## PARTE I - DISCIPLINA GENERALE

### Art. 1. Definizione del piano

1. Il presente Piano urbanistico attuativo – ora in avanti anche solo “Piano” - è redatto ai sensi dell'art. 26, punto e), della Legge urbanistica della Regione Campania del 22 dicembre 2004, n.16. Lo strumento urbanistico ha valore di “Piano di recupero”, ai sensi del Titolo IV, “Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente” della Legge 5 agosto 1978 n. 457.
2. Il Piano, proposto dalla Fondazione Banco di Napoli per l'Assistenza all'Infanzia (d'ora in poi anche solo “Fbnai”), definisce le modalità di recupero e valorizzazione per l'area ex Nato di Bagnoli, in rispondenza con le finalità contenute nella Variante Occidentale al Prg approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 4741 del 15 ottobre 1998, pubblicato sul Burc n. 23 del 18 ottobre 1998 (ora in avanti anche solo “Variante”).
3. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme tecniche di Attuazione si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale, alle disposizioni della Variante ed al Regolamento Edilizio, secondo il criterio di prevalenza.

### Art. 2. Inquadramento urbanistico

1. Il Piano ha per oggetto l'area dell'ex base Nato di Bagnoli, classificata dalla Variante in zona “nA - Insediamenti di interesse storico”, sottozona “nAb - Agglomerati urbani di impianto ottocentesco” (art. 5 delle Nta).
2. L'area oggetto di pianificazione costituisce una porzione del complesso dell'ex Collegio Ciano, originariamente esteso alle limitrofe pendici collinari di San Laise. L'intero complesso è incluso nell'ambito n.8 della Variante, disciplinato dall'art. 30 delle Nta e dalla Scheda n.4.

### Art. 3. Finalità e obiettivi

1. Il Piano tende, attraverso la funzionalizzazione e la riqualificazione dell'ex base militare, alla realizzazione di un'attrezzatura collettiva di scala metropolitana, integrata al contesto ambientale e urbano, e compatibile con le esigenze di tutela del complesso. In coerenza con il Documento programmatico approvato dal Consiglio della X Municipalità in data 4.5.2018, ciò è perseguito mediante la combinazione di attività che siano al contempo: di rilevanza sovralocale, di corresponsione dei bisogni locali; di cooperazione tra settori pubblico, privato sociale e privato.
2. La finalità espressa al comma 1 è specificata dai seguenti obiettivi:
  - l'apertura della ex base militare alla città, come luogo fruibile in cui la collettività possa trovare attrezzature, servizi, spazi pubblici di libera fruizione;
  - la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e dell'impianto insediativo riconosciuti come elementi di valore storico-testimoniale;
  - la conservazione e l'integrazione del patrimonio vegetazionale presente;
  - l'integrazione dell'ambito con il contesto urbano mediante la valorizzazione delle connessioni con Viale Giochi del Mediterraneo a Est, con il Quartiere Giusso e il Parco di Coroglio a Sud;
  - il rafforzamento degli originari rapporti di continuità, funzionale e paesaggistica tra le aree dell'ex base militare e il versante collinare.
  - il ripristino di elementi salienti dell'impianto insediativo oggi in parte o in tutto obliati (rapporti dimensionali, tracce delle sistemazioni a verde, percorsi viari ed allineamenti), mediante interventi di demolizione dei manufatti edilizi di recente formazione e la realizzazione, a parità di volume, di attrezzature pubbliche;

- la messa in atto di una strategia di sostenibilità ambientale mediante: 1) il contenimento del consumo energetico degli edifici, sia esistenti che di nuova costruzione; 2) l'aumento della permeabilità dei suoli; 3) la messa in esercizio di un ciclo virtuoso legato alla risorsa acqua, in particolare mediante il miglioramento dei sottoservizi esistenti e l'introduzione di vasche per l'accumulo e il riciclo delle acque di collettamento e di recupero dagli edifici. Si precisa inoltre che il Piano sarà attuato nel rispetto del Protocollo Itaca ai sensi della Dgrc n. 145 del 12.04.2011;
- la definizione di una infrastruttura ecologica, capace di salvaguardare le risorse florofaunistiche presenti, prefigurando uno scenario di progetto con esse compatibile e di promuovere la continuità tra sistemi ecologici alla scala dell'intero quartiere;
- la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile, sia alla scala del complesso sia alla scala delle relazioni di questo con l'intero sistema urbano e metropolitano, con limitazione del traffico veicolare privato e lo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile, nonché del trasporto pubblico a basso impatto ambientale.

#### **Art. 4. Definizione dell'area**

1. Le aree interessate dal Piano di recupero, complessivamente pari a 208.495 mq, sono costituite dalla quota parte dell'Ambito n. 8 classificata dalla Variante come zona nAb, la cui estensione è pari a 195.829 mq e da alcune "aree funzionali aggregate": a) la viabilità di prolungamento di Viale della Liberazione direttamente collegata alla zona nAb e di proprietà della Fbnai, la cui estensione è di 9.045 mq, in quanto urbanizzazione strettamente funzionale; 2) alcune aree di margine, di modesta estensione (complessivamente pari a 3.621 mq), classificate dalla Variante in zona nEb "Aree agricole" e regolate dagli artt. 10 e 11 della predetta Variante. L'inclusione delle zone di margine classificate come nEb negli elaborati del Piano di recupero è motivata dalla loro stretta relazione con le aree classificate in zona nAb, rispetto alle quali esse intrattengono relazioni di indissolubile continuità spaziale e funzionale.

2. Pur non rientrando nel Piano di recupero, vengono individuate, in coerenza con quanto disposto dalla Variante per l'ambito n.8, alcune azioni di possibile riconnessione del Complesso con il contesto urbano, sia verso le aree agricole di San Laise, sia in direzione del quartiere Giusso (a sud, in direzione della linea di costa) e del Viale Giochi del Mediterraneo (ad Est, in direzione della Mostra d'Oltremare). Si precisa che il carattere di queste indicazioni, riportate nella tavola EP7, è meramente esemplificativo.

#### **Art. 5. Elaborati costitutivi**

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

##### *Relazioni*

R.1	Relazione illustrativa
R.S	Relazione storica
Nta	Norme tecniche di attuazione

##### *Documenti tecnico-amministrativi*

Dta.1	Schema di Convenzione
Dta.2	Cronoprogramma
Dta.3	Atto di proprietà e documentazione catastale

##### *Elaborati di analisi*

EA.1	Inquadramento territoriale - Stralcio della Variante al Prg vigente
EA.2	Stralcio della Variante al Prg con indicazione dei vincoli esistenti
EA.2-bis	Vincolo archeologico e tutela del suolo
EA.3	Mappa catastale - perimetro della proprietà
EA.4	Rilievo planimetrico e calcolo delle volumetrie (allegato: Verbale di consegna del 30.09.2013 di consegna dal Comando militare internazionale alla proprietà)

EA.5	Rilievo altimetrico - Profili
EA.6	Sistema delle infrastrutture di trasporto e rete stradale dell'area
EA.7	Infrastrutture a rete presenti nell'area di pianificazione (2 tavole)
EA.8	Abaco dei rilievi dei fabbricati storici: planimetrie e prospetti (41 tavole)
EA.9	Analisi della consistenza attuale con la stratificazione storica
EA.10	Analisi delle destinazioni storiche e attuali degli edifici e degli spazi aperti

#### *Elaborati di progetto*

EP.1	Perimetro del PdR
EP.2	Definizione delle Unità minime d'intervento (Umi)
EP.3	Interventi edilizi ammissibili
EP.4	Le Umi e il progetto di PdR
EP.5	Le Umi e le destinazioni di PdR
EP.6	Planimetria dei piani terra in relazione agli spazi aperti
EP.7	Rapporti territoriali tra il PdR e il quartiere
EP.8	Profili regolatori
EP.9	Planivolumetrico di progetto

2. Le presenti Nta e le tavole EP1, EP2, EP.3, EP4, EP5, EP6, EP8, EP9, costituiscono parte sostanziale del Piano e hanno valore prescrittivo. La tavola EP7 ha valore di indirizzo per eventuali progetti di riconnessione tra l'ambito di pianificazione e il contesto, in attuazione dell'Ambito n.8 della Variante. Nel caso di contrasto tra quanto contenuto negli elaborati grafici e quanto disposto dalle Nta, queste ultime prevalgono sulle indicazioni contenute nei grafici.

3. Ai fini di una corretta programmazione e di una sommaria quantificazione delle opere a farsi, il Piano di recupero è corredato dallo *Studio di fattibilità per la valorizzazione delle opere di urbanizzazione*. Lo Studio fornisce un quadro delle principali opere di urbanizzazione primaria ed approfondimenti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e attrezzature convenzionate oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con diversa sagoma. In definitiva, lo Studio è composto dai seguenti elaborati:

SF.0	Inquadramento nel disegno di PdR
SF.1	Viabilità e piazza (2 tavole)
SF.2	Parcheggi a raso e interrati
SF.3	Polo scolastico: nuovo aulario (2 tavole)
SF.4	Polo scolastico: edificio per lo sport
SF.5	Polo scolastico: nuovi spazi di servizio
SF.6	Centro socioculturale (2 tavole)
SF.7	Polo socioassistenziale (2 tavole)
SF.8	Centro sportivo e per il benessere
SF.9	Relazione illustrativa e stima dei costi
SF.10	Quaderno illustrativo con viste tridimensionali

1. Il piano è inoltre accompagnato dai seguenti *Studi ed elaborati specialistici*: Studio agronomico (SA) - composto da: Relazione agronomica (R2); Tavola EA11. Censimento delle aree a verde; Tavola EP9. "Progetto del verde"; Relazione geologica (R3); Relazione acustica (R4).

## **Art. 6. Dimensionamento**

1. Il Piano prevede la riqualificazione degli immobili dismessi e delle aree dell'ex base militare Nato di Bagnoli, senza alcuna quantità edificatoria aggiuntiva, essendo definito come limite di cubatura quello esistente all'atto di riconsegna dal Comando militare internazionale alla proprietà, di cui al verbale del 30 settembre 2013 (allegato alla tavola EA4). Per il calcolo della volumetria esistente si rimanda all'elaborato EA.4.

2. Nel rispetto di quanto specificato a pag. 91 della Relazione della Variante, il Piano attuativo per la zona nAb inclusa nell'ambito n. 8 rispetta il dimensionamento di aree per attrezzature di

quartiere ("standard" ai sensi dell'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della Legge Regione Campania, 20 marzo 1982, n.14), reperendo complessivamente 40.978 mq, quota superiore ai 40.217 mq minimi richiesti dalla Variante, di cui: a) 15.218 mq per l'Istruzione; b) 5.655 mq per l'interesse comune; c) 20.105 mq per spazi attrezzati per il gioco e lo sport.

3. Le aree reperite dal Piano come attrezzature pubbliche "a standard" sono individuate sulla tavola EP2.

Superficie territoriale comprensiva delle "aree funzionali"	Viabilità e altri spazi pubblici (urbanizzazioni primarie)	Attrezzature di quartiere (urbanizzazioni secondarie)	Edifici con vincolo di uso pubblico (cubatura)	Edifici senza vincolo di uso pubblico (cubatura)
208.495 mq	39.692 mq	40.978 mq	209.921 mc	203.261 mc

Tab. 1 – Dimensionamento

4. Le cubature sono calcolate, nell'elaborato EA.4, applicando il metodo definito dal Regolamento Edilizio Unico di cui all'Accordo Istituzionale pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 16/11/2016 n. 268) ovvero: moltiplicando la superficie totale di ogni piano - anche se interrato, purché ricompreso nel perimetro esterno dell'edificio - per la relativa altezza lorda. Per gli edifici di possibile riconfigurazione, per i quali è prevista la realizzazione del tetto-giardino, si considera ai fini del calcolo della volumetria uno spessore convenzionale del pacchetto di copertura (solaio, strati di isolamento e terreno di riporto) pari a 40 cm. Anche nel caso di valutazione dell'altezza degli edifici con "tetto inerbito" o "tetto giardino" (con riferimento particolare a quanto regolato nella Parte III delle presenti Nta), essa si intende come la quota definita come misura dell'intradosso del solaio incrementata di 40 cm, indipendentemente dallo spessore del terreno di riporto e del pacchetto di isolamento dell'impalcato orizzontale.

## Art. 7. Destinazioni d'uso

1. Le aree per attrezzature di quartiere, gli edifici vincolati ad attrezzatura pubblica ai sensi del comma 7 dell'art. 30 delle norme della Variante con relative pertinenze, gli edifici senza vincolo con relative pertinenze, sono individuati sulla tavola EP2. Le utilizzazioni compatibili sono specificate, per ogni Umi e per ogni unità edilizia, nella Parte II delle presenti Nta.

2. Le **attrezzature di quartiere** sono quelle definite dall'art. 3 del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, attrezzature sportive a servizio delle strutture per l'istruzione, aperte al quartiere in orario extra-scolastico;
- b) aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali e artistiche (teatrali, per la danza e la musica, per biblioteche e centri di documentazione, ecc.), sociali (di promozioni e incontri), socioassistenziali/sanitarie, amministrative per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

Nel rispetto di quanto disposto dal comma 7, art. 30 delle Nta della Variante, una quantità di 209.921 mc, pari al 50,8% della volumetria complessiva, è destinato ad "attrezzature pubbliche".

3. Per **attrezzature pubbliche** di cui all'art.30 comma 7 delle Nta della Variante s'intendono:

- a) attrezzature di quartiere di cui al precedente comma 2 (le cubature destinate a "attrezzatura pubblica" di cui al comma 7 dell'art. 30 includono le "attrezzature di quartiere");
- b) attrezzature per l'istruzione superiore, l'alta formazione, d'integrazione alle predette funzioni scolastiche e formative;
- c) attrezzature di interesse generale: per la sanità e l'assistenza, lo sport e la cultura;

- d) attrezzature di rilevanza sociale, per l'incremento e la qualificazione del lavoro, nella forma e modalità della cooperazione e del co-working;
- e) sedi di organizzazioni del terzo settore con le funzioni conseguenti allo svolgimento dei servizi statutari delle stesse;
- f) struttura di ospitalità universitaria di tipo sociale, caratterizzata da temporaneità e rotazione degli alloggi, destinata al soddisfacimento delle esigenze degli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi ai sensi della legge n.338 del 2000.

4. Sono inoltre assoggettate ad uso pubblico, secondo le modalità precisate in convenzione, le seguenti **urbanizzazioni primarie**:

- a) la viabilità a servizio dell'insediamento, composta dall'anello viabilistico di distribuzione interna su cui si innestano i viali e gli slarghi di connessione con i vari edifici e che dà accesso alle aree di parcheggio (cfr. art. 18);
- b) la piazza centrale del complesso, a libera fruizione pedonale, aperta a tutti i cittadini e predisposta per eventi pubblici (cfr. art. 19).

5. Negli **edifici senza vincolo di uso pubblico** e relativi spazi pertinenziali, nella piena disponibilità della Fondazione, sono consentite le funzioni previste dalla Variante, con il limite di presenza di attività terziarie di carattere privato con non più di 40 addetti. Si tratta, in aggiunta alle funzioni definite nei precedenti commi 2 e 3, di:

- a) residenze speciali, finalizzate all'ospitalità degli studenti, in particolare universitari;
- b) attività di ricerca e terziario direzionale;
- c) attività commerciali;
- d) attrezzature ricettive;
- e) attività artigianali, a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il contesto e con le esigenze di tutela e valorizzazione dei manufatti;
- f) start-up innovative ad elevato valore tecnologico (Decreto-legge n.179/2012 e smi o ad elevato valore sociale (di cui alla Circolare 3677/C del Ministero dello Sviluppo economico);
- g) incubatori d'impresa certificati ai sensi del Dm 22 dicembre 2016.

6. I viali, gli slarghi, il verde stradale e le scarpate, e gli altri spazi aperti non ricompresi tra quelli precedentemente elencati al co.4, costituiscono "spazio aperto connettivo" di mediazione tra le aree pertinenziali e quelle concesse all'uso pubblico (cfr. art. 26). Tali aree resteranno nella disponibilità della Fondazione la quale ne assicurerà la manutenzione e provvederà alla loro valorizzazione mediante opere infrastrutturali e di riqualificazione paesaggistica.

7. I parcheggi gestiti e curati dalla Fondazione, costituiscono dotazione pertinenziale degli edifici preesistenti. Il piano prevede la riconfigurazione delle aree di parcheggio a raso esistenti con possibilità di realizzare strutture interrato (cfr. art. 25). In ogni caso, la dotazione massima di parcheggi interrati e non, presenti nell'ambito di pianificazione, non potrà superare quella prevista dal dimensionamento dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/1989 (1 mq/10 mc).

## Art. 8. Attuazione del piano

1. L'attuazione del Piano avverrà sulla base delle Unità minime di intervento (Umi) e nel rispetto della normativa sugli Interventi ammissibili, come precisato nelle successive Parti II e III.

2. Per ogni Unità minima d'intervento la Parte II delle presenti Nta fornisce: la descrizione dello stato dei luoghi, gli obiettivi da perseguire, nonché gli usi consentiti eventualmente articolati per sub-Umi o fabbricato.

3. Nella Parte III delle presenti norme sono specificate le modalità d'intervento atte a consentire la conservazione dei manufatti edilizi di valore storico-testimoniale nonché gli interventi ammissibili sui fabbricati di recente costruzione.

4. Nel caso di realizzazione di nuove attrezzature sulle aree risultanti dalla demolizione di manufatti recenti privi di valore, il progetto dovrà essere sviluppato in conformità con le precisazioni di cui alla Parte III.

## PARTE II – UNITA' MINIME DI INTERVENTO (Umi)

### Art. 9. Definizione

1. Il Piano si attua attraverso n.15 Unità Minime di Intervento (tab.2), talvolta articolate in sub-Umi, come rappresentato nella tavola EP2. La medesima tavola riporta le sigle che identificano univocamente i fabbricati. Le Umi costituiscono le aree minime di progettazione unitaria, a cui potranno essere aggregate, in sede di progetto, ulteriori aree contigue appartenenti alla Umi n.15 "spazio connettivo".

UMI n.	Uso prevalente	Superficie territoriale	Volume	Superficie Lorda Pavimento
1 – Istruzione	Attrezzatura pubblica di quartiere	15.218	27.657	6.935
2 – Interesse comune	Attrezzatura pubblica di quartiere	5.655	26.750	4.848
3 – Parco, gioco e sport	Attrezzatura pubblica di quartiere	20.105	2.313	744
4 – Istruzione	Attrezzatura pubblica di livello cittadino	3.999	5.740	1.594
5 – Socioassistenziale	Attrezzatura pubblica di livello cittadino	5.849	13.546	3.660
6 – Culturale, sociale, per l'ospitalità	Attrezzatura pubblica di livello cittadino	16.010	128.258 <sup>1</sup>	32.432
7 – Sport e benessere	Attrezzatura pubblica di livello cittadino	4.807	12.057	2.627
8 - Viabilità	Urbanizzazione primaria	22.180	-	-
9 - Piazza	Urbanizzazione primaria	17.512	-	-
10 - Ricerca e produzione	Attrezzatura senza uso pubblico	12.145	30.274	7.457
11 - Ricerca	Attrezzatura senza uso pubblico	5.512	47.640	11.200
12 - Studenti	Attrezzatura senza uso pubblico	9.615	96.587	23.643
13 - Ricettivo	Attrezzatura senza uso pubblico	3.913	22.360	6.399
14 - Parcheggi	Attrezzatura senza uso pubblico	13.363	-	-
15 - Connettivo	Attrezzatura senza uso pubblico	52.612	-	-

Tab. 2 – Unità minime di intervento

<sup>1</sup> Di cui, 6400 mc, destinati al commercio e dunque non concorrenti al raggiungimento delle quantità di cui all'art. 30, co. 7, della Variante occidentale.

2. Le Umi assoggettate ad uso pubblico sono le Umi dalla n.1 alla n.9 così identificate:

Unità minime la cui destinazione è ad attrezzatura di quartiere ai sensi del DM 1444/68 dalla Umi 1 alla Umi 3:

Umi 1 (istruzione): sub-Umi 1.1, sub-Umi 1.2, sub-Umi 1.3;  
Umi 2 (interesse comune): sub-Umi 2.1, sub-Umi 2.2, sub-Umi 2.3;  
Umi 3 (parco, gioco e sport): sub-Umi 3.1, sub-Umi 3.2.

Unità minime la cui destinazione è ad attrezzatura, ai sensi dell'art. 30 comma 7 delle Nta della Variante dalla Umi 4 alla Umi 7:

Umi 4 (istruzione): sub-Umi 4.1, sub-Umi 4.2;  
Umi 5 (socioassistenziale): sub-Umi 5.1, sub-Umi 5.2, sub-Umi 5.3;  
Umi 6 (culturale, sociale, per l'ospitalità): sub-Umi 6.1, sub-Umi 6.2, sub-Umi 6.3, sub-Umi 6.4, sub-Umi 6.5, sub-Umi 6.6;  
Umi 7 (sport e benessere): sub-Umi 7.1, sub-Umi 7.2, sub-Umi 7.3.

Inoltre, sono assoggettate ad uso pubblico le seguenti Umi:

Umi 8 (viabilità);  
Umi 9 (piazza)

Le Umi non assoggettate ad uso pubblico sono le Umi dalla n.10 alla n. 15 così identificate:

Umi 10 (ricerca e produzione);  
Umi 11 (ricerca);  
Umi 12 (studentato): sub-Umi 12.1, sub-Umi 12.2;  
Umi 13 (ricettivo);  
Umi 14 (parcheggi): sub-Umi 14.1; sub-Umi 14.2;  
Umi 15 (connettivo): sub-Umi 15.1; sub-Umi 15.2.

5. Sia le Umi di cui al precedente comma, sia le Umi senza vincolo di uso pubblico sono di seguito regolamentate per quanto attiene alle funzioni e agli interventi ammissibili.

6. E' prescritta la progettazione unitaria della Umi o della sub-Umi nel caso sia previsto un intervento di sostituzione di uno o più manufatti inclusi nell'unità di riferimento. All'interno delle Umi sono comunque sempre consentiti, senza necessità di progettazione unitaria, i seguenti interventi: a) restauro e risanamento conservativo dei singoli edifici di valore storico testimoniale; b) manutenzione straordinaria e opere di adeguamento statico degli edifici preesistenti di nuovo impianto; c) opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge, nonché quelle per adeguamento degli impianti e in particolare quelle di cui all'ex DM 1 dicembre 1975, "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione".

7. Relativamente agli spazi aperti sono consentiti interventi di restauro delle sistemazioni storiche e di riconfigurazione delle parti prive di valore storico-testimoniale, sulla base di un progetto unitario, cioè un progetto che rappresenti un intervento significativo d'insieme. In attuazione dei principi precedentemente illustrati e nel rispetto delle alberature preesistenti (cfr. Relazione agronomica), è consentita la realizzazione di orti didattici, campi-gioco e aree attrezzate per il gioco dei bambini senza realizzazione di volumetrie.

### Art. 10. Unità minima d'intervento n.1 (istruzione)

1. La Umi n.1 ricomprende edifici d'impianto ed edifici recenti ed è destinata ad accogliere istruzione a scala di quartiere.

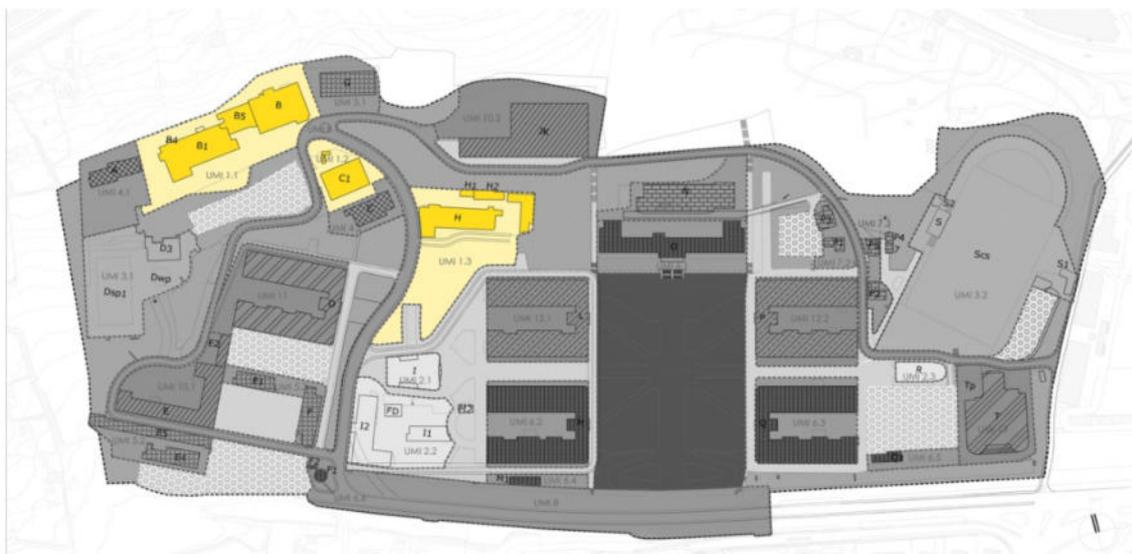


Figura n. 1. Identificazione planimetrica della Umi n.1

2. Il piano suddivide la Umi in tre sub-unità d'intervento, per ognuna delle quali sono nel seguito precisati gli usi e i tipi di intervento ammissibili.

– **Umi 1.1:** edifici Ne ex bowling ed altri edifici

Si tratta di edifici costruiti durante l'utilizzo militare, privi di valore storico-testimoniale. Il piano prevede di riconfigurare l'area ove sorgono questi manufatti al fine di valorizzare le connessioni visive e funzionali con le pendici collinari e ripristinare il tracciato originario della strada di risalita.

Usi: "istruzione a scala di quartiere" (punto a, co.2, art. 7): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo, attrezzature sportive a servizio dell'istruzione.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 34 delle presenti norme e della destinazione d'uso del PdR. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è disposta la redazione congiunta del progetto delle Umi 1.1 e 1.2.

– **Umi 1.2** edificio C1, "tendostruttura"

Si tratta di un edificio privo di valore storico-testimoniale. Il piano prevede di riconfigurare l'area ove sorge questo manufatto di recente formazione.

Usi: "istruzione a scala di quartiere" (punto a, co.2, art. 7), attrezzatura sportiva a servizio del polo dell'istruzione aperta al quartiere.

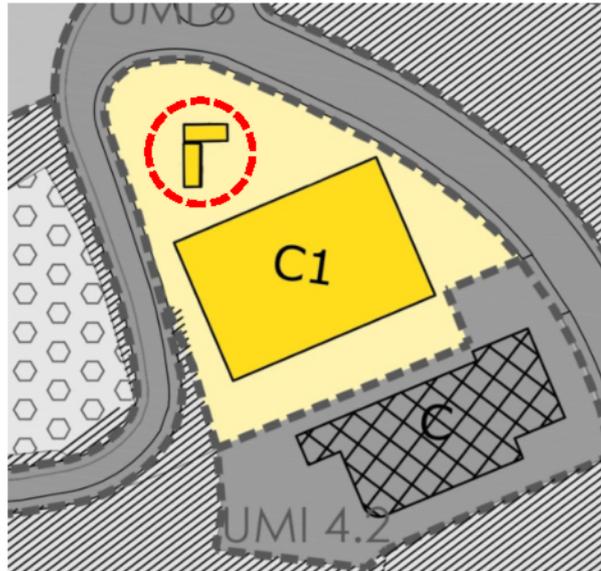


Figura n.2. Con il cerchio rosso sono identificate le strutture per le quali è ammesso il recupero delle cubature esistenti

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 34 delle presenti norme e della destinazione d'uso del PdR. Si precisa che è consentito il recupero delle cubature relative a strutture minori poste nelle aree di pertinenza, identificate nella fig. 2, per la realizzazione di servizi igienici a servizio della tendostruttura esistente. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, è disposta la redazione congiunta del progetto delle Umi 1.1 e 1.2.

– Umi 1.3: edifici H, H1, H2, H3, scuola

L'edificio H, ex infermeria maschile è un manufatto storico a struttura modulare, gli edifici H1, H2, H3, costruiti durante l'utilizzo militare, sono privi di valore storico-testimoniale. Il piano prevede di restaurare l'edificio d'impianto e riconfigurare l'area ove sorgono i manufatti di recente formazione al fine di valorizzare le connessioni visive e funzionali con le pendici collinari.

Usi: "istruzione a scala di quartiere" (punto a, co.2, art. 7): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo, attrezzature sportive a servizio dell'istruzione.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso del PdR e di quanto disposto dal successivo art. 34. Per l'edificio H, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B).

### Art. 11. Unità minima d'intervento n.2 (interesse comune)

1. La Umi n. 2 ricomprende i due principali edifici storici: il teatro (I) e la chiesa (R) e alcuni edifici più recenti, privi di valore storico testimoniale, in prossimità del teatro ( I1, I2, FD, M2).

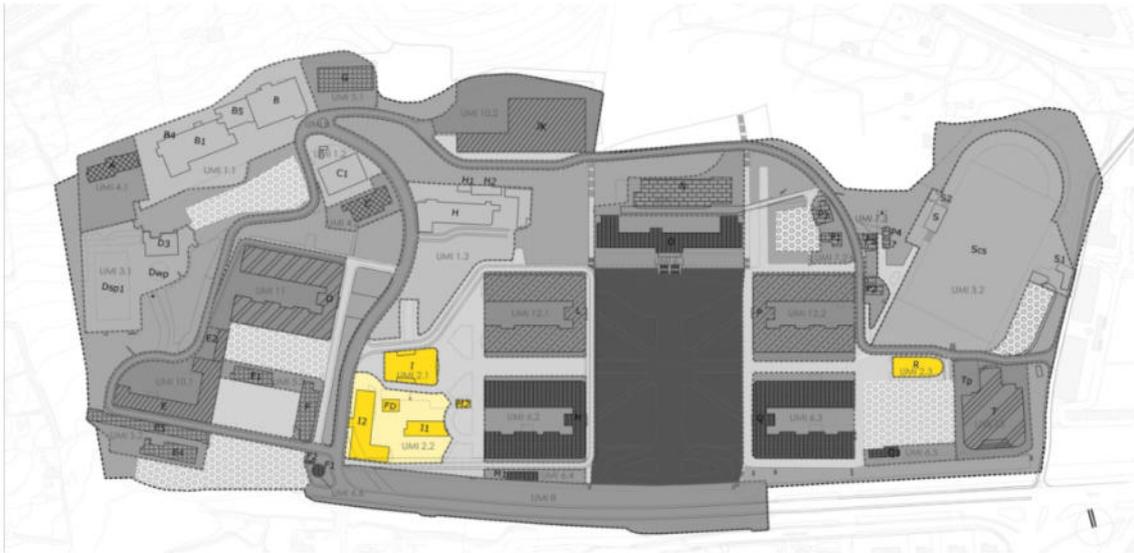


Figura n.3. Identificazione planimetrica della Umi n.2

2. Il piano suddivide la Umi in tre sub-unità d'intervento, per ognuna delle quali sono nel seguito precisati gli usi e i tipi di intervento ammissibili.

– **sub-Umi 2.1 e 2.3 teatro e chiesa**

Usi: “attrezzature d’interesse comune” (punto b, co.2, art. 7), culturali, artistiche, religiose e sociali.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 29 (Restauro tipo A).

– **sub-Umi 2.2 edifici I2, FD, I1, M2**

Il piano prevede la riconfigurazione dell’area al fine della realizzazione di un polo culturale e dello spettacolo e di ripristinare l’innesto tra il percorso panoramico di risalita e il Viale d’ingresso.

Usi: attrezzature di interesse comune (punto b, co.2, art. 7): funzioni a carattere culturale e artistico: sale-prova, scuola di musica e di danza, mediateca e centro di documentazione audiovisivo e musicale, altre attività connesse alla funzione teatrale, alla musica, alla danza, allo spettacolo.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d’uso di PdR e degli indirizzi di cui al successivo art. 35.

**Art. 12. Unità minima d'intervento n.3 (parco e per il gioco e lo sport)**

1. La Umi n. 3 ricomprende la piscina e lo stadio, con relative pertinenze. I manufatti che compongono la Umi sono individuati con le sigle D3, S, S1, S2.

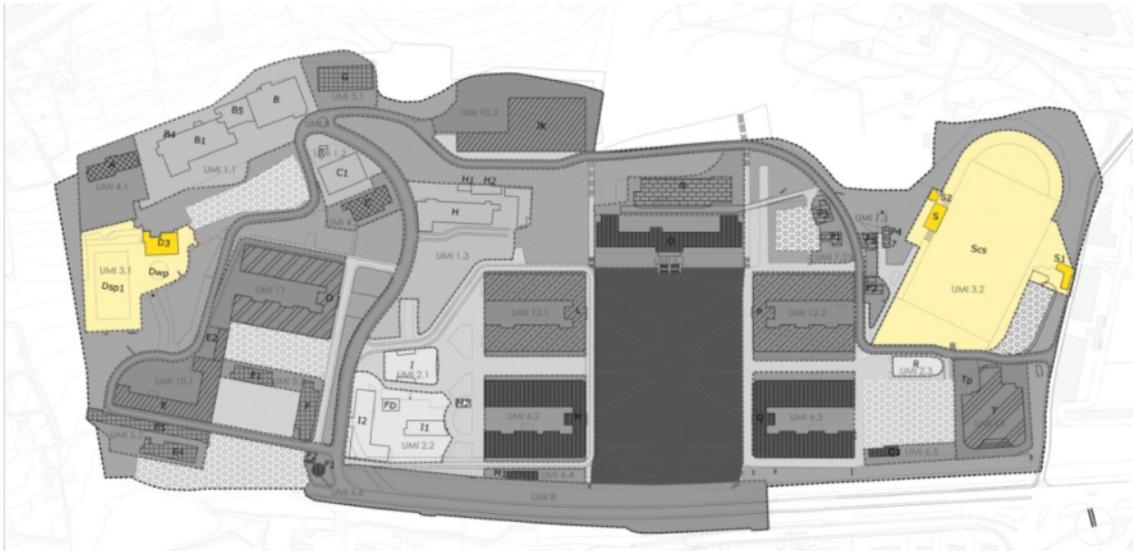


Figura n. 4. Identificazione planimetrica della Umi n.3

2. Il Piano suddivide la Umi 3 in due sub-unità d'intervento, per ognuna delle quali sono nel seguito precisati gli usi e i tipi di intervento ammissibili.

- **sub-Umi 3.1 (piscina): manufatto di servizio (D3) e vasche (Dsp1 e Dwp).**

Usi: attrezzature per il gioco e lo sport (punto c, co, 2, art. 7): piscina.

Interventi ammissibili: Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di sedime e consistenza volumetrica, nel rispetto della destinazione d'uso di PdR. Il progetto di sistemazione degli spazi aperti deve essere unitario per la intera sub-Umi ed è obbligatorio nel caso di interventi che superino la manutenzione straordinaria degli edifici. In tal caso è possibile prevedere il ripristino di sistemazioni paesaggistiche e vegetazionali storiche e l'eventuale eliminazione o modifica della vasca minore (Dwp).

- **sub-Umi 3.2 (stadio): tribuna e spogliatoi (edifici S e S1); campo da gioco (Scs), edificio di servizio (S2).**

Usi: attrezzature per il gioco e lo sport (punto c, co, 2, art. 7): campo di gioco con pista di atletica, spalti naturali, tribuna ed edifici di servizio.

Interventi ammissibili: per gli edifici e le sistemazioni storiche di valore storico testimoniale, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo come precisati al successivo art. 32 (Restauro tipo D). Per l'edificio di servizio S2, di recente impianto, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di sedime e consistenza volumetrica, nel rispetto della destinazione d'uso di PdR.

**Art. 13. Attrezzature**

1. Le attrezzature di cui al comma 7 dell'art. 30 corrispondono agli edifici ricompresi nelle Umi precedentemente descritte (Umi 1, 2, 3), destinate ad attrezzature di quartiere, e dagli edifici ricompresi nelle Umi che seguono, destinate ad attrezzature di livello cittadino e metropolitano:

- Umi 4 (istruzione): sub-Umi 4.1, sub-Umi 4.2;
- Umi 5 (socioassistenziale): sub-Umi 5.1, sub-Umi 5.2, sub-Umi 5.3;
- Umi 6 (culturale, sociale, per l'ospitalità): sub-Umi 6.1, sub-Umi 6.2, sub-Umi 6.3, sub-Umi 6.4, sub-Umi 6.5, sub-Umi 6.6;
- Umi 7 (sport e benessere): sub-Umi 7.1, sub-Umi 7.2, sub-Umi 7.3.

**Art. 14. Unità minima d'intervento n.4 (istruzione)**

1. La Umi n. 4 comprende gli Edifici A, C, di valore storico-testimoniale (ex Isolamento e Infermeria femminile) rispettivamente coincidenti con le sub-Umi 4.1 (fabbricato A) e 4.2 (fabbricato C). Per entrambi i manufatti storici, a struttura modulare, il piano prevede la conservazione mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

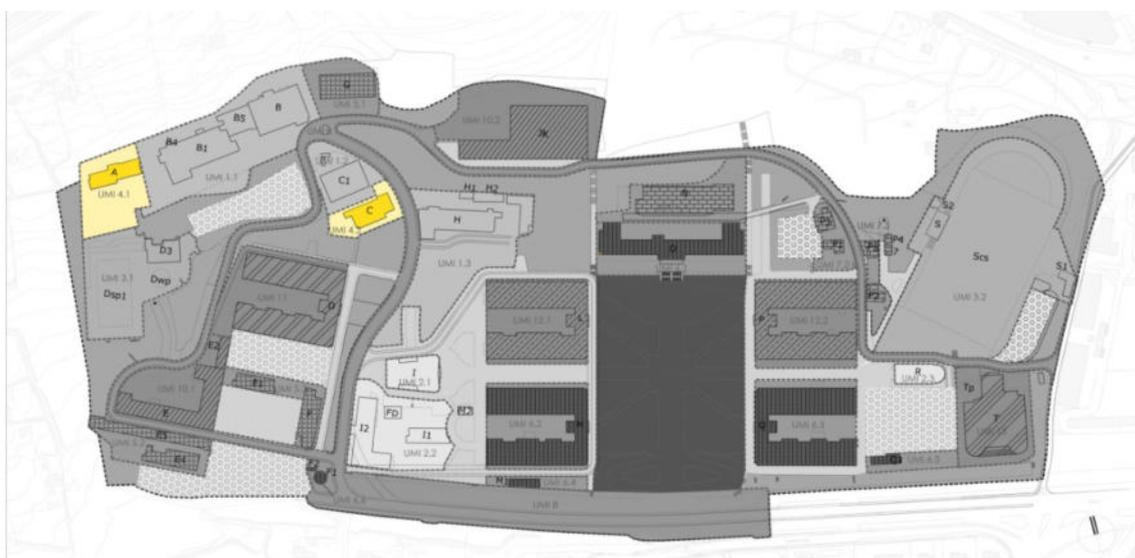


Figura n.5. Identificazione planimetrica della Umi n.4

Usi: “istruzione a scala di quartiere” (punto a, co, 2, art. 7), asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo; “istruzione superiore” e integrativo scolastico (punto b, co, 3, art. 7).

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B), nel rispetto della destinazione d’uso di PdR.

### Art. 15. Unità minima d'intervento n.5 (socioassistenziale e socioassistenziale)

1. L'unità d'intervento è composta da alcuni manufatti disposti nei pressi del tracciato stradale panoramico che originariamente segnava la divisione tra generi all'interno del complesso (il collegio femminile e il collegio maschile). Alcuni edifici sono d'impianto storico (edifici G e F), altri sono invece stati realizzati durante l'utilizzo del complesso come base militare (edifici E1, E4, E5). Il Piano di recupero localizza nei detti immobili funzioni prevalentemente socioassistenziali, differenziando le possibilità d'intervento in funzione del loro valore storico-testimoniale, al fine di restaurare alcuni rapporti morfologici e paesaggistici oggi compromessi.

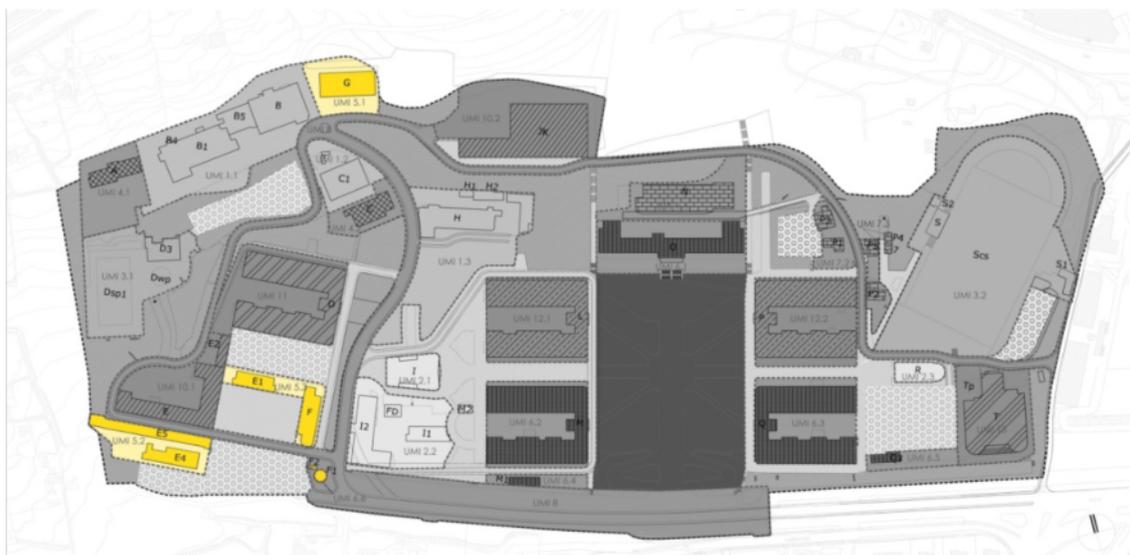


Figura n.6. Identificazione planimetrica della Umi n.5

2. Il Piano suddivide la Umi 5 in tre sub-unità d'intervento, per ognuna delle quali sono nel seguito precisati gli usi e i tipi di intervento ammissibili.

– **sub-Umi 5.1**: fabbricato G, ex panificio

Il piano promuove la conservazione del manufatto edilizio di valore storico-testimoniale.

Usi: “attrezzature di interesse generale” (punto c, co. 3, art. 7): servizi socioassistenziali e riabilitativi, con la possibilità di inserire funzioni fisioterapiche e per il recupero psicomotorio.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B), nel rispetto della destinazione d'uso di PdR.

– **sub-Umi 5.2**: edifici E4 ed E5, terminale del viale

Manufatti realizzati durante l'utilizzo del complesso come base militare, di bassa qualità architettonica e privi di valore storico-testimoniale. Insieme all'area di parcheggio che li precede, costituiscono il terminale visivo della sequenza Viale della Liberazione – Viale Giochi del Mediterraneo.

Usi: funzioni socioassistenziali, attività del terzo settore, attività di rilevanza sociale, co-working, imprese sociali e start-up di imprese (punti c, d, e, co. 3, art. 7).

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo art. 36 e della destinazione d'uso di PdR. Nel caso di interventi di riconfigurazione planivolumetrica, è obbligatoria la redazione di un progetto unitario delle sub-Umi 5.2 e 5.3. Nell'ambito di questo progetto potrà essere realizzato il parcheggio interrato in conformità a quanto disposto dall'art. 25.

- sub-Umi 5.3: edifici E1 (ex supermarket), ed F (ex GIL femminile), piazza minore.

Usi: funzioni socioassistenziali per la famiglia e l'infanzia nonché attività di ricerca con esse coerenti, attività di rilevanza sociale, co-working, start-up e imprese giovanili (punti c, d, e, co, 3, art. 7).

Interventi ammissibili: sono distinti in funzione del valore storico-testimoniale dei manufatti che compongono l'unità minima d'intervento:

- Edificio E1, ex supermarket: sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso di PdR. Il Piano prevede la possibilità di demolire questo manufatto al fine di ripristinare l'unitarietà della piazza d'impianto. In tal caso, nell'ambito di un progetto esteso alle intere sub-Umi 5.2 e 5.3, la volumetria dell'edificio demolito sarà ricollocata nella sistemazione disciplinata dall'art. 36.
- Edificio F, ex sede della GIL femminile: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B), nel rispetto della destinazione d'uso di PdR.

### Art.16. Unità minima d'intervento n.6 (culturale, sociale, per l'ospitalità)

1. L'unità d'intervento è composta da alcuni dei principali manufatti che definiscono la piazza principale, tutti d'impianto storico, e da piccoli edifici costruiti durante l'utilizzo militare. Il Piano prevede la valorizzazione e il restauro degli edifici principali, con l'immissione di funzioni pregiate e coerenti con la struttura tipologica e l'utilizzo consolidato degli edifici. Prevede inoltre di conservare l'impianto urbanistico delle piccole costruzioni aggiunte dai militari ex Nato, consentendone la ricostruzione con caratteri architettonici contemporanei.

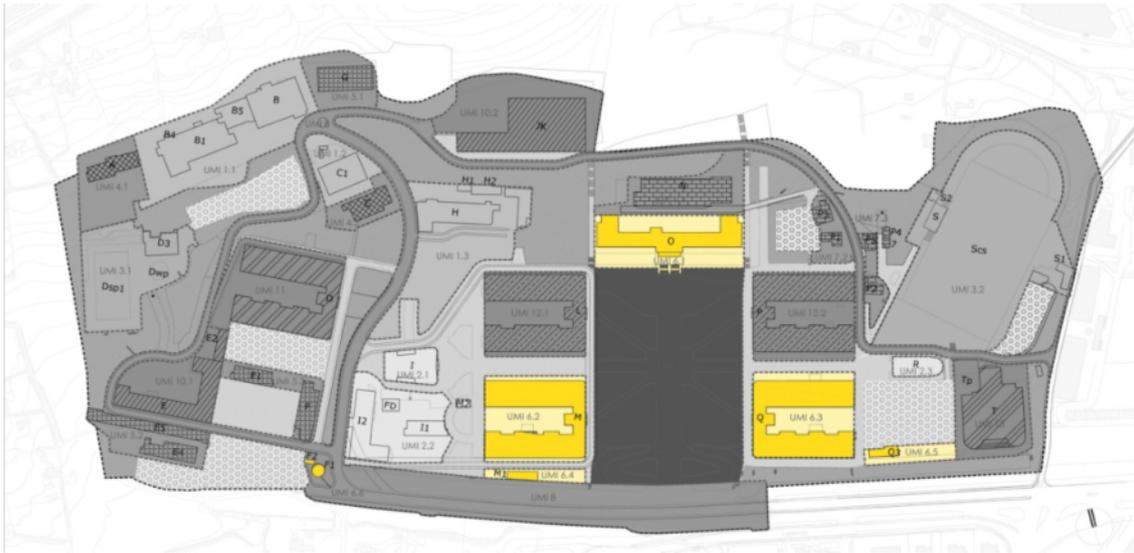


Figura n.7. Identificazione planimetrica della Umi n.6

2. Il Piano suddivide la Umi 5 in sei sub-unità d'intervento, per ognuna delle quali sono nel seguito precisati gli usi e i tipi di intervento ammissibili.

– **sub-Umi 6.1.** fabbricato O. ex scuola maschile

Fabbricato prospettante sulla piazza principale di notevole valore storico ed architettonico, originariamente destinato a scuola maschile e utilizzato come sede di comando (“ammiragliato”) durante la gestione militare. Il piano promuove la conservazione del manufatto edilizio, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

Usi: sono consentite attrezzature di interesse generale, di rappresentanza e convegnistica (spazi per convegni, mostre e fiere): sede della Fbnai, sportelli di Enti Pubblici e del privato sociale aperti al pubblico, sedi di rappresentanza di Enti pubblici e di organizzazioni del terzo settore (punti c, e, co. 3, art. 7), attrezzature a supporto delle funzioni di ospitalità universitaria delle sub-Umi 6.2, sub-Umi 6.3, sub-Umi 12.1, sub-Umi 12.2.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B).

– **sub-UMI 6.2.** fabbricato M. ex dormitorio maschile

Edificio prospettante sulla piazza principale, di notevole valore storico ed architettonico, originariamente concepito come dormitorio e successivamente utilizzato per ospitare uffici militari. Il piano promuove la conservazione del manufatto edilizio, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

Usi: Nell'ambito delle attrezzature di cui all'art. 30 comma 7 delle Nta della Variante sono consentite due differenti utilizzazioni:

a) struttura di ospitalità di tipo sociale convenzionata (punto f, co. 3, art. 7), destinata al

soddisfacimento delle esigenze degli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, dotata di ampi spazi per attrezzature di servizio. Gli alloggi, realizzabili esclusivamente al secondo e terzo livello fuori terra, hanno carattere temporaneo e a rotazione (ogni unità abitativa potrà essere occupata dai medesimi utilizzatori al massimo per un anno). La struttura sarà realizzata in attuazione della legge n.338 del 2000, secondo quanto disposto nella Convenzione allegata al presente Piano di recupero. La destinazione d'uso dovrà interessare l'intero fabbricato ad eccezione della porzione basamentale ove è consentito impiantare attività commerciali e attrezzature di uso pubblico. La realizzazione della struttura per l'ospitalità universitaria di tipo sociale è legata alla realizzazione della residenza speciale (studentato) prevista nella sub-Umi 12.1, da ritenersi propedeutica. Nel caso di attuazione unitaria delle sub-Umi 6.2 e 12.1, le attrezzature a supporto della sub-Umi 12.1 (mensa, biblioteca, area-studio, ecc.) potranno essere accorpate al piano terra dell'edificio M, nella sub-Umi 6.2.

b) In alternativa alle funzioni su descritte è possibile localizzare nell'edificio M le funzioni di cui all'art. 7, co, 3, punti "d" ed "e": sedi di organizzazioni del terzo settore (associazioni, cooperative sociali, società di mutuo soccorso, organizzazioni non governative e imprese sociali) con funzioni conseguenti allo svolgimento dei servizi statuari delle stesse, nonché le attività di rilevanza sociale per l'incremento e la qualificazione del lavoro, nella forma e con le modalità della cooperazione e del co-working, con speciale attenzione ai settori della creatività, della formazione, della assistenza sociale e dell'artigianato.

In entrambi i casi sono consentite attività commerciali (punto c, co. 5, art. 7), nel limite di: 2950 mc.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B). È consentita, nel rispetto del partito architettonico di facciata, e nell'ambito del restauro complessivo delle facciate (con eliminazione delle superfetazioni come scale antincendio, verande, ecc.), la riconfigurazione delle bucatore al piano terra lungo il viale principale, al fine di consentire una diretta connessione tra questi e lo spazio aperto prospiciente. A tal fine è ammessa anche la possibilità di riconfigurare la storica scalea, prospiciente agli edifici, in larga parte manomessa durante il periodo di utilizzo militare.

– **sub-UMI 6.3, fabbricato Q, ex dormitorio maschile**

Edificio prospiciente sulla piazza principale, di notevole valore storico ed architettonico, originariamente concepito come dormitorio e successivamente utilizzato per ospitare uffici militari. Il piano promuove la conservazione del manufatto edilizio, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

Usi: Nell'ambito delle attrezzature di cui all'art. 30 comma 7 delle Nta della Variante sono consentite due differenti utilizzazioni:

a) struttura di ospitalità di tipo sociale convenzionata (punto f, co. 3, art. 7), destinata al soddisfacimento delle esigenze degli studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, dotata di ampi spazi per attrezzature di servizio. Gli alloggi, realizzabili esclusivamente al secondo e terzo livello fuori terra, hanno carattere temporaneo e a rotazione (ogni unità abitativa potrà essere occupata dai medesimi utilizzatori al massimo per un anno). La struttura sarà realizzata in attuazione della legge n. 338 del 2000, secondo quanto disposto nella Convenzione allegata al presente Piano di recupero. La destinazione d'uso dovrà interessare l'intero fabbricato ad eccezione della porzione basamentale ove è consentito impiantare attività commerciali e attrezzature di uso pubblico. La realizzazione della struttura per l'ospitalità universitaria di tipo sociale è legata alla realizzazione della residenza speciale (studentato) prevista nella sub-Umi 12.2, da ritenersi propedeutica. Nel caso di attuazione unitaria delle sub-Umi 6.3 e 12.2, le attrezzature a supporto della sub-Umi 12.2 (mensa, biblioteca, area-studio, ecc.) potranno essere accorpate al piano terra dell'edificio Q, nella sub-Umi 6.3.

b) In alternativa alle funzioni su descritte è possibile localizzare nell'edificio M le funzioni di cui all'art. 7, co, 3, punti "d" ed "e": sedi di organizzazioni del terzo settore (associazioni, cooperative sociali, società di mutuo soccorso, organizzazioni non governative e imprese sociali) con funzioni conseguenti allo svolgimento dei servizi statuari delle stesse, nonché le attività di rilevanza sociale per l'incremento e la qualificazione del lavoro, nella forma e con le modalità

della cooperazione e del co-working, con speciale attenzione ai settori della creatività, della formazione, della assistenza sociale e dell'artigianato.

In entrambi i casi sono consentite attività commerciali (punto c, co. 5, art. 7), nel limite di 3450 mc.

Interventi ammissibili: sono consentiti con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B). È consentita, nel rispetto del partito architettonico di facciata, e nell'ambito del restauro complessivo delle facciate (con eliminazione delle superfetazioni come scale antincendio, verande, ecc.), la riconfigurazione delle bucatore al piano terra lungo il viale principale, al fine di consentire una diretta connessione tra questi e lo spazio aperto prospiciente. A tal fine è ammessa anche la possibilità di riconfigurare la storica scalea, prospiciente agli edifici, in larga parte manomessa durante il periodo di utilizzo militare.

– sub-UMI 6.4 e 6.5: fabbricati M1, Q1 e Q3, presso l'accesso del complesso

Strutture di modesta consistenza e scarso valore storico-testimoniale, localizzate nei pressi dell'ex sede della ex Gil maschile, a monte del varco principale di accesso al complesso. Il piano intende tutelare l'impianto urbanistico, nel complesso riconosciuto come testimonianza dell'uso dell'area nel dopoguerra, ma non i singoli manufatti, privi di interesse.

Usi: è consentito l'esercizio di start-up e di imprese giovanili (punto c, co. 3, art. 7), nonché, nel limite massimo del 20%, l'allocazione di funzioni sociali di tipo ricreativo (circoli, e buvette a servizio, bar, punti di ristoro, mense) a queste collegate.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di sedime e di cubatura, nel rispetto della destinazione d'uso di PdR.

– sub-UMI 6.6 fabbricati F1 e F2

Si tratta di un edificio con relativi servizi igienici: manufatti realizzati durante l'utilizzo del complesso come base militare, di modesta consistenza e privi di valore storico-testimoniale. Sono disposti nei pressi dell'ingresso dell'attuale area di parcheggio, al termine del Viale d'ingresso.

Usi: i piccoli edifici sono destinati alla realizzazione di un info-point sul progetto di riqualificazione e valorizzazione del complesso e a centro informativo e di ascolto direttamente gestito da Fbnai o dato in uso a terzi o, con possibilità di realizzazione di un piccolo punto di ristoro (buvette).

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso del PdR e del sedime degli edifici esistenti (con esclusiva possibilità di derogare al fine di ricostruire i servizi igienici in continuità all'edificio F1) ed eguale volumetria.

**Art. 17. Unità minima d'intervento n.7 (sport e benessere)**

1. L'unità d'intervento è composta, per la gran parte, da manufatti costruiti dai militari disposti nei pressi dello Stadio. Comprende inoltre l'ex palestra d'impianto, localizzata nei pressi della scuola maschile, oggi fortemente rimaneggiata e manomessa. Il piano prevede di conservare l'impianto urbanistico delle piccole costruzioni aggiunte dai militari ex Nato, ma, tranne che in un caso per il quale viene riconosciuto un valore testimoniale "di facciata", ne consente la ricostruzione con caratteri architettonici contemporanei; prevede, inoltre, la riconfigurazione dell'ex palestra, con il ripristino volumetrico dell'edificio preesistente e la realizzazione di volumi di raccordo tra questo e le pendici collinari retrostanti.

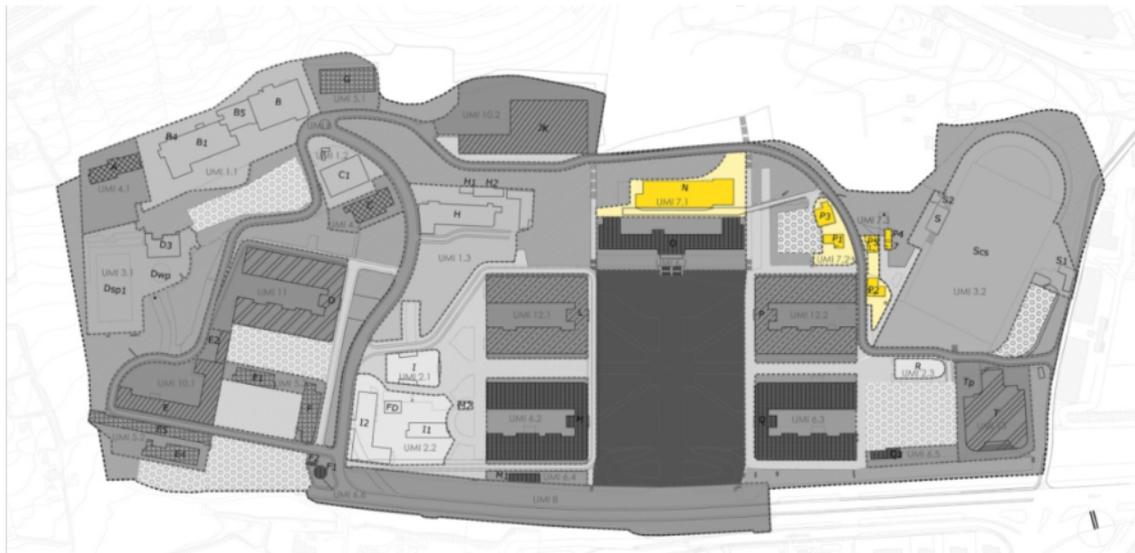


Figura n.8. Identificazione planimetrica della Umi n.7

2. Il Piano suddivide la Umi 7 in tre sub-unità d'intervento:

– **sub-Umi 7.1**: edificio N. ex palestra

Lo storico edificio della palestra si presenta fortemente rimaneggiato, in larga parte inglobato in più ampie volumetrie realizzate durante la gestione militare, tanto da aver perso in sostanza il suo valore storico-testimoniale. Il piano prevede di riconfigurare le volumetrie esistenti al fine di ripristinare il volume della palestra e di integrare le addizioni edilizie nella sistemazione paesaggistica della collina (cfr. art. 37). In particolare, si persegue la ricostruzione del rapporto, in larga parte oggi perduto, tra l'edificio della scuola maschile e la sua palestra; pertanto la sistemazione dello spazio aperto tra i due manufatti assume particolare rilevanza e andrà curato con attenzione nel progetto di dettaglio della sub-Umi.

**Usi:** "attrezzature di interesse generale" (punto c, co. 3, art. 7), limitatamente a spazi attrezzati per il gioco e lo sport e spazi per il benessere psico-fisico in generale (palestra, campi da gioco, vasche coperte, centro termale, ecc.).

**Interventi ammissibili:** sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso di PdR e degli indirizzi di cui al successivo art. 37. Il progetto dovrà curare l'integrazione paesaggistica e funzionale con il prospiciente edificio "O" e con le pendici collinari.

– **sub-Umi 7.2 e 7.3** edifici P1, P2, P3, P4 e P5

Si tratta di padiglioni realizzati durante il periodo militare, di modesta consistenza e valore storico-testimoniale, localizzati presso lo stadio. Il piano intende tutelare l'impianto urbanistico, nel complesso riconosciuto come testimonianza dell'uso dell'area nel dopoguerra, ma non i

singoli manufatti, privi di interesse. Fa eccezione il fabbricato P3, "Handball Court", per il quale si prescrive la conservazione di alcuni caratteri architettonici salienti, testimonianza del periodo di utilizzo del complesso come base della Nato.

Usi: "attrezzature di interesse generale" (punto c, co. 3, art. 7), limitatamente a spazi attrezzati per il gioco e lo sport e spazi per il benessere psico-fisico in generale (palestra, campi da gioco, vasche coperte, centro termale, ecc.).

Interventi ammissibili: per gli edifici P1, P2, P4, P5: Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della destinazione d'uso di PdR. Per l'edificio P3, è consentito l'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al punto b, co. 1, art. 32 (Restauro tipo E), nel rispetto dei caratteri architettonici di facciata e delle destinazioni del PdR.

**Art. 18. Unità minima d'intervento n.8 (viabilità)**

1. La Umi corrisponde con le urbanizzazioni primarie a servizio dell'insediamento, ovvero l'anello viabilistico di distribuzione interna completo di infrastrutture a rete e pubblica illuminazione.

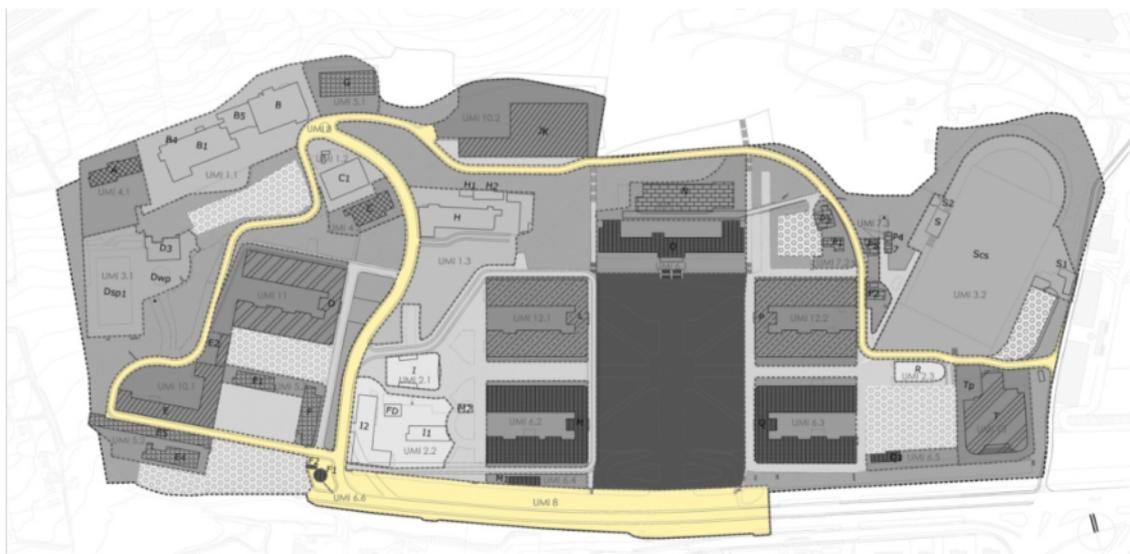


Figura n.9. Identificazione planimetrica della Umi n.8

2. Le opere di urbanizzazione primaria (punto a, co. 4, art. 7) sono esistenti e funzionanti. Tuttavia, il Piano di recupero propone uno Studio di fattibilità per la valorizzazione delle urbanizzazioni esistenti che individua i seguenti interventi:

- interventi sulla viabilità e lo spazio pubblico, per la razionalizzazione delle sedi viarie, il miglioramento degli spazi dedicati ai pedoni e alle biciclette, la pubblica illuminazione e la realizzazione di ogni accorgimento utile a migliorare il confort di utilizzo e la sicurezza della circolazione.
- interventi sugli impianti a rete, con particolare attenzione alla possibilità di recupero e valorizzazione della risorsa acqua: realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche e delle acque di recupero provenienti dagli edifici, reti di collettamento separate (acque bianche e nere), bacini di raccolta delle acque di prima pioggia, bacini di deposito delle acque riutilizzabili a fini ricreativi, per la irrigazione e con funzioni di sicurezza antincendio, ecc.

3. La progettazione delle opere dovrà essere sviluppata nel rispetto dei parametri e delle prestazioni definiti nell'Allegato "Standard prestazionali" delle presenti Nta, nel rispetto delle indicazioni contenute negli Studi di fattibilità allegati al presente PdR, nonché nel rispetto delle prescrizioni formulate in conferenza di servizi".

4. Il progetto delle urbanizzazioni primarie è accompagnato da uno studio riguardo alle possibili interazioni viabilistiche tra le nuove attività del PUA e la viabilità principale, opportunamente corredato di apposita documentazione tecnica viabilistica e da uno studio trasportistico".

### Art. 19. Unità minima d'intervento n.9 (piazza)

1. La Umi corrisponde alla piazza centrale del complesso. Gli interventi ammissibili sono limitati al restauro con possibilità di inserimento di essenze arboree e vegetali come previsto nello Studio agronomico (SA).

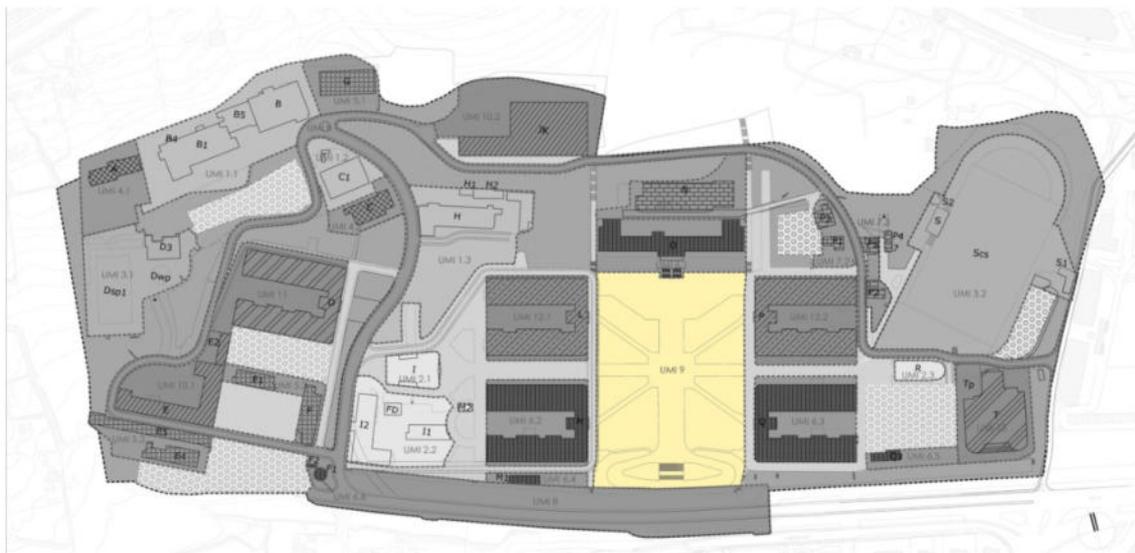


Figura n. 10. Identificazione planimetrica della Umi n.9

2. La piazza centrale (punto b, co. 4, art. 7) sarà a libera fruizione pedonale aperta a tutti i cittadini e potrà ospitare eventi nel corso dei quali potranno essere allestiti strutture temporanee leggere e rimovibili limitatamente alla durata dell'evento. Le aree pavimentate potranno essere trattate con pavimentazioni drenanti, nel rispetto del disegno storico delle aiuole.

**Art. 20. Le Umi degli edifici senza vincolo di uso pubblico**

1. Le Umi comprendono sei grandi manufatti di origine storica: tre ex dormitori, l'ex scuola femminile, la palazzina del comando della Gil, gli edifici dell'ex officina (manufatti contrassegnati con: E, D, M, P, T, JK). È presente, inoltre, lo storico porticato di collegamento tra il dormitorio e la scuola femminile, oggi rimaneggiato (E2). Il Piano destina gli edifici inclusi nella Umi, ad attrezzature e servizi nella libera disponibilità della Fondazione: attività di ricerca produttive e terziarie, attività commerciali, attrezzature ricettive, residenze speciali, come meglio precisato nel seguito.

2. Il Piano individua sei unità d'intervento:

- Umi 10 (ricerca e produzione): sub-Umi 10.1, sub-Umi 10.2;
- Umi 11 (ricerca);
- Umi 12 (studentato): sub-Umi 12.1, sub-Umi 12.2;
- Umi 13 (ricettivo);
- Umi 14 (parcheggi): sub-Umi 14.1 (parcheggi a raso) e sub-Umi 14.2 (parcheggi interrati);
- Umi 15 (spazio aperto connettivo): sub-Umi 15.1 (viali, piazze, slarghi), sub-Umi 15.2 (verde stradale e scarpate).

### Art. 21. Unità minima d'intervento n.10 (ricerca e produzione)

1. La Umi n. 10 comprende due edifici d'impianto di rilievo, la ex Scuola femminile (sub-Umi 10.1) e gli edifici dell'ex officina, oggi fusi in un'unica struttura per effetto dell'aggiunta edilizia operata dai militari (sub-Umi 10.2).

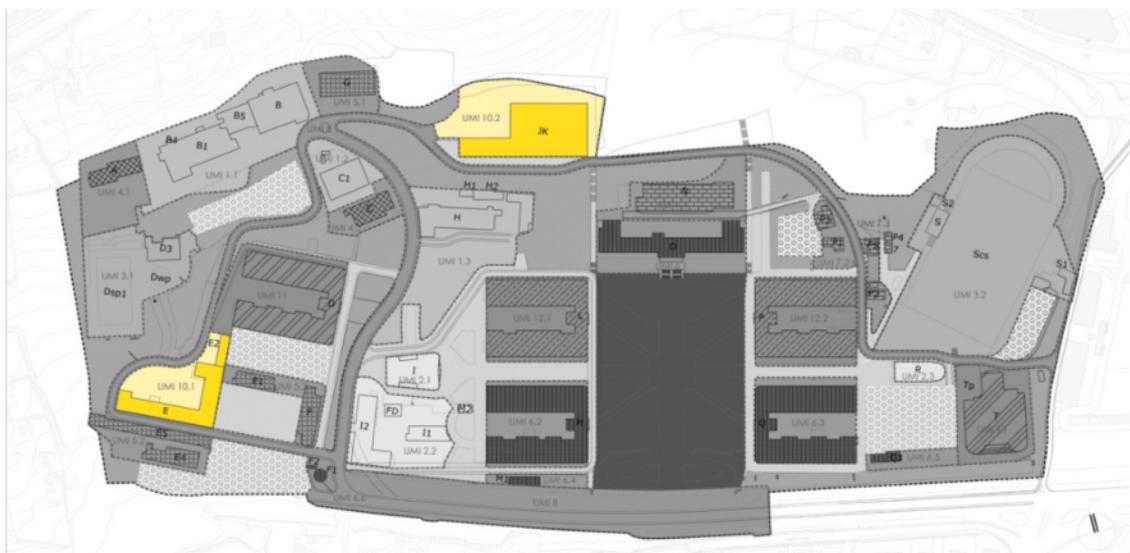


Figura n. 11. Identificazione planimetrica della Umi n. 10

2. Il Piano suddivide la Umi 10 in due sub-unità d'intervento:

- **sub-Umi 10.1:** edifici E (ex scuola femminile) ed E2 (porticato)

Il piano promuove la conservazione dei manufatti edilizi, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

Usi: Sono consentite attività produttive di ricerca e direzionali (punto b, co. 5, art. 7).

Interventi ammissibili: per l'edificio E (ex scuola), sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B). Lo storico portico di connessione tra il dormitorio e la scuola (E2) si presenta fortemente manomesso. Il piano prevede di ripristinare la struttura edilizia oggi scomparsa, demolendo l'attuale edificio e sostituendolo con un manufatto analogo a quello originale (identificato in planimetria con la sigla e2\*), con possibilità di chiusura dei porticati con strutture trasparenti (vetrate).

- **sub-Umi 10.2:** edificio JK (ex Officina)

Originariamente costituite da due manufatti separati (J e K), le officine sono state unite in unico complesso edilizio durante l'utilizzo del complesso come base militare. Il piano promuove la conservazione dei manufatti edilizi, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

Usi: attività produttive di cui ai punti "c", "e", "f", "g", di cui all'art. 7 co. 4, con particolare attenzione alle imprese operanti nel settore agro-alimentare: attività commerciali; attività artigianali, di produzione di beni e di servizio, incubatori d'impresa.

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 31 (Restauro tipo C).

Nell'ambito del progetto di restauro, sarà sostituita la struttura edilizia di connessione tra gli edifici J e K, a parità di volumetria e sedime planimetrico, al fine di evidenziare la differenza tra le preesistenze storiche e la porzione del manufatto "di aggiunta" (ad esempio ricostruendo tale porzione dell'edificio in metallo e vetro).

## Art.22. Unità minima d'intervento n.11 (ricerca)

1. La Umi 11 coincide con l'edificio dell'ex dormitorio femminile, usato come ufficio durante il periodo militare, e relative pertinenze. Il piano prevede la conservazione del manufatto edilizio, di valore storico-testimoniale, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

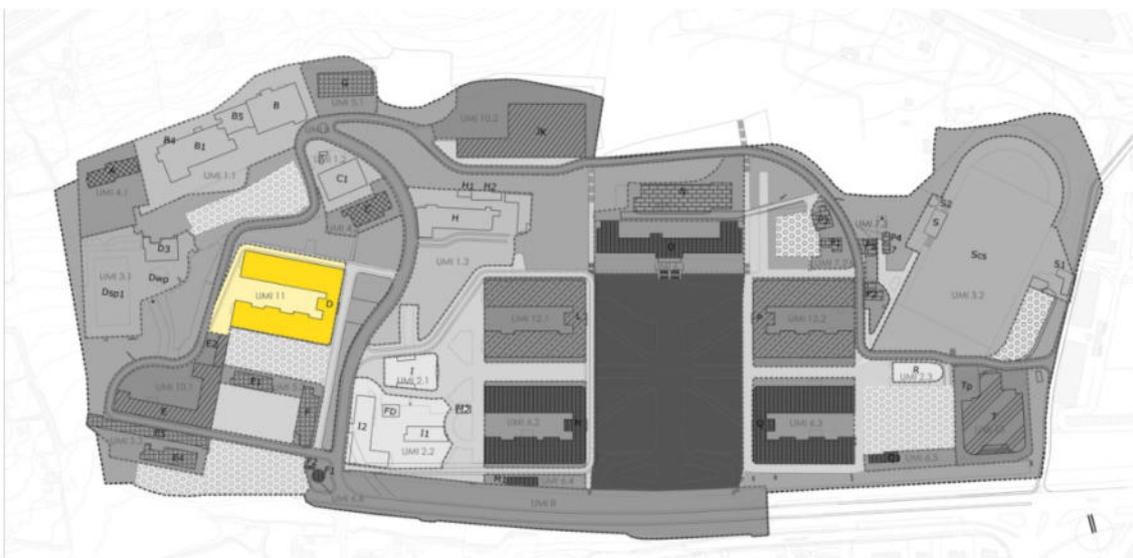


Figura n. 12. Identificazione planimetrica della Umi n. 11

Usi: Sono consentite attività produttive di ricerca e direzionali (punto b, co. 5, art. 7).

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B).

**Art.23. Unità minima d'intervento n.12 (studentato)**

La Umi è articolata in due sub-Umi, coincidenti con gli edifici L (sub-Umi 12.1) e P (sub-Umi 12.2). Si tratta di due dei quattro edifici gemelli prospettanti sulla piazza principale, di notevole valore storico ed architettonico, originariamente concepito come dormitori e successivamente utilizzati come uffici militari. Il piano promuove la conservazione dei manufatti edilizi, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

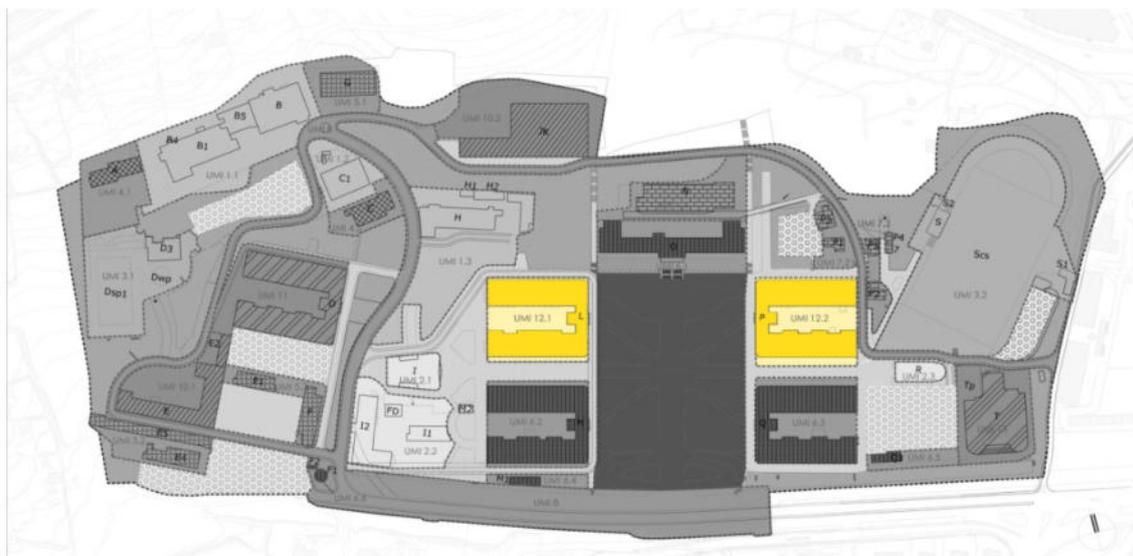


Figura n. 13. Identificazione planimetrica della Umi n. 12

Usi: è prevista la destinazione a residenza speciale di tipo collettivo per studenti (art. 7, co. 5, a), con l'utilizzo, anche parziale, per ospitalità universitaria di tipo sociale (art. 7, co. 3, f). Al piano terra è ammessa la realizzazione di attività commerciali (art. 7, co. 5, c).

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 30 (Restauro tipo B). È previsto, nel rispetto del partito architettonico di facciata, e nell'ambito del restauro complessivo delle facciate (con eliminazione delle superfetazioni come scale antincendio, verande, ecc.), la riconfigurazione delle bucaie al piano terra (seminterrato) lungo il viale principale, al fine di consentire una diretta connessione con lo spazio aperto prospiciente. A tal fine è ammessa anche la possibilità di realizzare connessioni verticali (scala o rampa) di connessione tra il piano del viale e il livello basamentale dell'edificio.

#### Art. 24. Unità minima d'intervento n.13 (ricettivo)

La palazzina T, ex Gil maschile, posta a monte dell'ingresso al complesso, rappresenta uno degli edifici di maggiore valore storico-testimoniale del complesso: a causa della sua vicinanza con il quartiere ha costituito durante l'utilizzo militare la principale interfaccia tra la base e il contesto urbano. L'edificio è stato utilizzato durante il periodo militare come circolo ufficiali; nell'originale cortile, verso lo stadio, è stata realizzata una struttura aggiunta in cui ha trovato posto una sala utilizzata come ristorante e salone delle feste. Tale sala costituisce un'aggiunta edilizia storicizzata che caratterizza la palazzina come un manufatto tipologicamente complesso, caratterizzato dalla dialettica tra ambienti seriali (di impianto) e aula preminente (di aggiunta, nel cortile). Il piano promuove la conservazione del manufatto edilizio, mediante interventi tesi a restaurarne le caratteristiche architettoniche e a promuoverne usi compatibili.

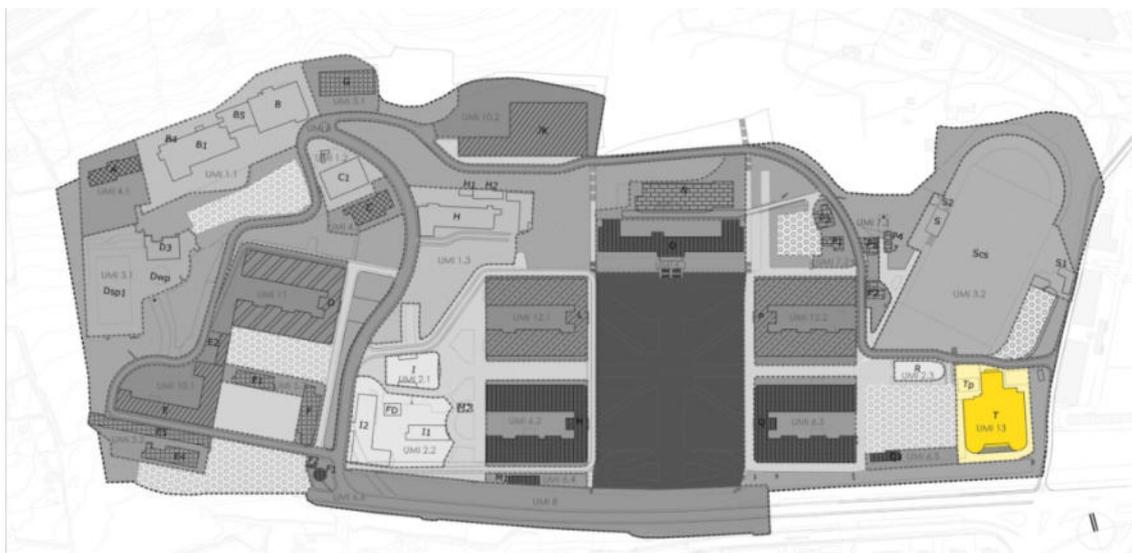


Figura n. 14. Identificazione planimetrica della Umi n. 13

Usi: è consentita la destinazione ad attrezzatura ricettiva (albergo, ristorante, accoglienza e servizi connessi (art. 7, co. 5, d).

Interventi ammissibili: sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo con adeguamenti distributivi e funzionali tali da garantire il rispetto degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici, secondo le precisazioni di cui al successivo art. 31 (Restauro tipo C). Il progetto di restauro prevede la sostituzione della struttura edilizia realizzata nel cortile, a parità di volumetria e con regolarizzazioni del sedime planimetrico; al fine di evidenziare la differenza tra le preesistenze storiche e la porzione del manufatto "di aggiunta" saranno utilizzate tecniche costruttive e materiali contemporanei (ad esempio ricostruendo tale porzione dell'edificio in metallo e vetro). È consentita la manutenzione straordinaria della piscina (realizzata dai militari ed individuata in planimetria con la sigla Tp), che andrà organicamente inserita nel progetto degli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.

**Art. 25. Unità minima d'intervento n.14 (parcheggi)**

1. Le aree a parcheggio, gestite e curate da Fbnai, costituiscono dotazione pertinenziale degli edifici preesistenti. Al fine di rispettare la giusta distribuzione di funzioni e la continuità delle aree sistemate a verde, i parcheggi possono essere realizzati nelle zone dove sono preesistenti. Possono essere realizzati con sistemazioni a raso (aree individuate sulla tavola EP2) o con tipologia interrata (perimetri individuati sulla tavola EP9). In ogni caso, la dotazione massima di parcheggi interrati e non, presenti nell'ambito di pianificazione, non potrà superare quella prevista dal dimensionamento dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/1989.

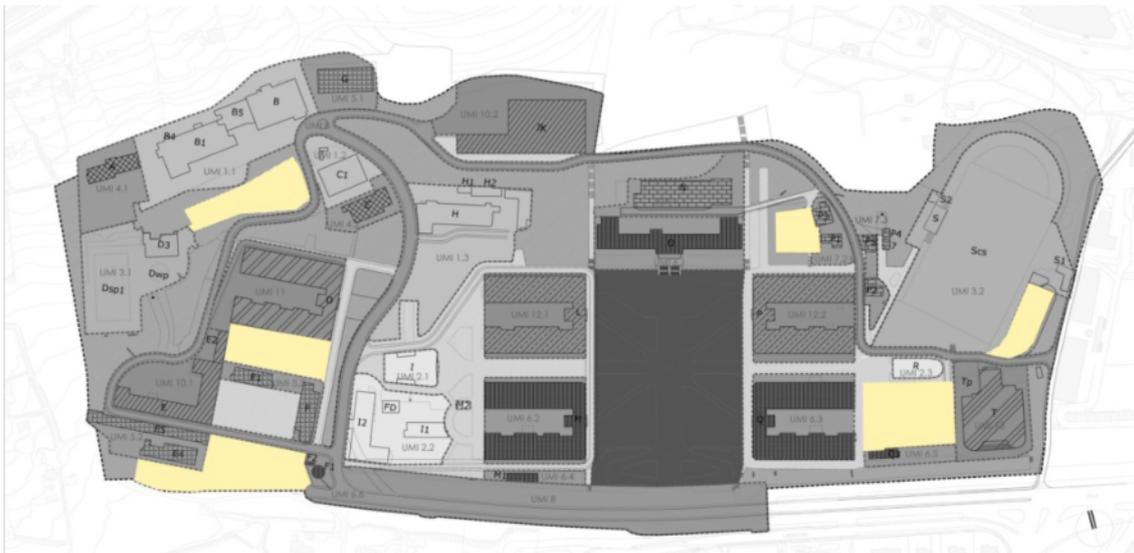


Figura n. 15. Identificazione planimetrica della Umi n. 14

2. Il piano individua due sub-unità d'intervento:

– **sub-Umi 14.1. Parcheggi a raso**

Si tratta di alcune aree di parcheggio a raso esistenti, da migliorare nelle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Nel rispetto degli indirizzi della parte III, essi vanno: piantumati con alberi ad alto fusto e marginati con siepi; realizzati nel rispetto delle caratteristiche di permeabilità ed alberatura dettate dalle norme e leggi vigenti.

– **sub-Umi 14.2. Parcheggi interrati**

1. In sostituzione delle aree di parcheggio preesistenti a raso, è consentita la realizzazione di strutture interrato. In tal caso, va riconfigurata, per quanto possibile, la conformazione del suolo preesistente alla realizzazione delle aree di parcheggio. Compatibilmente con le esigenze del restauro di eventuali sistemazioni storiche, la copertura dei parcheggi interrati va sistemata a verde, sistemata con arbusti e alberi, e attrezzata con campi da gioco e aree ludiche. Al fine di incentivare la realizzazione delle strutture di parcheggio interrato, è consentita la realizzazione di parcheggi interrati multipiano. Si precisa che: a) il parcheggio PK6, indicato sulla richiamata tavola EP9, potrà avere diretto accesso da Viale della Liberazione; b) il parcheggio PK1 potrà essere sagomato in modo da non interferire con i bacini idrici previsti dal progetto di ristrutturazione del terminale del Viale, in conformità al perimetro individuato sulla tavola EP9. La realizzazione dei parcheggi interrati è strettamente connessa alla riconfigurazione volumetrica delle attrezzature e potranno essere realizzati solo al fine di assicurare le dotazioni minime di legge.

2. I materiali utilizzabili per le sistemazioni in superficie (sia dei parcheggi a raso che degli interrati) sono: cemento, asfalti colorati, terra stabilizzata, autobloccanti a griglia erbosa, terra battuta stabilizzata, altri materiali usati nelle sistemazioni originarie. I percorsi pedonali possono essere realizzati anche in cemento (cls), legno, lastricati in pietra o mattonati (laterizi o tufo).

3. Gli alberi e gli arbusti da utilizzare vanno scelti tra quelli compatibili con il contesto autoctono, evitando l'uso di specie resinose o comunque dannose per gli autoveicoli, in coerenza con quanto previsto nello Studio agronomico (SA).

4. Sulle superfici sovrastanti gli edifici interrati va disposto uno strato di terreno agrario di spessore medio non inferiore a 80 cm per la piantagione di arbusti e specie tappezzanti. Essenze arboree vanno inserite solo su terrapieno.

**Art. 26. Unità minima d'intervento n.15: spazio aperto connettivo**

1. La Umi corrisponde con le aree non edificate incluse nel Piano, non di stretta pertinenza delle unità edilizie e non normate nei precedenti articoli: viali, slarghi e piazze minori, verde stradale e scarpate, come indicate nella tavola EP2. La funzione di queste aree è propriamente connettiva, costituendo un elemento di accesso e comunicazione fondamentale tra edifici.

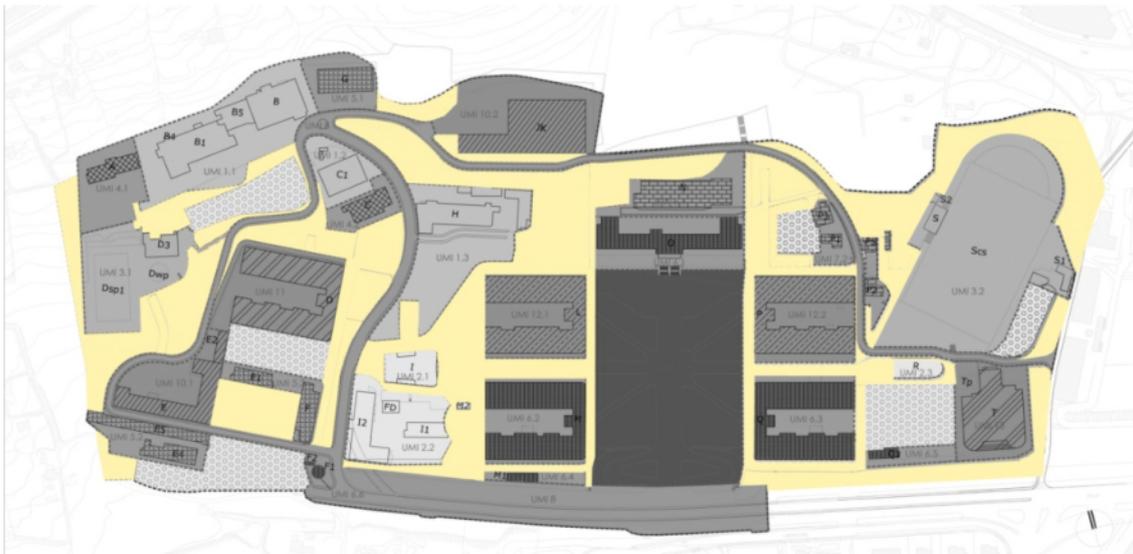


Figura n. 16. Identificazione planimetrica della Umi n. 15

2. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere realizzati nel rispetto degli orientamenti e delle prescrizioni che seguono, in conformità agli indirizzi contenuti nelle tavole EP6, EP9, e nello studio agronomico (SA).

- a) valorizzare le sistemazioni storiche e gli elementi architettonici caratterizzanti, restaurando gli elementi edilizi (scale, muri di contenimento, elementi di arredo urbano, ecc.) e le sistemazioni paesaggistiche (filari, siepi, recinzioni, ecc.);
- b) rispettare e tutelare le sistemazioni vegetazionali e gli esemplari di pregio censiti nella relazione agronomica;
- c) ripristinare, laddove necessario per ricomporre frammenti di sistemazioni originarie ancora presenti, le morfologie storiche parzialmente scomparse (come, ad esempio, il muro di recinzione aperto, lungo la strada panoramica di risalita verso il polo scolastico). In questo caso le nuove sistemazioni saranno preferibilmente realizzate con materiali e finiture contemporanee, assicurando la riconoscibilità dei "restauri";
- d) riconfigurare gli spazi aperti trasformati durante la gestione del comando Nato, privilegiando sistemazioni del suolo permeabili, e integrando la piantumazione con alberi e siepi compatibili con il contesto vegetazionale autoctono (cfr. Relazione agronomica);
- e) ridurre le superfici impermeabili, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del Piano di Tutela dei Suoli e delle Risorse Idriche dell'Autorità di Bacino Centrale della Campania (adottato con Dgrc n. 488 del 21.09.2012);
- f) realizzare, compatibilmente con le esigenze di conservazione e corretto inserimento paesaggistico, playground, campi-gioco, orti didattici e aree attrezzate per i bambini;
- g) valorizzare le piazze e gli slarghi di impianto storico.

3. In relazione alle categorie individuate nella tavola EP2 si precisa quanto segue:

- **sub-Umi 15.1: viali, piazze e slarghi.**

Gestiti e curati dalla Fondazione, consentono l'accesso, prevalentemente pedonale, ai vari edifici del complesso. In questi spazi è consentita la libera fruizione dei visitatori, per cui ne è vietata la recinzione mediante siepi, staccionate, ringhiere, sbarre o altri elementi, anche mobili. La Fondazione gestisce queste aree, anche mediante la loro concessione remunerata per

occupazioni e usi temporanei, con possibilità limitata alla installazione di dehors, nonché di posizionamento di arredi da esterno a servizio dei locali prospicienti.

– **sub-Umi 15.2: scarpate e verde stradale.**

Curate e gestite dalla Fondazione, in larga parte non fruibili, costituiscono un elemento di caratterizzazione paesaggistica da riqualificare nel rispetto delle indicazioni contenute nella Parte III delle presenti norme (art. 28) e dello Studio agronomico (SA). È consentita, per ragioni di sicurezza, la realizzazione di staccionate e siepi di recinzione.

4. Il regolamento del verde e degli spazi aperti definisce le modalità di intervento sugli spazi verdi e aperti di interesse storico e su quelli di recente costruzione, garantendo una logica unitaria e coerente di restauro, recupero e rifunzionalizzazione. Tale regolamento è approvato unitamente al Pdr e costituisce parte integrante delle presenti norme tecniche.

5. Gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli spazi aperti connettivi dovrà essere condotto parallelamente ed in sinergia con il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza del patrimonio costruito che da tali spazi aperti risultano connessi.

**Art. 27. Spazi ipogei (tunnel)**

1. Le gallerie che si sviluppano nel sottosuolo del complesso ex Nato sono state costruite come rifugio antiaereo negli anni 30 e usate come centro operativo dal Comando Nato. Costituiscono un luogo molto interessante dal punto di vista storico e testimoniale. Il Piano intende valorizzare questi spazi con finalità espositive, didattiche e museali, in relazione alla storia del 900, della Liberazione e della Guerra fredda, e più in generale dei Campi Flegrei e della Città di Napoli.

2. I tunnel saranno utilizzati in conformità alle norme e alle leggi vigenti.

3. Fermo quanto premesso al comma 2, la Fbnai, di concerto con il Comune e la Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia, svilupperà un Progetto di Fattibilità ai sensi del D.Lgs. 50/2016 per valutare la possibilità di riutilizzazione e valorizzazione degli stessi a fini pubblici o di uso pubblico.

## PARTE III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### Art. 28. Principi generali

1. La disciplina degli interventi, in attuazione dell'articolo 5 delle Norme della Variante (zona nAb), è fondata sulla distinzione tra edifici d'interesse storico-testimoniale ed edifici di recente costruzione privi di valore.

2. Per i manufatti di interesse storico-testimoniale, di cui al successivo Capo I, il Piano rende ammissibili gli interventi volti alla conservazione. La regolamentazione è basata sul riconoscimento dei caratteri tipologici che identificano la conformazione fisica degli immobili. Pertanto, nell'ambito della categoria del restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, punto c) del TU 380/2001, sono specificati gli interventi ammissibili secondo differenti modalità.

3. Per i manufatti di recente costruzione privi di valore storico-testimoniale, di cui al successivo Capo II, sono previsti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi del comma 2 dell'art.5 delle Nta della Variante Occidentale, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere, volta alla riconfigurazione degli edifici nel rispetto degli allineamenti e della trama dei percorsi storici. Sono in ogni caso consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché il consolidamento statico, dei manufatti esistenti.

4. È prevista la demolizione e ricostruzione delle parti aggiunte riportate nella tavola EA12 (edifici JK e T), a parità di cubatura e nel rispetto delle sagome planimetriche di cui alla tavola EA4. Le caratteristiche architettoniche di questi manufatti di ristrutturazione devono essere tali da consentire la percezione del loro carattere di "aggiunta" e la lettura degli edifici dell'impianto originario, da restaurare.

5. È previsto l'intervento di sostituzione ai sensi del comma 3 dell'art.5 delle Nta della Variante Occidentale di alcuni edifici d'impianto andati perduti: il porticato di connessione tra la scuola e il dormitorio femminile (E2); nell'ambito del progetto di riconfigurazione di cui al successivo art.34, la ex lavanderia (B\*); nell'ambito del progetto di riconfigurazione di cui al successivo art. 37, la ex palestra (N\*).

6. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge, nonché quelle per adeguamento degli impianti e in particolare quelle di cui all'ex DM 1° dicembre 1975, "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione".

### CAPO I. INTERVENTI DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE

#### Art. 29. Restauro - tipo A

1. Questa categoria d'intervento specifica gli interventi di restauro e risanamento conservativo in relazione agli edifici contrassegnati con le lettere I (teatro) e R (chiesa): manufatti d'impianto caratterizzati dalla presenza di un vano unitario prevalente rispetto ai vani accessori associati, connotati dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso preponderante rispetto ad altri ausiliari.

2. Sono consentiti gli interventi di restauro e valorizzazione elencati nei punti che seguono:

- la conservazione dell'impianto distributivo fondato sulla prevalenza dell'ambiente unitario "ad aula" rispetto a vani accessori;
- la conservazione e il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali d'impianto: scale, androni, atri, porticati e simili;
- il restauro o il ripristino dei fronti, essendo prescritta:
  - a) la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma,

- dimensione e posizione, laddove corrispondano all'originaria partitura di facciata, ovvero a sue organiche trasformazioni;
- b) la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti se coerenti con quanto documentato nelle tavole EA8.
- c) Andranno comunque ripristinati i serramenti originari del tipo "ferrofinestra" e le finiture di facciata (materiali e colori).
- il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio;
  - la conservazione e il ripristino, ovvero, nel caso non più presenti nella conformazione originaria, la riconfigurazione del sistema degli spazi liberi di pertinenza e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, nel rispetto degli indirizzi contenuti nella tavola EP6.
  - Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati.
  - la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto agli orientamenti espressi nei commi precedenti (scale di sicurezza, verande e chiusure di loggiati, ecc.).
  - l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
  - nel rispetto degli orientamenti sopra definiti, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni:
    - a) modifica parziale dell'assetto dei vani accessori, come individuati nella tavola EP6, per la realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;
    - b) inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente;
    - c) inserimento di soppalchi, a condizione che: non interessino il vano unitario; non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50; che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
    - d) introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti.

### Art. 30. Restauro - tipo B

1. Questa categoria d'intervento specifica gli interventi di restauro e risanamento conservativo in relazione agli edifici contrassegnati con le lettere A, G, C, D, E (ed E2), F, L, M, P, O, Q: dormitori, edifici scolastici e di servizio, caratterizzati da una struttura a vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, e pertanto connotati da prevalente pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, ballatoi e simili.

2. Sono consentiti gli interventi di restauro e valorizzazione elencati nei punti che seguono:

- la conservazione dell'impianto distributivo fondato sulla iterazione in sequenza di ambienti simili;
- la conservazione e il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali d'impianto: scale, androni, atri, corridoi, ballatoi, porticati e simili; è consentita la parziale modifica dei

corridoi interni, nel caso della realizzazione delle opere di adeguamento funzionale di cui al successivo comma 6.

- il restauro o il ripristino dei fronti come specificato all'art. 29 (Restauro tipo A). Limitatamente agli edifici L e P è consentita, nell'ambito dei profili di cui alla tavola EP8 e nel rispetto delle partiture di facciata, la riconfigurazione delle aperture al piano terra che prospettano sul viale principale, al fine di rendere direttamente accessibili i locali a destinazione commerciale.
- il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio;
- la conservazione e il ripristino, ovvero, nel caso non più presenti nella conformazione originaria, la riconfigurazione del sistema degli spazi liberi di pertinenza e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, nel rispetto degli indirizzi contenuti nella tavola EP6. È prevista la realizzazione di scalee sul viale per gli edifici M e Q e di rampe di accesso per gli edifici L e P.
- Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati.
- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto agli orientamenti espressi nei commi precedenti (scale di sicurezza, verande e chiusure di loggiati, ecc.).
- l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
  - a) nel rispetto degli orientamenti sopra definiti, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni:
  - b) modifiche degli ambienti seriali (ad esclusione quindi degli spazi rappresentativi, come gli atri e i vani scala ovvero degli ambienti in cui siano presenti elementi decorativi), per la realizzazione di servizi o per altri scopi strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste; in particolare, limitatamente al piano terra, è consentito l'accesso diretto ai locali fronte-strada, con conseguente frazionamento, nel rispetto delle maglie modulari indicate nella tavola EP6.
  - c) inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, nel rispetto della struttura modulare di cui al precedente punto, rispettando, per gli edifici D, E, L, M, P, Q, le "zone di compatibilità" individuate nella tavola EP6.
  - d) limitatamente agli edifici di maggiore dimensione, contrassegnati con le lettere D, E, L, M, O, P, Q: frazionamento dei fabbricati, compatibilmente con la struttura modulare e a condizione che le opere edilizie non interferiscano con gli atri, con i vani scala, con le bucatore, con gli elementi strutturali e gli eventuali apparati decorativi; il frazionamento può essere effettuato rendendo comuni gli elementi distributivi interni (corridoi, che potrebbero diventare di pertinenza condominiale) oppure sezionando gli stessi in corrispondenza dei corpi-scala, preesistenti o di nuovo inserimento.
  - e) inserimento di soppalchi, a condizione che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50; che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
  - f) introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti.

### **Art. 31. Restauro - tipo C**

1. Questa categoria d'intervento specifica gli interventi di restauro e risanamento conservativo

in relazione agli edifici contrassegnati con le lettere T e JK: officina e palazzina ex GIL maschile, caratterizzati da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è associata alla presenza di vani di altra natura e dimensione; l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, e simili, in parte da corpi di fabbrica singolari. L'attuale conformazione di entrambi gli edifici deriva da un processo di stratificazione delle strutture originarie avvenuta durante l'utilizzo del complesso come base Nato.

2. Sono consentiti gli interventi di restauro e valorizzazione elencati nei punti che seguono:

- la conservazione dell'impianto distributivo fondato sulla dialettica tra iterazione in sequenza di ambienti paritetici con l'ambiente preponderante rispetto ai vani accessori.
- il restauro o il ripristino dei fronti come specificato all'art. 29 (Restauro tipo A) e in attuazione di quanto precisato nel seguito;
- il restauro o il ripristino di ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio;
- la conservazione e il ripristino, ovvero, nel caso non più presenti nella conformazione originaria, la riconfigurazione del sistema degli spazi liberi di pertinenza e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, nel rispetto degli indirizzi contenuti nella tavola EP6.
- per le parti aggiunte consolidate nel tempo, non appartenenti all'impianto originario, appositamente individuate nella tavola EP3 è prevista la ricostruzione con le sagome definite nella tavola EP9, con alta qualità del progetto architettonico, in grado di modulare il rapporto tra il nuovo volume e l'impianto storico.
- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati.
- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto agli orientamenti espressi nei commi precedenti (scale di sicurezza, verande e chiusure di loggiati, ecc.).
- l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza, nonché l'inserimento di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.
- nel rispetto degli orientamenti sopra definiti, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni:
  - a) modifica parziale dell'assetto dei vani accessori, come individuati nella tavola EP6 per la realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste;
  - b) inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente;
  - c) inserimento di soppalchi, a condizione che: non interessino il vano unitario dell'edificio T e non siano più estesi di un terzo della superficie costitutiva del vano unitario dell'ex officina (JK); non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m. 1,50; che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;
  - d) introduzione di volumi tecnici speciali, purché interrati o adeguatamente coperti.

### **Art. 32. Altri interventi di restauro**

1. Gli edifici di valore storico-testimoniale di servizio allo stadio (tribuna, spogliatoi), gli elementi

architettonici caratterizzanti lo spazio aperto (i muri di contenimento, l'arengario, le recinzioni, ecc.) come anche l'edificio "Handball Court" (P3) sono oggetto degli interventi di tutela di cui ai punti che seguono.

- a) **Restauro - tipo D:** per la tribuna e gli spogliatori (S e S1), fermi restando gli interventi assentiti alla data di adozione delle presenti Nta, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo - ai sensi dell'art. 31, comma 1, punto c) - Dlgs 380/2001. Sono consentite le opere necessarie all'adeguamento degli impianti e alla fruizione in sicurezza degli spalti.
- b) **Restauro - tipo E:** per l'Handball Court (contrassegnato con la sigla "P3") sono consentiti interventi sino al restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3, co.1, lett. c, del TU 380/2001 tali da garantire il rispetto dei caratteri architettonici di facciata (inclusi l'insegna e gli altri elementi caratterizzanti il periodo di utilizzo da parte del personale Nato), con ampia libertà di riorganizzazione della distribuzione interna del manufatto. Sono in particolare consentite tutte le opere necessarie al consolidamento e all'adeguamento degli impianti.
- c) Per gli elementi architettonici caratterizzanti lo spazio aperto sono consentiti interventi di restauro e valorizzazione; è consentito inoltre il ripristino degli elementi alterati e la ricostruzione di quelli demoliti. In tal caso il progetto, da coordinare con le sistemazioni dello spazio aperto della Umi di riferimento, curerà la riconoscibilità delle aggiunte e delle integrazioni, mediante utilizzo di materiali e colori differenti da quelli originari.

## CAPO II. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

### Art. 33. Edifici recenti

1. Si tratta dei manufatti realizzati durante il secondo Novecento, prevalentemente su spazi in precedenza inedificati, caratterizzati da bassa qualità architettonica ed assenza di caratteri architettonici di interesse.

2. Il Piano distingue due fattispecie di manufatti recenti, a cui corrispondono altrettante modalità d'intervento, a seconda che la loro posizione e sagoma contrasti o meno con alcune delle caratteristiche precipue dell'impianto originario, ad esempio perché incompatibili con gli allineamenti principali o perché realizzati su preesistenti viali o slarghi.

3. Per gli edifici recenti compatibili con l'impianto originario (edifici contrassegnati con le lettere D3, M1, F1, F2, P1, P2, P4, P5, Q3) sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di sedime. Nel caso di ristrutturazione è prescritta la ricostruzione con medesimo sedime e cubatura, con alta qualità del progetto architettonico, in grado di modulare il rapporto tra il nuovo volume e l'impianto storico.

4. Per gli altri edifici recenti (contrassegnati con le sigle B, B1, B4, B5, C1, H1, H2, H3, E1, E4, E5, I1, I2, FD, M2, N), il piano consente interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con differente sagoma plano-altimetrica, al fine di valorizzare l'insediamento riconfigurando allineamenti e rapporti planivolumetrici dell'impianto originario, oggi perduti. La ricostruzione degli edifici dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni riportate nella tavola EP9 e di quanto specificato negli articoli che seguono.

5. Il piano prevede la demolizione dei piccoli manufatti privi di valore storico-testimoniale, con una consistenza complessiva di 2.566 mc. Le demolizioni sono legate alla sistemazione delle Umi in cui i manufatti da abbattere sono localizzati. Fino alla demolizione, questi piccoli edifici possono essere esclusivamente utilizzati come locali di deposito e servizio per la cura del complesso.

**Art. 34. Polo scolastico**

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda gli edifici contrassegnati con le sigle B, B1, B2, B3, B4, B5, C1 H1, H2, H3, la cui volumetria è complessivamente pari a 22.539 mc. Obiettivo del piano di recupero è di riformare i volumi di recente formazione mediante la loro demolizione e la ricostruzione di attrezzature, ripristinando allineamenti e tracciati d'impianto, a parità di cubatura complessiva. L'intervento si compone di tre parti: il nuovo aulario ed il ripristino della vecchia lavanderia, nell'area pedecollinare (cfr. Progetto di fattibilità n.1); la nuova sala sportiva in luogo dell'attuale "tendostruttura" (cfr. Progetto di fattibilità n.2); la riconfigurazione di nuovi spazi di servizio presso l'edificio H (cfr. Progetto di fattibilità n.3). La progettazione delle opere dovrà essere unitaria e dovrà prevedere un'attuazione unitaria per le sub-Umi n.1.1 e n. 1.2.

2. L'intervento di ristrutturazione edilizia viene realizzato a parità di cubatura rispetto agli edifici demoliti. In particolare, i nuovi manufatti dovranno rispettare le prescrizioni e i parametri nel seguito stabiliti:

– **Edificio b\***. Intervento di ristrutturazione degli edifici B, B1, B2, B3, B4, B5; la sagoma ripropone il profilo della pendice collinare. L'impianto si basa sulla presenza di una "strada coperta" che distribuisce a pettine diversi edifici, connettendo il nuovo aulario con l'ex "isolamento" (edificio A) e il volume ripristinato dell'ex lavanderia (edificio B\*). La volumetria del nuovo aulario presenta una morfologia a terrazzamenti, in analogia con la collina retrostante. La riconfigurazione prevede uno scavo tale da consentire una giusta collocazione altimetrica dei nuovi volumi e la parziale riproposizione della morfologia collinare del sito. L'edificio ospita aule didattiche, laboratori, integrativo scolastico. Vanno rispettati i seguenti parametri:

Volume di stato di fatto= 15.469 mc  
Altezza max stato di fatto = + 8,20 m

Volume di progetto = 8.150 mc  
Altezza max di progetto = + 8,00 m  
Numero di livelli: 2  
Massima quota del solaio di copertura calpestabile: +72,80 slm.

– **Edificio B\***. Intervento di sostituzione con ripristino volumetrico dell'edificio storico andato perduto. L'edificio è destinato ad ospitare l'aula magna e/o le funzioni di rappresentanza del polo scolastico. L'altezza è pari a quella dell'edificio originario, con possibilità di riorganizzazione libera dello spazio interno, sia planimetricamente che per quanto attiene agli impalcati orizzontali. Il Volume di progetto è pari a 4.318 mc.

– **Edificio c\***. Intervento di ristrutturazione con diversa sagoma del fabbricato indicato con la sigla C1. Il nuovo edificio, con tetto inerbito praticabile, ospita un'aula per eventi sportivi, con relativi servizi. Dal tetto giardino è prevista una discesa diretta al campo sportivo (mediante un piccolo volume emergente di ingresso).

Volume di stato di fatto = 5.336 mc  
Altezza max stato di fatto = + 8,00 m

Volume di progetto = 8.336 mc  
Altezza max di progetto = 5,50 m  
Massima quota del solaio di copertura calpestabile: +67,0 slm.  
Altezza massima del corpo emergente dal tetto-verde: +3,00 m

– **Edificio h\***. Intervento di ristrutturazione edilizia con diversa sagoma dei fabbricati H1, H2, H3. L'edificio ad un piano e con tetto inerbito si accosta alla pendice collinare; ospita aule didattiche, laboratori, integrativo scolastico. Tutti gli ambienti sono rivolti a mezzogiorno, e prospettano sul preesistente edificio H.

volumi di stato di fatto = 1.734 mc  
Altezza max stato di fatto = +4,45 m

Volume di progetto= 1.734 mc  
Altezza max di progetto = + 4,00 m  
Massima quota del solaio di copertura calpestabile: +64,30 slm.

### Art. 35. Centro socioculturale

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda gli edifici contrassegnati con le sigle I1, I2, FD e M2, la cui volumetria è complessivamente pari a 8.807 mc. Obiettivo del piano è di configurare lo spazio al margine del teatro, ripristinando gli allineamenti del giardino storico. L'edificio con tipologia a piastra configura un tetto-giardino accessibile dalla quota di calpestio del teatro. Sarà realizzato un collegamento diretto tra il piano interrato del teatro ed i nuovi ambienti di servizio.

2. La ristrutturazione edilizia è a parità di cubatura.

– **Edificio i\***. Dovrà rispettare le prescrizioni e i parametri nel seguito stabiliti: intervento di ristrutturazione edilizia, la sagoma ripropone gli allineamenti del preesistente giardino. La volumetria configura una morfologia a piastra con corti e scale di risalita all'aperto. L'edificio ospita uffici, laboratori, sale-prova, locali per assemblee.

Volume stato di fatto = 8.807 mc  
Altezza max stato di fatto = + 9,65 m

Volume di progetto = 8.807 mc  
Altezza max di progetto = +6,30 m  
dalla quota del viale (prolungamento V. Liberazione).  
Numero di livelli = 1  
Massima quota del solaio di copertura calpestabile: +4,30 slm.

Nb. È consentito incassare gli ambienti, ponendoli ad un piano seminterrato rispetto alla quota del viale, per eventuali esigenze legate agli impianti e alla conformazione delle sale-prova (ragioni acustiche, illuminotecniche, ecc.).

### Art. 36. Polo socioassistenziale

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda gli edifici contrassegnati con le sigle E1, E4 e E5, la cui volumetria è complessivamente pari a 5.048 mc. Obiettivo del piano è di configurare la terminazione del viale della Liberazione, mediante un edificio-suolo che ne riprende l'articolazione "per fasce". Il terminale del viale diventa così un terrazzo da cui è possibile affacciarsi sul Golfo di Pozzuoli.

2. La ristrutturazione edilizia è a parità di cubatura. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione unitaria delle sub-Umi 5.2 e 5.3.

– **Edificio e\***. La sagoma del nuovo manufatto propone un'articolazione volumetrica "per fasce", che corrispondono a falde inerbite, con diversa inclinazione. L'edificio ospita uffici, ambulatori, spazi comuni (ad esempio un'aula da utilizzare per le campagne di educazione sanitaria). È attraversato da un percorso pedonale, proveniente dalla corte dell'edificio E (ex scuola femminile), che si innesta nel fondo agricolo sul bordo e da qui discende verso Bagnoli, consentendo una connessione diretta tra questo manufatto e il quartiere.

Volume di stato di fatto = 5.048 mc  
Altezza max di stato di fatto = + 3,75 m

Volume di progetto = 5.048 mc  
Altezza max di progetto = + 4,30 m  
dalla quota del viale superiore  
Numero di livelli = 1  
Massima quota del solaio di copertura calpestabile: +51,80 slm.

### Art. 37. Centro sportivo e per il benessere

1. L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda l'edificio contrassegnato con la lettera N, alle spalle dell'ex ammiragliato, la cui volumetria è di 9.048 mc. Obiettivo del piano di recupero è di

riconfigurare i volumi di recente formazione, integrando gli stessi nel contesto, ripristinando volumetricamente l'edificio dell'ex palestra (N\*), oggi inglobato nelle nuove costruzioni. Le coperture dei nuovi manufatti (n\*) si configurano come tetto-giardino, eventualmente utilizzabili per la localizzazione di attrezzature ludiche e playground, in connessione diretta con le pendici collinari.

2. La ristrutturazione è a parità di cubatura.

– **Edificio n\***. La sagoma propone un'articolazione volumetrica a piastra, con tetto-giardino eventualmente attrezzato, che racchiude il ripristinato volume della palestra (N\*). L'edificio ospita attrezzature sportive e locali per il benessere e la salute.

Volume di stato di fatto = 9.048 mc  
Altezza max di stato di fatto = + 5,80 m

Volume di progetto = 7.942 mc  
Altezza max di progetto = + 5,00 m

Nb. È consentito incassare il campo da gioco, ponendolo ad un piano seminterrato rispetto alla quota esterna, per ottenere una maggiore altezza interna netta.

**Edificio N\***. Intervento di sostituzione con ripristino volumetrico. L'edificio è destinato ad ospitare gli ambienti rappresentativi e l'atrio del centro sportivo. L'altezza è pari a quella dell'edificio originario (+5,80 m), con possibilità di riorganizzazione libera dello spazio interno, sia planimetricamente che per quanto attiene agli impalcati orizzontali. Volume di progetto = 1.106 mc.

## PARTE IV – NORME FINALI

### **Art. 38. Norma transitoria**

1. L'utilizzazione di aree ed edifici che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del Piano ma che risulti essere in atto alla data di adozione delle presenti norme - se legittimamente realizzata - può essere mantenuta sino all'approvazione del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al Piano medesimo; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

### **Art. 39. Procedure attuative**

1. Il Piano è attuato dalla Fbnai, con le procedure stabilite dalle leggi vigenti, con le precisazioni di cui ai commi che seguono.

2. Per la Umi n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, senza vincolo di uso pubblico, Fbnai, direttamente o per tramite del conduttore/concessionario, trasmette al Comune il progetto preventivamente assentito da Fbnai. Il Comune attiva le procedure legittimanti previste dal T.U. Edilizia (D.lgs. 380/2001).

3. Per le Umi n. 1, 2, 3 e 4, 5, 6, 7, 8, 9, con vincolo di uso pubblico, Fbnai, direttamente o per tramite del conduttore/concessionario, trasmette al Comune il progetto preventivamente assentito. Il Comune attiva le procedure di approvazione previste per le opere private asservite all'uso pubblico, secondo le modalità stabilite dalla Dgc n. 1882 del 23 marzo 2006.

# ALLEGATO – STANDARD PRESTAZIONALI

## 1 – Standard energetici degli edifici e Protocollo Itaca

1. L'attività edilizia è attuata secondo le finalità del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), modificato dal D.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e gli indirizzi di cui alla Dgrc n. 659 del 2007. In attuazione delle disposizioni dei commi 4 lett. A dell'art. 4, 5 dell'art. 5, 8 dell'art. 7 e 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n.19/2009, come modificata dalla L.R. 1/2011, le attività edilizie sono svolte nel rispetto delle "Linee guida per la valutazione energetico ambientale degli edifici (...). Protocollo Itaca Campania Sintetico", approvate con Dgrc n. 145 del 12.04.2011. In particolare: a) il livello di prestazione espresso dal punteggio finale dell'edificio, che emerge dalla valutazione rispetto alle prestazioni energetico-ambientali secondo quanto previsto dalle linee guida, deve essere pari almeno a 2 (sia in fase di progetto che di realizzazione); b) è obbligatorio predisporre efficienti sistemi di differenziazione e di raccolta della componente organica dei rifiuti solidi urbani, adibiti esclusivamente al conferimento dei rifiuti organici, nonché la predisposizione di "isole ecologiche" di condominio, di cui al "Piano Regionale Rifiuti Urbani della Regione Campania", per la raccolta differenziata dei rifiuti (anche a scomparsa) e piccoli impianti di compostaggio per interventi che hanno aree destinate a verde di almeno 1.000,00 mq.

2. Le procedure per l'autovalutazione delle prestazioni secondo il protocollo ITACA sintetico 2009 sono a carico del progettista, che ne assevererà i risultati in fase di progetto e del direttore dei lavori, che ne assevererà i risultati a lavori ultimati. L'asseverazione delle prestazioni del Progettista e del Direttore dei Lavori sono documenti necessari per l'ottenimento del titolo abilitativo e dell'agibilità.

## 2 – Precisazioni tecnologiche

1. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica).

2. Per gli edifici di sostituzione, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi, come aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud ed aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e ad Ovest, che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

3. Per gli edifici di sostituzione, è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U come di seguito riportati; in presenza di copertura a falde a diretto contatto con un ambiente abitato, la copertura, oltre a garantire i valori di trasmittanza indicati nelle Tabelle allegate alla DGR n. 659 del 18 aprile 2007, deve essere di tipo ventilato od equivalente. È consentito, quando dimostrato da opportuna relazione che ne verifichi la necessità, l'eventuale incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legati all'esigenza di isolamento, inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra i fabbricati e dai confini di proprietà. Nel caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, si applicano le indicazioni previste all'articolo 3, comma 2 del D.lgs 192/2005.

4. Per gli edifici nuovi e per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

5. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60° C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.

6. È obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione nei locali che garantiscano il

mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi. Gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, in modo da consentire una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di calore.

7. Per gli edifici con volume maggiore di 1.000 mc, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati ad alto rendimento, che prevedono un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

8. Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente, e livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, è necessario verificare che abbiano anche buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità di colore e di resa cromatica. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

9. Per gli edifici di sostituzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici e/o termodinamici. I collettori devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili sottoposte a vincoli. Il locale tecnico deve essere realizzato di dimensioni e caratteristiche adeguate ad ospitare gli accumuli per l'impianto solare termico nella misura di 50 litri per m<sup>2</sup> di superficie disponibile per l'impianto solare.

10. Ove sussistano le condizioni, è consigliata l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

11. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, si devono prevedere soluzioni efficaci come: l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale; l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento.

12. Per l'isolamento acustico di facciata dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni.

13. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante, dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

14. Per gli edifici di sostituzione, devono essere previsti appositi locali al piano terreno o interrato, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali potranno anche essere realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza, in deroga alle quantità volumetriche stabilite nei precedenti articoli.

15. Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio, abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

16. Negli edifici di sostituzione è obbligatoria l'installazione di un'unica antenna centralizzata e, ove possibile, collocarla sulla falda opposta a quella prospiciente la strada a uso pubblico; sono vietate le discese, non confinate in cavidotti, delle antenne mediante cavi esterni.

17. Sono vietate le installazioni delle unità esterne degli impianti di condizionamento (unità condensanti/compressori) sui prospetti principali e sulle facciate degli edifici di valore storico-

testimoniale e su tutte le facciate visibili dalla pubblica via o prospettanti gli spazi di verde pubblico. L'installazione potrà essere effettuata in copertura, nei cavedi, e nelle porzioni dei prospetti non visibili dalla strada pubblica o non prospettanti gli spazi pubblici.

18. È necessario ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.

19. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.

20. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

21. La progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Sono da considerarsi usi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
- Usi compatibili interni agli organismi edilizi.:
- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

22. Per gli edifici di sostituzione e per gli interventi riguardanti gli impianti si devono osservare le seguenti prescrizioni per il contenimento dei consumi di acqua potabile: prevedere l'impiego di sistemi per la riduzione dei consumi, come aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.

23. Per gli edifici di sostituzione e per quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere la possibilità di mantenere un'elevata capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente approvvigionamento delle falde acquifere, nonché l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

### **3 – Percorsi pedonali e marciapiedi**

1. Le strade ricomprese nella Umi n.8 definita nella Parte II delle Nta, devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I marciapiedi devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 mt., dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

3. Nel caso in cui i percorsi pedonali si affianchino a canali o vasche vanno realizzate staccionate di protezione in legno e/o metallo.

4. I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi pedonali e dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per favorire la permeabilità del suolo e la

crescita dell'erba, altri materiali se usati nelle sistemazioni originarie.

#### **4 – Percorsi ciclo-pedonali**

1. La progettazione delle piste ciclabili deve rispettare le seguenti dimensioni minime: 1,50 m per corsie a senso unico; 2,50 m per piste a doppio senso; 4.50m per percorsi misti.
2. I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o ricavati sulle carreggiate ed i marciapiedi di strade esistenti. Qualora sia realizzata su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, va separata con segnaletica orizzontale e verticale; qualora sia realizzata in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, va fisicamente separata dalla sede relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili (dim. min. 0.50 m). La ciglionatura delle aiuole deve essere poco rilevata e non presentare spigoli vivi.
3. I materiali utilizzabili per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono: asfalti speciali e colorati o terra stabilizzata per la parte ciclabile; lastricato in pietra, mattonato (in laterizio o tufo), autobloccanti a griglia erbosa, terra stabilizzata per la parte pedonale.
4. Nei progetti di dettaglio dello spazio pubblico, vanno previsti parcheggi per le biciclette.

#### **6 – Sistema di distribuzione idrico**

1. Il sistema di alimentazione idrico si comporrà, a regime, di due reti di distribuzione: rete idropotabile, rete di servizio.
2. Andranno previste vasche per la raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi.
3. Il sistema idropotabile è alimentato dalla rete idrica cittadina gestita dall'ABC, mentre la rete di servizio è alimentata dalle risorse idriche recuperate e invasate nella vasca volano (presso il confine sud-occidentale dell'ambito).
4. La rete di servizio distribuisce le portate destinate alla: irrigazione dei giardini; alla pulizia delle superfici lastricate pubbliche e delle fogne; alimentazione delle fontane pubbliche; fabbisogni antincendio.
5. Le acque distribuite dalla rete di servizio non possono essere assolutamente utilizzate per scopi idropotabili.

#### **7 – Rete di drenaggio**

1. Il sistema di drenaggio delle acque reflue sarà composto, a regime, dalla rete di drenaggio acque nere e dalla rete di drenaggio acque bianche (sistema separato).
2. Nella rete acque nere potranno essere scaricate unicamente le acque reflue prodotte dalle utenze civili, o ad esse assimilabili, mentre nella rete acque bianche potranno essere sversate unicamente le acque pluviali.
3. Ogni commistione tra le acque reflue domestiche - o ad esse assimilabili - e le acque pluviali deve essere assolutamente evitato prima del conferimento al sistema fognante. Affinché i reflui prodotti dalle attività produttive possano essere sversati nella fognatura nera devono essere assimilabili ai reflui domestici.
5. La progettazione ed il collaudo del sistema di drenaggio deve rispondere agli indirizzi forniti dalla Circolare Ministeriale dei LL.PP. n. 11633 del 07.01.74.

## **8 – Vasche di prima pioggia**

1. La funzione prevalente delle Vasche di prima pioggia è quella di pretrattare le acque iniziali pluviali al fine di separare i solidi sospesi sedimentabili e le sostanze flottanti.
2. La posizione e la forma delle vasche è demandata al progetto delle urbanizzazioni primarie (nel rispetto delle caratteristiche storiche e morfologiche delle aree), a cui è affidata la verifica del corretto funzionamento dell'impianto idrico e il dimensionamento dei bacini di raccolta.

## **9 – Vasche volano**

1. La funzione delle "vasche-volano" è di laminare i picchi di carico del sistema idraulico, contribuendo al corretto ciclo delle acque mediante l'accumulazione di riserve utilizzabili per l'irrigazione del parco ed altri usi compatibili.
2. La posizione e la forma delle vasche, compatibilmente con gli indirizzi in tal senso contenuti nella tavola EP9, è demandata al progetto di adeguamento delle opere di urbanizzazione che sarà sviluppato in presenza di adeguate risorse economiche finanziarie di concerto tra Fondazione e Comune di Napoli. Le verifiche idrauliche dovranno basarsi su eventi di piena il cui periodo di ritorno è in linea con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente.