



**Verso il nuovo Piano Urbanistico  
della Città di Napoli**  
**Per una Città Giusta,  
Sostenibile, Vivibile e Attrattiva**

# Sintesi del documento strategico





# Capitolo 1

## La visione strategica

**“Per una città Giusta, Sostenibile, Vivibile e Attrattiva. Verso il nuovo Piano Urbanistico della Città di Napoli”** è il documento strategico a partire dal quale l'amministrazione comunale intende strutturare la riflessione sul nuovo Piano Urbanistico della città (PUC). Non solo, questo documento è anche lo strumento attraverso il quale vengono posti i contenuti della Variante al PRG vigente.

### **Verso il nuovo Piano Urbanistico della Città di Napoli**

In merito al nuovo PUC, il documento intende definire un approccio che garantisca maggiore efficacia agli interventi e alle azioni proposte: le sfide che il cambiamento climatico pone oggi, e che a Napoli si sommano alle fragilità strutturali del territorio, richiedono uno sforzo importante in questa direzione.

“Per una città Giusta, Sostenibile, Vivibile e Attrattiva” propone dunque 5 obiettivi strategici e individua per ciascuno di questi diversi “lineamenti strategici”: traiettorie attraverso le quali dare concretezza agli obiettivi stessi.

Il documento presenta, inoltre, 6 Progetti Guida che calano gli obiettivi in specifici contesti urbani. Su ciascun Progetto Guida convergono diversi obiettivi strategici. In questo modo, viene a configurarsi una rete di azioni progettuali integrate per ciascun contesto, insieme a una pluralità di possibili partnership tra pubblico e privato, articolate su diverse scale (locale, regionale, nazionale, internazionale).

### **La variante normativa al PRG**

La sperimentazione del Piano del 2004 ha mostrato limiti e incongruenze. La Variante è lo strumento che consente di dare corso in maniera incrementale al processo di pianificazione che conduce alla redazione del nuovo PUC e, nello stesso tempo, permette di realizzare interventi capaci di rispondere a fenomeni ed esigenze cui il Piano del 2004 non dà risposta.

### **Il percorso di perfezionamento del documento strategico**

Questo documento strategico è oggi in una versione non definitiva: sarà perfezionato attraverso un percorso di confronto e condivisione con gli organismi elettivi e di governo dell'Amministrazione comunale, così come con i diversi portatori d'interesse della città e con i cittadini.

La versione finale così perfezionata sarà la base di una delibera di Giunta Comunale su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, da sottoporre al Consiglio Comunale che si esprimerà sugli indirizzi per la pianificazione urbanistica.

## Con quali problemi dobbiamo misurarci?

### 1. Cambiamento climatico, crisi energetica, rischi e fragilità del territorio

A Napoli la fragilità prodotta dal cambiamento climatico va a sommarsi a fragilità storiche, caratteristiche del territorio: rischio vulcanico, bradisismico e sismico. In questo contesto del tutto particolare va collocata la strategia di transizione energetica per arrivare alla neutralità climatica al 2050.

### 2. Carenze infrastrutturali

Inadeguatezza dell'accessibilità ferroviaria dell'ultimo miglio al suo porto, scarsa connessione con gli interporti, arretratezza dell'intermodalità, sotto-dimensionamento della mobilità sostenibile, obsolescenza delle reti di sotto-servizi: sono questi gli aspetti prioritari su cui intervenire per rispondere alla domanda di razionalizzazione dei flussi.

### 3. Nuove povertà e diritto all'abitare

Il contesto demografico è caratterizzato da forti squilibri sociali, dal crollo della natalità e dall'invecchiamento della popolazione. La crisi del welfare urbano, i flussi migratori, le nuove povertà tra i ceti medi hanno alimentato processi di marginalizzazione e disuguaglianza sociale. Mancano abitazioni a prezzi accessibili in un contesto che garantisca servizi di prossimità essenziali e qualità dello spazio pubblico.

### 4. Mercato del lavoro

La fase di deindustrializzazione vissuta dalla città ha colpito il rapporto coeso tra luoghi dell'abitare e mercato del lavoro. Questo processo ha innestato una fase di precarizzazione e diffusione del lavoro povero che ha creato dipendenza dal welfare e progressiva perdita di competenza. La dismissione delle aree industriali non ha dato vita a processi di riqualificazione reali per via dei costi ingenti legati a processi di bonifica.

### 5. Il consumo della città storica

Negli ultimi anni Napoli ha vissuto un processo esasperato di turistificazione commerciale e abitativa, accompagnato da fenomeni di abbandono e spopolamento; queste due tendenze hanno impoverito o distorto il ruolo del patrimonio storico della città.



## Quali leve per affrontare questi problemi?

Per affrontare la complessità che si determina dall'intersecarsi di queste sfide, servono azioni multiscalari e multidimensionali. Occorre stimolare una capacità di collaborazione con gli attori istituzionali, sociali, economici e culturali del territorio urbano, ma anche con soggetti pubblici e privati che travalicano il territorio comunale.

### 1. L'attrattività di Napoli nel panorama internazionale

Se si esclude la pausa dovuta all'emergenza sanitaria, dal 2016 il numero dei turisti a Napoli ha continuato a crescere. Questo trend ha messo la città sotto i riflettori di grandi gruppi e fondi di investimento internazionali che già stavano cominciando a prediligere l'area mediterranea rispetto a quella continentale. Napoli emerge per il suo potenziale turistico, ma anche in quanto città con la più ampia riserva di aree pubbliche da sviluppare, rigenerare e di asset da valorizzare

### 2. Napoli nella rete delle città mediterranee

Napoli può esercitare un ruolo di cerniera tra le regioni urbane continentali e la sponda meridionale del Mediterraneo. La città può diventare quindi uno dei luoghi più rilevanti per politiche di accoglienza e di integrazione in cui il punto di forza è il confronto tra differenze e ibridazione.

### 3. Il mare come spazio pubblico

Occorre garantire la possibilità di fruire delle straordinarie risorse ambientali e paesaggistiche della nostra città. Rendere il mare di Napoli accessibile, riconoscendone il suo potenziale di spazio pubblico e di promozione di attività culturali, ricreative ed economiche, è il primo passo per farlo.

### 4. Lo spazio rurale dentro la città

Nel territorio di Napoli si alternano aree urbane e aree rurali, molto prossime tra loro. Questa prossimità può essere un fattore determinante per una vera riqualificazione ecologica della città. Valorizzare le aree rurali private e i brani di suolo pubblico non edificato è il primo passo. Lo spazio rurale può favorire il miglioramento della qualità dell'aria, assorbire polveri sottili, ridurre le isole di calore, garantire vicinanza tra le aree di produzione alimentare di qualità e i consumatori.

### 5. Reti di attivismo, solidarietà ed economia civile

Napoli ha un'esperienza decennale di gestione dei Beni comuni. In questo arco di tempo è andata costruendosi una costellazione di soggetti capace di alimentare una riflessione sullo spazio pubblico e sulle politiche per il bene comune di grande importanza. Questa rete si è dimostrata capace altresì di fornire risposte a esigenze emergenti che i servizi non erano in grado di trattare.

### 6. Piani e sistemi per il trasporto pubblico

Nonostante il susseguirsi di azioni di programmazione e pianificazione importanti, la mobilità rimane un aspetto critico. Le politiche di trasporto rimangono la cornice indispensabile entro cui lavorare. Occorre procedere a un'intensificazione del trasporto sostenibile e alla rigenerazione degli scali ferroviari, garantendo l'armonizzazione tra scelte e indirizzi.

## 7. Industrie creative e innovazione digitale

L'industria della conoscenza e dell'innovazione, grazie allo sforzo compiuto in particolare dalle università e dai grandi musei del territorio, ha un ruolo sempre più significativo nella città. A questo connubio tra formazione, ricerca e innovazione tecnologica, si uniscono forme di innovazione culturale e sociale dal basso, esperienze che pongono una domanda di spazi e che possono tradursi in nuovi percorsi imprenditoriali e culturali.

## 8. Centro storico: ecologia della mixité

Il centro storico ha resistito all'enorme pressione turistica degli ultimi anni e ha mantenuto quelle caratteristiche di mixité sociale e culturale che lo rendono vivo, e ne alimentano la natura di teatro di sperimentazioni interculturali. Si tratta di elementi importanti per sperimentare progetti innovativi di coabitazione nello spazio urbano ed evitare un progressivo impoverimento culturale.

## Primi risultati tangibili

- Il progressivo completamento delle linee metropolitane 1 e 6 e il prossimo avvio di quelle 9 e 10.
- Trasformazione urbana rilevante lungo la direttrice orientale con il nodo di Porta Est.
- Ripensamento multifunzionale del Centro Direzionale e il suo raddoppio secondo principi di elevata sostenibilità ambientale e sociale.
- Riappropriazione ad uso pubblico della Darsena Acton e del Molo S. Vincenzo.
- Completamento del Grande Progetto Unesco per il Centro Storico.
- Protagonismo di importanti istituzioni museali, a partire dal MANN, secondo principi di patrimonializzazione diffusa nei quartieri storici adiacenti.
- Attivazione di reti tra soggetti pubblici e privati.
- Ampliamento dell'offerta formativa di eccellenza in aree urbane critiche (Complesso di Napoli Est, Apple Developer Academy, S. Giovanni a Teduccio // Complesso di Scampia, Facoltà di Medicina).
- Rigenerazione del Real Albergo dei Poveri.
- Avvio interventi di bonifica nell'area industriale orientale (comparti ENI e Q8).
- Rigenerazione dei grandi insediamenti di edilizia residenziale pubblica e sociale (167 di Ponticelli, San Giovanni a Teduccio, Secondigliano).
- Riappropriazione e gestione di importanti luoghi urbani (Orto sociale nel Parco De Filippo a Ponticelli, area Brin, ex Mercato del pesce, Molo S. Vincenzo) grazie alla presenza crescente di forme associazionistiche di cittadinanza attiva.



## Capitolo 2

# La Variante normativa

Il piano Next Generation EU - insieme al New Green Deal e al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che si innesta su di essi - ha attivato un profondo cambiamento dell'azione pubblica. Strategicamente, il Next Generation EU inquadra il contrasto alla pandemia in un più ampio percorso che mira a intervenire sulla questione ambientale, sui processi di impoverimento ed emarginazione sociale, sull'inadeguatezza e insostenibilità dei cicli produttivi ed energetici, sui sommovimenti prodotti dalle reti digitali. Il PNRR sta provando a supportare e dare forma a questi cambiamenti, mobilitando risorse pubbliche mai viste prima per quantità e qualità degli esiti attesi. Non sempre però la pianificazione urbanistica è stata adeguata alle tante domande maturate in questi primi decenni del nuovo secolo.

Il PRG di Napoli, che pure contiene intuizioni importanti, non è riuscito a dispiegare appieno le sue potenzialità. Possiamo individuare molteplici **ragioni esterne**: da un'inadeguata governance di processi complessi di natura multi-attoriale, alla contrazione degli investimenti privati conseguenti alla grande crisi economica apertasi nel 2008, da una storica difficoltà di spesa da parte della pubblica amministrazione alla cronica insicurezza generata dalle interferenze di poteri criminali. **Vanno però anche chiaramente identificate le ragioni specifiche**: il PRG è uno strumento normativo rigido cui manca una visione strategica e operativa; non individua, per esempio, obiettivi praticabili o esiti attesi, tanto meno evidenzia potenzialità di integrazione ambientale, infrastrutturale e funzionale nello spazio fisico e sociale dei contesti urbani e territoriali della trasformazione.

### Gli interventi normativi: un approccio a due velocità

In questa prospettiva, la manovra urbanistica che il Comune di Napoli intende promuovere è concepita come un processo a diverse velocità e prevede di lavorare parallelamente su due assi:

- l'elaborazione di una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano il conseguimento degli obiettivi del piano.
- la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente.

La variante normativa – pur facendo riferimento a uno strumento, il PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica – delinea un nuovo set di norme che sarà coerentemente assorbito dall'impianto regolativo del nuovo PUC. Da questo doppio innesco (varianti normative + preliminare di PUC con annesso documento strategico) la strada verso il nuovo PUC per Napoli viene tracciata, con l'obiettivo di portare ad adozione il piano strutturale entro la fine della consiliazione. In sintesi, la politica di fondo è realizzare in tempi brevi una riforma del piano che dia un segnale concreto e operativo della visione strategica, nella convinzione che il margine tra il tempo di produzione del PUC e l'andamento di processi in rapida evoluzione vada governato introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione.

## Tre principali campi di regolazione per la Variante normativa

La Variante interviene su **tre principali campi della regolazione**:

- 1. l'uso di residenze per gli affitti brevi in centro storico,**
- 2. le attrezzature con particolare riferimento a quelle di quartiere,**
- 3. le regole di attuazione della pianificazione di ambito.**

Assumendo il documento strategico come riferimento, la riforma di questi tre campi di applicazione dell'attuale disciplina urbanistica è il modo per accompagnare e governare processi già in atto.

### 1. Residenza e affitti brevi

L'iper-turistificazione del centro storico ha per effetto l'incremento rilevante della rendita immobiliare nelle aree urbane centrali e come conseguenza l'espulsione di popolazioni che non riescono ad accedere al mercato della casa. Gruppi sociali a medio/ basso reddito non riescono dunque più ad accedere ad affitti e compravendite; allo stesso modo, sempre meno spazio è lasciato alle residenze universitarie, che rappresentano un forte elemento di vivacità nella complessa ecologia abitativa del centro storico.

Per tutelare la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano, distinguendoli quindi da quelli 'temporanei', è necessario disporre di strumenti di governo che contribuiscano a mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza.

#### Residenza e affitti brevi/ sintesi dei contenuti della Variante

In estrema sintesi, la variante punta a regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche mediante la definizione di soglie di compatibilità sulla base della normativa tipologica di cui alla parte II delle norme di attuazione della Variante generale e della disciplina della zona nAb della Variante occidentale.

### 2. Attrezzature di uso pubblico

Negli ultimi anni, gli standard dei servizi pubblici che una città deve garantire, per il buon funzionamento della città, sono mutati radicalmente. In questo processo di revisione, la necessità di costruire coalizioni pubblico-privato nella produzione di attrezzature e beni pubblici è essenziale, come è essenziale saper individuare nuovi campi di pratiche che contribuiscano ad arginare processi urbani regressivi e tendenzialmente iniqui. Di qui, la riforma delle attrezzature si apre a temi diversi, dall'identificazione di standard energetici in linea con la transizione ecologica indicata nel documento strategico, agli spazi di accoglienza e di cura per soggetti vulnerabili.

#### Attrezzature di uso pubblico / sintesi dei contenuti della Variante

In sintesi, i contenuti della variante per quanto riguarda le attrezzature di uso pubblico sono i seguenti:

- a) allineamento della norma tecnica delle attrezzature (standard e zone F) della variante occidentale alla norma tecnica aggiornata della Variante generale, con revisione della tavola degli standard della Variante Occidentale;
- b) revisione dell'art. 56 della Variante Generale con inserimento di modifiche innovative in tema di attuazione e gestione, finalizzate al miglioramento delle condizioni di realizzabilità degli



standard in convenzione al fine di definire una formula equilibrata di partnership pubblico-privato degli interventi convenzionati;

- c) integrazione delle categorie e tipologie di standard a favore di attività di vantaggio collettivo e pubblico nei limiti del DM 1444/1968;
- d) adeguamenti tecnici, revisione della Tavola 8 sia in termini di perimetri che di tipologie di attrezzature e di individuazione di nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite, miglioramento della compatibilità delle funzioni;
- e) revisione delle previsioni sugli immobili pubblici, con particolare riferimento agli immobili di proprietà comunale.

### 3. Attuazione degli ambiti

La riforma delle norme di attuazione degli ambiti risponde alla necessità riconosciuta di accompagnare la trasformazione minuta della città. Questo è tanto più necessario in quelle parti della città dove la frammentazione della proprietà rende difficile dare concretezza ai piani urbani attuativi. Incentivare pratiche di rigenerazione urbana, favorire progetti puntuali, che si presentano come anticipazioni ed esperimenti di trasformazioni su aree più ampie e più complesse, è la filosofia di fondo che si vuole promuovere con questa riforma.

Attraverso l'elaborazione della Variante normativa si vuole attivare un ciclo di trasformazioni che accompagni la redazione del PUC.

Si tratta anche, strategicamente, di praticare un'idea di piano urbanistico come processo e non come prodotto finale, di qui la necessità di non rimandare al piano futuro l'opportunità di governare le trasformazioni urbane e raccogliere la sfida di indirizzare tendenze positive e arginare processi di natura regressiva, superando la classica "sospensione" tracciata dal tempo di redazione del piano, secondo le fasi previste dal nostro ordinamento.

In questo modo, la costruzione del PUC risulterà l'esito di un processo articolato di sperimentazione e di dialogo con la città che cambia.

#### Attuazione degli ambiti / sintesi dei contenuti della Variante

In sintesi, i contenuti della variante per quanto riguarda l'attuazione degli ambiti possono essere così delineati:

- f) miglioramento delle potenzialità operative nelle more dei PUA in Variante Generale e allineamento delle potenzialità di attuazione degli ambiti della Variante Occidentale nelle more dei PUA rispetto a quelle della Variante Generale;
- g) miglioramento dell'attuazione del piano nei grandi interventi per l'edilizia residenziale pubblica;
- h) ri-distribuzione delle quote residenziali della zona rossa
- i) distribuzione di quote di housing sociale negli ambiti di trasformazione a parità di SLP già prevista dalla Variante Generale;
- j) aggiornamento delle previsioni degli ambiti non più attuali sia in Variante Generale che Occidentale;
- k) individuazione degli ambiti non soggetti a pianificazione unitaria o per i quali si prevede un miglioramento delle possibilità operative e delle condizioni di attuazione (più proprietari, attuazione diretta convenzionata, ecc.);
- l) revisione della disciplina di ambiti di particolare rilevanza (es. Centro direzionale, Coroglio-Bagnoli, ecc.), al fine di evidenziare chiaramente le possibilità di attuazione e aggiornare le previsioni specifiche.



## Capitolo 3

# Gli obiettivi strategici

Le valutazioni sin qui espresse portano ad individuare 5 Obiettivi Strategici. Per ciascuno di essi, è possibile individuare dei Lineamenti Strategici che traducono gli obiettivi generali in azioni concrete.

**I 5 Obiettivi Strategici individuati sono:**

- OS1 ATTREZZARE LA CITTÀ DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA PER CONTRASTARE IL CAMBIAMENTO CLIMATICO E CONVIVERE CON I RISCHI**
- OS2 UNA CITTÀ DELLE RETI E DEI FLUSSI ACCESSIBILE A TUTTI**
- OS3 RIABILITARE LA CITTÀ PUBBLICA PER PRODURRE QUALITÀ URBANA E COESIONE SOCIALE**
- OS4 PATRIMONIALIZZARE LA CITTÀ STORICA**
- OS5 VALORIZZARE LA CITTÀ DELLA CREATIVITÀ, DELLO SPORT E DEI TURISMI**

OS1.

### **Attrezzare la città della transizione ecologica per contrastare il cambiamento climatico e convivere con i rischi**

Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alla capacità della città e delle sue comunità di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere in modo proattivo e consapevole alle condizioni di stress e cambiamento che scaturiscono dall'interazione di una molteplicità di rischi di origine naturale e insediativa, ulteriormente amplificati dagli effetti pervasivi dei cambiamenti climatici.

Si tratta di una strategia che agisce su scala territoriale e locale e fa leva sulla creazione di una rete di infrastrutture verdi e blu, a partire da quelle esistenti.

Una strategia che va indirizzata principalmente al de-sealing dei suoli impermeabili, a nuovi sistemi di drenaggio urbano, all'incremento delle dotazioni vegetali e della mobilità sostenibile.

Nello stesso tempo, questa strategia orienta verso la costruzione di un nuovo metabolismo urbano per i cicli dell'energia, delle acque e dei rifiuti, capaci di attivare forme di economia circolare e modalità gestionali cooperative e socialmente inclusive.

#### **I lineamenti strategici**

- LS1 Qualificare i litorali costieri di matrice naturale per adattarli ai rischi di erosione costiera, subsidenza e innalzamento del livello del mare, con soluzioni nature based che garantiscano la fruizione pubblica.
- LS2 Riorganizzare il ciclo delle acque e riconfigurare paesaggisticamente i corsi d'acqua superficiali e i relativi versanti critici.
- LS3 Rigenerare e qualificare la rete degli spazi aperti pubblici e privati dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico.
- LS4 Migliorare la qualità dell'aria e il microclima urbano attraverso forestazioni e densificazioni vegetali diffuse, su aree pubbliche e private, favorire processi di ossigenazione e ventilazione naturale terra-mare, catturare polveri sottili e gas climalteranti.



- LS5 Ridurre diffusamente la vulnerabilità di edifici e tessuti edilizi ai rischi naturali e antropici e degli ambiti urbani caratterizzati da condizioni critiche.
- LS6 Delocalizzare i grandi impianti di stoccaggio dei combustibili fossili a rischio di 'incidenti rilevanti' e sviluppare forme diversificate di produzione energetica alternativa.
- LS7 Incentivare la formazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), solidali e di vantaggio pubblico-privato, entro processi di qualificazione edilizia e rigenerazione urbana.
- LS8 Qualificare gli spazi dell'agricoltura urbana e periurbana come serbatoi diffusi per la produzione di servizi ecosistemici, nei diversi contesti della città, nei due nuovi parchi previsti ad ovest e nella zona industriale orientale.
- LS9 Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale.

## OS2.

### **Costruire la città delle reti e dei flussi accessibile a tutti**

Questo Obiettivo Strategico punta alla costruzione di una rete infrastrutturale multimodale e fortemente interconnessa, capace di dare risposte integrate alle molteplici domande di mobilità fast e slow e di garantire l'accessibilità diffusa di una importante città di mare collocata in un contesto metropolitano vasto e complesso.

Si tratta di un'intersezione tra domande diverse e potenzialmente conflittuali che devono comunque ricercare i necessari livelli di integrazione e convivenza: lo sviluppo e la razionalizzazione del traffico commerciale, industriale, crocieristico e diportistico; il superamento delle criticità ferroviarie dell'ultimo miglio' di accesso al porto; il completamento delle linee metropolitane con il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto e il rafforzamento delle intermodalità con la mobilità sostenibile; lo sviluppo del sistema BRT per rafforzare l'efficacia del TPL; la costruzione di un sistema diffuso di mobilità slow centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale. Una rete dunque capace di contribuire al miglioramento dell'abitabilità della città e della sua capacità di generare e attrarre investimenti e competenze in settori di qualità e green della produzione agricola e manifatturiera, di un terziario e di un quaternario innovativi e creativi.

#### **I lineamenti strategici**

- LS1 Potenziare e qualificare il porto di Napoli come grande hub infrastrutturale di livello internazionale, nazionale e regionale per il traffico merci e crocieristico delle grandi navi, quello commerciale e turistico nel Mediterraneo con le "autostrade del mare", quello turistico e pendolare nel Golfo con traghetti e aliscafi e, infine, quello diportistico anche dei grandi yacht.
- LS2 Completare la rete ferroviaria metropolitana e potenziare le intermodalità interne ad essa e con altre modalità di trasporto.
- LS3 Espandere la rete tranviaria, filoviaria e di BRT nel quadro delle previsioni del PUMS.
- LS4 Consolidare e ampliare la rete ciclopedonale in modo diffuso e sistemico e potenziare le connessioni con le ciclovie europee e nazionali.
- LS5 Prevedere politiche della mobilità volte a estendere le isole ambientali Zone 30 e pedonali, assieme al potenziamento dei servizi di trasporto pubblico.
- LS6 Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici, per stimolare nuove imprenditorialità e la creazione di 'isole digitali'.

### OS3.

## Riabitare la città pubblica per produrre qualità urbana e coesione sociale

Questo Obiettivo Strategico fa riferimento alla capacità della città di riappropriarsi del patrimonio pubblico di aree ed edifici abbandonati come beni comuni che possono rappresentare una risposta alle domande di spazi collettivi, alla capacità di valorizzare i numerosi asset del vasto patrimonio demaniale dello Stato come occasioni di rigenerazione urbana.

Napoli esprime una stridente contraddizione tra la cospicua presenza di aree di proprietà pubblica e la mancanza di dotazioni pubbliche accessibili: attrezzature, servizi ed edilizia sociale sono inadeguate rispetto alla domanda.

A ciò si aggiunge che le aree di proprietà pubblica presentano condizioni radicalmente diverse, tra quelle di fatto privatizzate, in tutto o in parte, e quelle dequalificate, degradate e talvolta abbandonate di alcune periferie pubbliche. Fra questi poli opposti c'è il vasto patrimonio pubblico di strade, aree verdi di margine, piazze e larghi in cui lo spazio percorribile a piedi e in bicicletta è fortemente compresso dalla pervasività dell'uso carrabile rendendolo marginale insicuro e di nessuna qualità paesaggistica ed ecosistemica.

Riabitare la città pubblica significa prima di tutto riconoscerla come spazio di civic engagement e di giustizia ambientale, come luogo in cui sperimentare forme cooperative e solidaristiche di riduzione e qualificazione dei consumi e un'azione propositiva dello Stato nella promozione di servizi pubblici innovativi per la rigenerazione urbana, come l'accordo col Demanio per l'insediamento di funzioni statali.

### I lineamenti strategici

- LS1 Assumere il mare di Napoli come grande spazio pubblico e campo di sperimentazione di nuove forme del pubblico.
- LS2 Definire i progetti e le modalità di gestione delle "aree di interazione porto-città".
- LS3 Ridisegnare gli insediamenti delle due storiche '167' di Secondigliano e di Ponticelli per garantire un'offerta abitativa diversificata, un'adeguata mixité funzionale e sociale, la localizzazione di centralità urbane e locali e un rilevante incremento di verde e servizi di prossimità.
- LS4 Definire il ruolo urbanistico dei grandi edifici e complessi abbandonati o sottoutilizzati, prevedendo mix funzionali propulsivi per filiere innovative.
- LS5 Qualificare il patrimonio degli spazi stradali per implementare le nuove domande di pedonalità e ciclabilità, configurando strade e piazze come parti integranti della rete di "infrastrutture verdi e blu".
- LS6 Configurare il completamento del Centro Direzionale sulle aree acquisite al patrimonio comunale.
- LS7 Incentivare la formazione di comunità energetiche solidali.
- LS8 Sostenere forme innovative di economia civile individuando la rete strategica dei luoghi di proprietà pubblica in cui incentivare la formazione di esperienze cooperative di economia circolare, di empowerment delle comunità marginali e di sviluppo delle reti del piccolo commercio e dei servizi di quartiere.



## OS4. Patrimonializzare la città storica

L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla capacità della città storica di sviluppare azioni integrate tese a patrimonializzare lo straordinario palinsesto materiale e immateriale esistente: non solo l'eccezionale costellazione di eccellenze storico-monumentali e archeologiche e il diversificato repertorio di tessuti edilizi e architetture di pregio da conservare e qualificare, ma anche la trama di attività, saperi, mestieri ed eterogeneità sociale che caratterizzano la vitalità economica e culturale della città storica.

Questa densità ha generato reti auto-organizzate in costante dinamismo, in sinergia con nuove forme di cooperazione sollecitate da istituzioni culturali e formative consolidate: la sovraesposizione turistica, sempre più pervasiva, tende, però, a renderle più fragili.

Per tali motivi questo Obiettivo Strategico delinea il ruolo propulsivo di un'offerta di usi pubblici composita e produttrice di nuovi mestieri, nei grandi edifici dismessi. Allo stesso tempo, sollecita una riappropriazione diffusa di spazi pubblici privatizzati e abbandonati, genera un'offerta abitativa che garantisca le fasce sociali fragili, potenzia forme di welfare innovative e territorializzate, valorizza la capillarità e qualità delle reti di attività esistenti nella specificità dei contesti della città storica, anche attraverso il rafforzamento delle sinergie cooperative con le istituzioni culturali e formative consolidate.

### I lineamenti strategici

- LS1 Recuperare e rifunzionalizzare i grandi edifici specialistici in disuso come catalizzatori di mix funzionali in grado di garantire sia un'offerta culturale in raccordo con le grandi istituzioni esistenti nella città storica, sia l'integrazione di nuove imprese centrate sullo sviluppo di mestieri e saperi innovativi nei diversi campi della creatività.
- LS2 Sollecitare una riappropriazione diffusa e reticolare degli spazi pubblici privatizzati, abbandonati o scarsamente valorizzati, compresi quelli ipogei e i numerosi edifici in disuso.
- LS3 Contenere e invertire i processi di gentrificazione attraverso una pluralità di azioni sia sul versante dell'offerta abitativa pubblica, convenzionata e di sostegno all'affitto per le fasce sociali fragili, sia sul versante del governo delle attività ricettive extra-alberghiere.
- LS4 Realizzare forme di welfare innovative e territorializzate per le fasce sociali fragili, contestualizzate rispetto alle diversità territoriali e alle domande sociali dei quartieri della città storica.
- LS5 Consolidare e potenziare la capillarità e qualità delle reti di attività, saperi e mestieri esistenti nei quartieri, sia attraverso forme di incentivazione delle diverse filiere, sia attraverso il rafforzamento delle sinergie cooperative con le istituzioni culturali e formative.

## OS5.

**Valorizzare la città della creatività, dello sport e dei 'turismi'**

L'economia della creatività coinvolge in modo estensivo il patrimonio storico-architettonico, paesaggistico-ambientale, umano e sociale della città, attivando processi virtuosi di valorizzazione e socializzazione delle comunità locali. Il consolidamento di questa economia richiede investimenti pubblici e privati finalizzati alla crescita e alla qualificazione aziendale dei diversi comparti (sul modello della Casa della Musica appena varata) e un ampliamento delle disponibilità di spazi per la produzione e la fruizione nell'intero territorio comunale.

L'alta formazione e la Ricerca, connesse all'innovazione tecnologica e digitale, costituiscono una realtà in crescita che si avvale di una presenza e una competenza qualificate dell'Università e degli Istituti di ricerca.

Lo sport è un asset centrale della vita cittadina. Allo stesso tempo, svolge un ruolo rilevante nel coinvolgimento delle fasce giovanili come occasione di socializzazione e inclusione. Ciò richiede un potenziamento delle dotazioni di prossimità (liberamente fruibili, scolastiche e specializzate) e di quelle di livello urbano e territoriale, anche attraverso la riqualificazione multifunzionale degli impianti esistenti. In questo senso si muove il riconoscimento di Napoli come 'Città europea dello sport 2026'.

Turismo culturale e turismo sportivo sono parte di una più ampia gamma di "turismi" - archeologico, ambientale, convegnistico, fieristico, crocieristico, ecc. - che deve allargare il proprio campo d'interesse a luoghi, esperienze e relazioni più ampie nel territorio, ricercando adeguate intersezioni e ricadute sempre più solide e qualificate dal punto di vista dei servizi offerti.

**Lineamenti strategici**

- LS1 Consolidare l'economia della creatività – musicale, teatrale, cinematografica, audiovisiva, artistica site specific, fotografica, editoriale e multimediale – attraverso investimenti pubblici e privati.
- LS2 Sviluppare i settori della ricerca e della formazione scientifica nei campi dell'innovazione tecnologica e digitale.
- LS3 Potenziare le dotazioni pubbliche e la riqualificazione multifunzionale degli impianti esistenti, in linea con gli obiettivi della candidatura presentata dal Comune per Napoli 'Città europea dello sport 2026'.
- LS4 Qualificare la dimensione turistica di Napoli, valorizzando la compresenza di molteplici 'turismi'.
- LS5 Interpretare la crescita delle economie legate alla creatività, allo sport e ai 'turismi' come strumento per coadiuvare azioni integrate di rigenerazione urbana nelle parti più degradate delle periferie.
- LS6 Consolidare ed estendere le reti esistenti tra attori istituzionali, imprenditoriali e associazionistici radicati nei territori della città sulle diverse filiere della creatività, dello sport e dei 'turismi' per supportarne lo sviluppo sostenibile e il riconoscimento sociale.



# Capitolo 4

## I progetti guida

### Il ruolo strategico e operativo dei progetti – guida

I Progetti-Guida, delineati in questo documento, costituiscono una modalità strategico-operativa per l'individuazione e la promozione delle politiche e dei programmi prioritari per il futuro urbanistico della città. I Progetti-Guida costituiscono il riferimento per le future azioni progettuali da condividere con gli attori in gioco per la 'messa a terra' dei finanziamenti europei, nazionali e regionali. Danno, quindi, forma ai principali temi individuati attraverso gli Obiettivi Strategici messi a fuoco nel documento, quali quello della salvaguardia, della valorizzazione e della rigenerazione urbana e ambientale.

Sui Progetti-Guida si concentreranno gli sforzi del Comune di Napoli, mobilitando adeguati processi di governance multilivello e multi-attoriali, promuovendo la collaborazione con altri soggetti istituzionali (in primis Città Metropolitana, Regione Campania, Autorità di Sistema Portuale, Soprintendenze, Università, Ferrovie dello Stato, ANAS) per garantire concretezza decisionale e operativa.

I 6 Progetti-Guida, da rappresentare in altrettanti elaborati cartografici non conformativi, sono i seguenti:

**PG1 VERSO ORIENTE**

**PG2 FRA TERRA E MARE**

**PG3 LA CORONA VERDE DELLA RIGENERAZIONE PERIURBANA**

**PG4 FRAMMENTI DI CAMBIAMENTO LUNGO LE NUOVE METROPOLITANE**

**PG5 LA DIRETTRICE DEL BENESSERE E DEL TEMPO LIBERO**

**PG6 IL QUARTIERE DELLA CULTURA**

Ciascun Progetto-Guida esplicherà una selezione di progetti prioritari di livello locale, urbano e territoriale che verranno selezionati in maniera coerente con gli indirizzi definiti dagli Obiettivi Strategici e dalle Azioni Progettuali ad essi correlate e secondo un 'principio di conformità' sulla base delle regole prescrittive e conformative definite nella Normativa Tecnica del PUC.

### **PG1 VERSO ORIENTE**

#### **La città no-carbon del 2050 comincia da Est**

Tra i Progetti-guida, Verso Oriente è quello che rappresenta nella maniera più completa la visione della città futura, inquadrando i progetti prioritari nel settore urbano. "Verso Oriente" ha una priorità strategica all'interno del piano: il progetto anticipa quelle che sono le questioni che la Variante Normativa e il nuovo PUC intendono raggiungere a livello generale.

Dal dopoguerra ad oggi, l'area orientale di Napoli, un'area paludosa da bonificare, si è trasformata in un'area di grandi infrastrutture ferroviarie e stradali, depositi petroliferi e gasieri e grandi piastre specializzate come il Centro Direzionale. Una trasformazione che nella percezione comune ha reso

quest'area una sorta di "buco nero", una zona impermeabile agli attraversamenti. Un situazione di fatto che rappresenta il fallimento del piano urbanistico di Luigi Piccinato del 1939 che prevedeva, tra i vari obiettivi, uno spostamento più ad est della stazione ferroviaria, trasformandola da stazione di testa a stazione passante.

Il Progetto-Guida mira a superare le barriere e i recinti monofunzionali con il fine di garantire una multifunzionalità delle aree urbane e realizzare un salto qualitativo e quantitativo del verde urbano di prossimità.

### **Il PG1 prevede ad esempio:**

- La trasformazione delle aree adiacenti alla stazione ferroviaria di Piazza Garibaldi e al fascio dei binari, a sud (Porta Est) e a nord (Completamento del Centro Direzionale);
- La rigenerazione multifunzionale del Centro Direzionale;
- Il rilancio della stazione di Traccia come occasione per ripensare il salto di quota, le destinazioni d'uso e le connessioni ciclopedonali lungo il tracciato di via Ferrante Imparato;
- La conferma della creazione del grande parco urbano del fiume Sebeto;
- Il potenziamento della mobilità sostenibile (BRT, rete ciclopedonale);
- Il traghettamento e la trasformazione del tessuto industriale esistente verso progetti aziendali riconducibili all'economia circolare e green;
- Un forte investimento pubblico-privato nelle reti energetiche, nello sviluppo di impianti da FER senza consumo di suolo e lo sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER);
- La promozione di una grande comunità energetica orientale;
- La qualificazione di via Argine come infrastruttura verde e blu di connessione eco-sostenibile con Ponticelli, il Parco Nazionale del Vesuvio e la fascia costiera vesuviana;
- La realizzazione di una nuova residenzialità, articolata per fasce sociali con diverso grado di accesso al mercato e funzionale alla formazione di nuovi mercati locali di lavoro qualificato.

## **PG2 FRA TERRA E MARE**

**Lo spessore dinamico della costa tra i paesaggi di terra e il mare come spazio pubblico, per trasformare Napoli da città 'sul' mare a città 'di' mare.**

Il mare di Napoli e la sua costa sono un compendio di valori materiali e immateriali che si sono costruiti nel tempo lungo della storia urbana e che si sono profondamente modificati nel secolo scorso con le trasformazioni prodotte dalla modernità (porto, aree industriali, colmate, processi urbanizzativi intensi).

Il rapporto tra terra e mare è caratterizzato da paesaggi urbani naturali incontaminati o addomesticati dall'uomo, ma anche da paesaggi urbani legati alla trasformazione economica che hanno portato profondi cambiamenti della linea di costa attraverso processi di specializzazione funzionale e di appropriazione privata della costa e del mare stesso.

Oggi si avverte la necessità di una riappropriazione dello spazio pubblico costiero e marino come patrimonio straordinario di valore paesaggistico, archeologico, architettonico, geomorfologico, botanico e faunistico, in modo tale che tale patrimonio possa concorrere al recupero di Napoli come città 'di mare' e non più di città 'sul mare'.



### **Il PG2 prevede ad esempio:**

- Il ripascimento della spiaggia di Bagnoli e il retrostante parco;
- La valorizzazione degli accessi pubblici al mare lungo la costa di Posillipo, assieme al sito archeologico della Gaiola e del suo parco;
- Il ridisegno della via Caracciolo;
- La sistemazione e l'uso pubblico del Molo S. Vincenzo e della Darsena e la loro riconnessione trasversale con il Palazzo Reale e gli spazi ipogei della Galleria Borbonica;
- Il completamento della connessione ipogea di piazza Municipio tra la stazione della Metropolitana e il piazzale della Stazione Marittima;
- La realizzazione di connessioni tra le aree disponibili ad uso pubblico nel porto e il centro storico fino alla direttrice di via Brin-ex Mercato Ittico-il Parco della Marinella-Casa del Portuale.
- La riqualificazione del complesso industriale dismesso della ex Corradini.

## **PG3 LA CORONA VERDE DELLA RIGENERAZIONE PERIURBANA** **La sequenza naturalistica e attrezzata di colline e conche come generatrice di riqualificazione periurbana**

Il PG3 comprende l'area che si estende dai Camaldoli a Poggioreale, a sua volta parte di una più ampia corona verde che connette i due grandi complessi vulcanici dei Campi Flegrei e del Somma-Vesuvio.

In questa sequenza si susseguono la conca di Agnano, il cratere degli Astroni, la Collina dei Camaldoli, la Selva di Chiaiano, il Vallone S. Rocco e quello dello Scudillo. Costituisce una parte rilevante di questo sistema lineare anche l'area interessata dal Parco Metropolitan delle colline che rappresenta più del 20% dell'intero territorio comunale.

Si tratta di un'area a connotazione rurale le cui caratteristiche naturalistiche, geomorfologiche e vegetazionali sono di straordinario interesse. La presenza diffusa di un territorio storico di grande qualità ne aumenta ulteriormente l'eccezionalità.

Allo stesso tempo, quest'area deve far fronte a dinamiche di degrado ambientale e urbanistico che sollecitano un sistema di intervento che comprenda progetti puntuali e politiche di gestione adeguate.

### **Il PG3 prevede ad esempio:**

- Interventi nel Parco urbano della Collina dei Camaldoli (Zona ZSC della Rete Natura 2000);
- Interventi di mitigazione dei fenomeni di water runoff lungo i tracciati urbani di maggiore acclività posti a valle dei rilievi collinari;
- Bacini diffusi di esondazione controllata di qualità paesaggistica a valle degli alvei lungo le pendici dei Camaldoli;
- Il progetto Porta-Ponte nel Parco delle Colline, in corrispondenza di Porta Bellaria a Capodimonte e in prossimità del Vallone S. Rocco;
- La riqualificazione ecologico-ambientale e paesaggistica, il ridisegno delle reti di smaltimento delle acque e la bonifica dei suoli del Vallone S. Rocco e del suo sistema di cave;
- Il parcheggio di scambio a Capodimonte, in corrispondenza dell'omonima uscita della Tangenziale, di connessione con la nuova uscita Fontanelle della stazione Materdei della Linea 1 della Metropolitana e con la stazione Capodimonte.



## **PG4 FRAMMENTI DI CAMBIAMENTO LUNGO LE NUOVE METROPOLITANE**

### **La struttura urbana delle stazioni metropolitane come condensatore di nuovi spazi pubblici e centralità**

Il PG4 prende le mosse dalla sequenza dei nodi-stazione, esistenti e di progetto (Linee 1, 9 e 10), che punteggiano il territorio urbano lungo il nastro dei tracciati delle linee metropolitane.

Vi è la necessità di rilanciare il ruolo delle reti metropolitane come driver di processi di rigenerazione: ad oggi, il rilevante investimento pubblico non ha avuto le ricadute sperate sulla rigenerazione urbana degli intorni significativi delle stazioni.

Questo rilancio del ruolo strutturale e strategico delle infrastrutture del ferro dovrà sempre più interessare le tante aree critiche e le tante 'periferie' della città storica. Dovrà interessare anche gli ambiti adiacenti alle stazioni localizzate a ridosso dei parchi, del litorale e delle colline, nei quali le connessioni ecologico-ambientali e della mobilità slow possono sollecitare processi virtuosi di riqualificazione.

Allo stesso tempo, lo stretto rapporto tra progettazione infrastrutturale e progettazione urbanistica, supportato da politiche urbane mirate, può orientare circuiti virtuosi di investimenti capaci di produrre nuove centralità urbane e locali attivando energie sociali e imprenditoriali.

## **PG5 LA DIRETTRICE DEL BENESSERE E DEL TEMPO LIBERO**

### **Il tracciato denso di servizi, attrezzature e spazi aperti che connette Fuorigrotta e Bagnoli come spazio urbano primario dello sport, della salute psico-fisica, dell'intrattenimento e del divertimento**

A Napoli, i processi di crescita urbana intensiva e pervasiva della seconda metà del Novecento sono stati caratterizzati da un elevato consumo di suolo.

Ciononostante, la città ha conservato un patrimonio significativo di spazi aperti, talvolta di grande valore paesaggistico, a cui si aggiungono le prospettive di nuovi parchi ad est e ovest nelle aree della dismissione industriale e lo sviluppo di azioni mirate a potenziare la fruibilità della risorsa-mare ben più di quanto non avvenga già.

Queste nuove aree potranno accogliere una domanda divenuta ormai imprescindibile per la popolazione urbana di spazi per lo sport, per il benessere psico-fisico, per l'intrattenimento e il tempo libero intesi come occasione per riappropriarsi della città.

#### **Il PG5 prevede ad esempio:**

- Il recupero paesaggistico-ambientale e la salvaguardia dagli incendi della Riserva Nazionale degli Astroni;
- Il rilancio dell'Ippodromo di Agnano;
- Il rilancio delle Terme di Agnano;
- Il potenziamento delle dotazioni di attrezzature sportive e aree verdi nel Complesso universitario di Monte S. Angelo;



- La qualificazione dello Stadio Diego Armando Maradona;
- Il consolidamento del ruolo di centralità complessa del Polo fieristico, culturale, formativo e del divertimento di Piazzale Tecchio/viale Kennedy;
- La realizzazione del grande parco urbano di Bagnoli e delle attività complementari previste dal Concorso Internazionale di progettazione.

## **PG6 IL QUARTIERE DELLA CULTURA**

### **Via Foria come catalizzatore urbano di relazioni culturali, sociali e abitative fuori e dentro le Mura**

Il PG6 intercetta e rilancia le dinamiche innovative che si sono manifestate nell'ampio settore urbano che gravita su via Foria delineando prospettive fertili per il mondo della cultura, delle economie che genera e delle sue reti di attori.

Allo stesso tempo, resiste, in questo settore urbano, un'offerta abitativa significativa.

I soggetti pubblici produttori di cultura svolgono sempre più un ruolo centrale per la patrimonializzazione diffusa della città storica stabilendo un rapporto intenso con una rete di attori culturali, economici e della formazione che contribuiscono anche ai processi di integrazione sociale.

In questo senso, il Progetto-Guida intende valorizzare e potenziare queste dinamiche, associando ad esse una crescente qualificazione dello spazio pubblico, politiche di sostegno ad offerte abitative per le fasce sociali fragili contenendo le residenze turistiche in affitto breve e politiche di mobilità sostenibile.

#### **Il PG6 prevede ad esempio:**

- La riqualificazione paesaggistica, ecologico-ambientale e funzionale di via Foria come strada urbana strutturante;
- Il recupero e la valorizzazione delle reti di spazi pubblici nei quartieri adiacenti via Foria;
- La realizzazione di una linea TPL in sede dedicata, tra piazza Garibaldi e Capodimonte;
- Il progetto di promozione culturale per la Galleria Principe, coordinato da Comune e MAN;
- Il ridisegno dei giardini di Piazza Cavour come luogo accogliente dello 'stare';
- Il ripensamento degli spazi ipogei sottostanti Piazza Cavour (accessi alle Linee 1 e 2 della Metropolitana e Museo del sottosuolo);
- Il progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Real Albergo dei Poveri come grande polo culturale multifunzionale e 'fabbrica' di creatività culturale;
- La rigenerazione del contesto urbano del Real Albergo dei Poveri;
- L'offerta abitativa di ERS ed ERP e di servizi e attrezzature per le fasce sociali fragili;
- Il consolidamento e lo sviluppo delle reti di attori sociali, culturali ed economici impegnati nel processo di patrimonializzazione diffuso di attività, mestieri e saperi presenti nei quartieri Sanità, S. Carlo all'Arena, S. Lorenzo, Vicaria e Avvocata.





Il percorso di consultazione è promosso dall'**Assessorato all'Urbanistica del Comune di Napoli**.



L'organizzazione e la facilitazione dei tavoli è a cura di **Ascolto Attivo** srl.

Per informazioni  
[assessorato.urbanistica@comune.napoli.it](mailto:assessorato.urbanistica@comune.napoli.it)

