



COMUNE DI NAPOLI
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Municipalità 4
San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona industriale

Piano Urbanistico Attuativo

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

Via Don Bosco - Via della Piazzolla

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

COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa

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

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

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

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



Opere di urbanizzazione secondaria-US

US-R01

RELAZIONE

Codifica file 18RED-UAPD-USR01-3A-RUS

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

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



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

| | | | |
|--|------------------|-----------|------------|
| <p>Comune di Napoli </p> <p>VARIANTE 2018-2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO approvato con delibera di G.C. 587/2009 e pubblicato sul BURC n. 57/2009 e con delibera di G. C. n. 196/2011 per modifiche alla convenzione RELATIVO ALL'AMBITO N. 19/A "EX FABBRICA REDAELLI" DEL PRG VIGENTE</p> | | | |
| Fase attuativa | Fase 3 | Contenuto | Relazione |
| Codice elaborato | US-R01 | Data | 2021.11.05 |
| Codifica file | 18RED-UAPD-USR01 | | |

Opere di urbanizzazione secondaria Relazione

Riano Architettura 
 Direttore Tecnico
 (Guido Riano)






Premessa

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

Nel marzo 2019 la società Centro Città srl, proprietaria degli immobili e titolare del Pua, presentava al Comune di Napoli una proposta di Variante al Pua vigente, discussa ed apprezzata anche in Commissione urbanistica consiliare nonché dalla Municipalità S. Lorenzo-Vicaria, considerata la rilevante riqualificazione che avrebbe comportato in un'area oggi notevolmente degradata ed in disuso. In data 23.11.2020 la Variante acquisiva anche il parere favorevole con raccomandazioni della Commissione Urbanistica.

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

La Variante - nell'obiettivo di una generale riqualificazione di un'area posta ai margini del centro storico ma in posizione strategica rispetto ai sistemi di mobilità e di trasporto (aeroporto di Capodichino, ingresso della Tangenziale est-ovest, stazione ferroviaria, porto) - tende a conservare la complessità della struttura- fabbrica preesistente, definendo, sia nell'impianto degli edifici, sia nell'aggregazione tipologica e sia nella diversità dei profili, una struttura differenziata, attraverso:

- 1) La conservazione di tutte le parti della fabbrica dell'impianto originario fino al 1923 (a meno di alcune parti, prive di valore tipologico o testimoniale, modificate nel tempo dalle esigenze produttive), ed in particolare l'edificio con copertura con volta a botte e quello con coperture a shed lungo la via della Piazzolla, nonché tutta la parte produttiva dei capannoni a confine est della fabbrica, comprese la galleria e la ciminiera;
- 2) La ristrutturazione edilizia, con configurazioni coerenti con l'impianto storico, delle parti della fabbrica con scarso valore storico-testimoniale e notevolmente alterate nel tempo, (capannone centrale e capannoni a confine con il muro di confine a nord-est);
- 3) La demolizione delle parti della fabbrica prive di valore testimoniale e già dirute, di quelle realizzate in c.a. nel 1964, nonché dell'edificio ex attività artigianali e deposito esistente al di sotto della via don Bosco, e la relativa ricostruzione, a parità di volume, di quattro edifici residenziali su via don Bosco con attività commerciali al piano terra
- 4) La realizzazione di attrezzature pubbliche (piazza alberata, parco centrale e parco lineare) nella misura ed in conformità della normativa di Ambito, concentrate in posizione centrale dell'area in diretta connessione con il quartiere Arenaccia; tra via don Bosco e via della Piazzolla viene previsto,



inoltre, un ampio collegamento (rampa), consentendo l'accesso al parco direttamente anche da via don Bosco;

- 5) L'acquisizione dalla Regione Campania e la successiva cessione al Comune di Napoli dell'intera area ex Alifana: questa soluzione, connessa con la precedente, consente di realizzare lungo via don Bosco, in un tratto oggi dequalificato e degradato, un parco lineare di oltre 250 m e per una superficie di oltre 3.000,00 mq;
- 6) La riqualificazione di tutte le strade pubbliche limitrofe alla fabbrica, ovvero di via della Piazzolla, delle Rampe del Campo e del marciapiede di via don Bosco, con la revisione/sostituzione della pavimentazione, integrazione dell'illuminazione, opere di arredo urbano, al fine di qualificare come spazi urbani di qualità la viabilità limitrofa all'intervento.

Le Unità Minime di Intervento e le destinazioni d'uso

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

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

UMI 1: l'Unità comprende tutta la parte più antica della fabbrica destinata ad attività produttive, compreso la galleria a volta, la ciminiera alta circa 30,00 m e la palazzina di ingresso lato destro. Il recupero sarà orientato alla destinazione per botteghe di vendita di prodotti alimentari di eccellenza e di punti di ristorazione della tradizione culinaria campana. Sono previsti anche punti di esposizione di prodotti artigianali locali.

UMI 2: l'edificio seriale su via della Piazzolla, compresa la palazzina di ingresso lato sinistro, è oggetto di recupero e sarà destinata a alloggi duplex con giardino lato interno.

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

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

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



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

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

Il Pua prevede inoltre una UMI (UMI 0) relativa alle opere private in comunione, ovvero alla realizzazione delle reti infrastrutturali, alla strada di servizio ai parcheggi (quasi totalmente interrata) ed al piazzale dell'ingresso principale della fabbrica, che sarà destinato ad uso pubblico per l'accesso al parco ed alla rampa di collegamento con via don Bosco.

Le Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Pua prevede, a carico del soggetto proponente:

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

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

UP- Opere di urbanizzazione primaria

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

US - Opere di urbanizzazione secondaria

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

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



Le opere di urbanizzazione secondaria

Gli interventi di riqualificazione previsti dal Piano urbanistico prevedono la realizzazione, a carico del proponente il Pua, di opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature pubbliche) su un totale di 6.733,00 mq, di cui 5.700,00 mq su aree di cessione e 1.033,00 mq su aree già comunali (attuale marciapiede di via don Bosco), ed in particolare una piazza tra via della Piazzolla e Rampe del Campo (cfr. elaborato US-G01), un parco centrale con collegamento tra via della Piazzolla e via don Bosco (cfr. elaborato US-G02) e la riqualificazione di parte della via don Bosco con la realizzazione di un Parco lineare (cfr. elaborato US-G03).

Le opere costituiscono un unicum continuo, ad uso pedonale, dotando questa parte del quartiere di luoghi pubblici di grande qualità, anche per l'attenzione all'uso dei materiali, agli arredi urbani, alla scelta delle essenze botaniche, all'impianto di illuminazione e agli aspetti energetici. La nuova piazza, il parco centrale ed in particolare il parco lineare su via don Bosco costituiranno una notevole valorizzazione dell'area e un'inedita riqualificazione di un tratto di via don Bosco oggi scarsamente utilizzato.

Negli elaborati DP-G09 e US-R03 e US-G04, sono descritti gli interventi, rispettivamente, relativi alle opere fognarie ed all'impianto illuminotecnico.

L'impianto botanico è ampiamente descritto nella relativa Relazione (cfr. elaborato US-R02).

Tutto il progetto è stato elaborato non solo per contribuire all'ambiente, con la piena osservanza dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) del Ministero dell'Ambiente, ma anche per il miglioramento energetico, attraverso:

- a) il riciclo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle opere botaniche;
- b) l'utilizzo di illuminazione a basso consumo e controllo elettronico di uso anche ai fini della sicurezza;
- c) l'uso di pavimentazioni drenanti e non impermeabilizzanti;
- d) l'uso di materiali ecocompatibili nei rivestimenti;
- e) impianto di essenze botaniche riferito al ciclo delle stagioni e legate alla storia agricola e botanica dell'area;
- f) attenzione al problema della manutenzione e del ciclo d'uso dei materiali.

La Piazza

La piazza (800,00 mq), tra via della Piazzolla e Rampe del Campo, costituirà un nuovo luogo pubblico ad angolo della via Arenaccia, occupando l'attuale piazzale di ingresso secondario da via della Piazzolla dell'ex fabbrica ed avrà come fronte l'edificio tardo ottocentesco (UMI 3), che, riqualificato, sarà adibito a centro culturale e bar (caffè letterario).



La demolizione dell'attuale muro della fabbrica consentirà di aprire la nuova piazza pubblica al quartiere, fornendo, con le essenze arbustive ed arboree di nuovo impianto e la particolare illuminazione serale prevista, una nuova immagine ad una parte degradata a confine con via Arenaccia.

Le opere di riqualificazione tendono a riconfigurare la piazza come un luogo urbano di grande qualità, totalmente pedonale. La lieve pendenza attuale dall'angolo di via della Piazzola verso l'edificio ottocentesco riqualificato viene conservata creando una ampia gradonata che sale verso l'ingresso al parco centrale sia direttamente e sia attraverso l'edificio/centro culturale (servitù pubblica di passaggio). Ai due lati due grande vasche/fioriere contengono essenze arbustive ed arboree che forniscono una suggestiva quinta accentuata dai grandi pioppi esistenti che vengono salvaguardati. Al centro del vialetto centrale, illuminato di notte, è prevista l'installazione di un'opera d'arte.

Il progetto in particolare riguarda (cfr. elaborato US-G01):

- a) la nuova pavimentazione costituita da:
 - lastre di cls drenante, color rosso mattone, 40x40 cm con fuga;
 - lastre in pietra calcarea bianca per il vialetto centrale e per segnare i gradoni;
- b) la realizzazione di due grande vasche/fioriere con arbusti ed essenze arboree (cfr. elaborato US-R02), racchiusi da muretti altezza 45,00 cm con sedute in pietra calcarea bianca;
- c) la regimentazione delle acque meteoriche, con la revisione delle pendenze e la posa in opera di caditoie nella zanella in pietra calcarea bianca;
- d) La realizzazione del sistema di illuminazione (cfr. elaborati US-R03 e US-G04), con l'installazione di nuovi corpi illuminanti a led su pali da 4,00 m da arredo pedonale;
- e) La creazione di un podio rialzato per l'installazione di un'opera d'arte ispirata alla produzione dell'ex fabbrica (trefoli d'acciaio e prodotti minori di metallurgia).

Al di sotto della piazza è prevista una vasca di raccolta dei reflui dell'intero compendio con immissione in fogna in via Arenaccia (cfr. elaborati DP-R04 e DP-G09).

Parco Centrale

Il Parco centrale occupa la parte centrale dell'ex fabbrica di prodotti metallurgici, anche attraverso la demolizione di alcuni corpi di fabbrica. In continuità con la piazza ne continua caratteri affini.

Al grande spazio pubblico (2.400,00 mq) si accede sia dalla piazza, sia dall'ex ingresso principale della fabbrica su via della Piazzola e sia da via don Bosco attraverso il nuovo collegamento, costituendo un luogo pubblico centrale per quest'area del quartiere. In particolare, il nuovo percorso pedonale, in parte gradonato, consentirà di collegare direttamente via della Piazzola con via don Bosco, oggi realtà del tutto separate.



Il parco è delimitato a sud da una vasca/fioriera lineare a confine con il muro di confine delle residenze (UMI 2), mentre a nord due ampi terrazzamenti curvilinei articolano lo spazio e mediano la quinta costituita da grandi terrazzamenti con murature rivestite di tufo delle residenze su via don Bosco (UMI 5). Entrambe contengono essenze arbustive ed arboree scelte in relazione alle caratteristiche storico-botaniche dell'area e fanno da contrappunto al filare di alberi a L (arancio amaro) che disegna l'area (cfr. elaborato US-R02).

Concepito come un hortus conclusus, il parco è delimitato per l'altro lato da una pergola realizzata in profilati di ferro e trefoli di acciaio, con un ingresso pedonale ed uno carrabile solo di servizio per la manutenzione.

Il progetto in particolare riguarda (cfr. elaborato US-G02):

- a) la nuova pavimentazione costituita da:
 - lastre di cls drenante, color rosso mattone, 40x40 cm con fuga;
 - lastre in pietra calcarea bianca per il vialetto centrale e per segnare i gradoni;
 - listelli e tasselli quadrati in pietra vulcanica per delimitare e disegnare le porzioni della pavimentazione;
- b) la realizzazione di due grande vasche/fioriere curvilinee ed una lineare con arbusti ed essenze arboree (cfr. elaborato US-R02), racchiusi da muretti altezza 45,00 cm con sedute in pietra calcarea bianca;
- c) realizzazione di una fontana a gradoni, con acqua demineralizzata di riciclo;
- d) la realizzazione di una pergola con profilati di acciaio inox colorato e rete di copertura in trefoli di acciaio;
- e) realizzazione di un percorso pedonale gradonato di collegamento tra via don Bosco e via della Piazzolla, con pavimentazione in masselli autobloccanti in cls colorato e fronte dei gradoni in pietra calcarea bianca;
- f) la regimentazione delle acque meteoriche, con la revisione delle pendenze e la posa in opera di caditoie nella zanella in pietra calcarea bianca;
- g) La realizzazione del sistema di illuminazione (cfr. elaborati US-R03 e US-G04), con l'installazione di nuovi corpi illuminanti a led su pali da 4,00 m da arredo pedonale e luci lineari di accento.

Al di sotto del parco è prevista una vasca di raccolta delle acque meteoriche e di parte delle acque grigie dell'intero compendio al fine del riciclo delle acque, previa depurazione, per l'irrigazione e la pulizia del parco e della piazza (cfr. elaborati DP-R04 e DP-G09).



Parco Lineare

Il Parco lineare (3.533,00 mq) su via don Bosco unisce il tratto del marciapiede pubblico interessato dal Pua, nonché aree di cessione del soggetto proponente, compreso il tratto dell'ex ferrovia Alifana, dismessa nel 1935, in corso di acquisizione da parte della Regione Campania, soggetto proprietario.

Il parco, in continuità del lato destro salendo del marciapiede, crea una nuovo sistema di area pedonale arricchita non solo dal filare dei platani ma anche dalle grandi vasche/fioriere con arbusti e dalle panchine su via don Bosco, collegandosi direttamente con la via della Piazzola, attraverso il nuovo percorso pedonale in parte gradonato, e con le Rampe del Campo con una nuova scala.

Il lungo passeggio pedonale, che sarà vivacizzato anche dai negozi al piano terra dei nuovi edifici (UMI 5, 6 e 7), termina nella parte alta con un'ampia area alberata con panchine, che costituirà un ulteriore belvedere verso la piana orientale di Napoli e sul complesso Somma-Vesuvio.

Nell'ampio spazio pedonale sono inoltre ricavati parcheggi pubblici a raso (oggi è consentita la sosta occupando parte della carreggiata), liberando così completamente la strada dal traffico veicolare, nonché una fermata dei bus pubblici.

Il progetto in particolare riguarda (cfr. elaborato US-G03):

- a) la nuova pavimentazione costituita da:
 - per le aree pedonali: cubetti di pietra lavica 8x8x10 con fuga larga color grigio chiaro
 - per le aree alberate nel belvedere: lastre di cls drenante, color rosso mattone, 40x40 cm con fuga, delimitate da lastre in pietra calcarea bianca e da listelli e tasselli quadrati in pietra vulcanica per delimitare e disegnare le porzioni della pavimentazione;
 - per le aree a parcheggio: cubetti di pietra lavica 10x10x10.
- b) la realizzazione di grandi vasche/fioriere in cls colorato, con sedute ed arbusti ed essenze arboree;
- c) la regimentazione delle acque meteoriche, con la revisione delle pendenze e la posa in opera di caditoie nella zanella in pietra lavica;
- d) La realizzazione del sistema di illuminazione (cfr. elaborati US-R03 e US-G04), con l'installazione di nuovi corpi illuminanti a led su pali da 4,00 m da arredo pedonale e luci lineari di accento al di sotto delle panchine.

Riano Architettura
Direttore Tecnico
(Guido Riano)