

An aerial photograph of a city grid, likely Naples, Italy. A central area is highlighted with a semi-transparent orange and green overlay, indicating the focus of the urban planning document. The surrounding city is shown in a light, semi-transparent grey. The sea is visible at the bottom of the frame.

Comune di Napoli - Assessorato alle politiche urbane, urbanistica e beni comuni  
Direzione centrale pianificazione e gestione del territorio - Sito UNESCO  
Servizio pianificazione urbanistica esecutiva

Piano Urbanistico Attuativo  
AMBITO 21  
Piazza Mercato e piazza del Carmine  
Documento preliminare  
Dicembre 2015



Le città, come gli individui, posseggono una fisionomia propria. Questa dipende dal carattere della regione in cui le città sono situate ed anche dagli abitanti che le costruiscono.....  
Le città sono il compimento delle esigenze dell'umanità, la realizzazione di obiettivi umani.

(L. Hilberseimer)



Il Sindaco  
Luigi de Magistris

L'Assessore alle politiche urbane, urbanistica e beni comuni  
Carmine Piscopo

Il Direttore centrale della direzione pianificazione e gestione  
del territorio - Sito Unesco  
Giuseppe Pulli

Coordinamento  
Massimo Santoro (Dirigente servizio pianificazione urbanistica esecutiva)  
Gruppo di lavoro  
Patrizia Serena Vollero (Responsabile di progetto)  
Pasquale Antignano, Elio Caldarazzo,  
Annamaria D'Orlano, Antonio Falanga,  
Angela Giudice, Giuseppe Runfola,  
Immacolata Sbrescia, Maria Antonia Somma,  
Francesco Sorrentino  
Stagista: Morena Beatrice Mennella

Un grazie particolare al Prof. Italo Ferraro per il materiale ed i suggerimenti.  
Si ringrazia l'Arch. Andrea Ceudech, dirigente del servizio pianificazione  
urbanistica generale, per la collaborazione prestata.  
Si ringrazia Claudio Pellone, presidente del centro commerciale naturale delle  
antiche botteghe tessili di piazza Mercato

*I prospetti e i rilievi sono tratti da "Quartieri bassi e risanamento" secondo volume di Napoli Atlante  
della città storica, opera di Italo Ferraro  
Il prospetto dell'esedra di piazza Mercato è stato realizzato da Concetta Pollisano  
La copertina è di Morena Beatrice Mennella*

Documento preliminare\_indice

- Finalità e contenuti del documento preliminare
- L'ambito di intervento nel contesto urbano
- Cenni storici
- La storia delle previsioni urbanistiche
- La disciplina urbanistica vigente: i temi emergenti
- Le scelte di Piano e gli scenari normativi di attuazione
- Gli attori della trasformazione: processi partecipati per la redazione del P.U.A.

Elaborati grafici

1. Documentazione fotografica
2. L'evoluzione urbana attraverso le fonti cartografiche
3. La ricostruzione dell'immagine attraverso le fonti disponibili
4. L'area del P.U.A. nello sviluppo della strumentazione urbanistica
5. PRG - classificazione tipologica del tessuto edilizio: le unità edilizie di base
6. Le destinazioni d'uso attuali
7. Stato di fatto - profili e sezioni significativi
8. Programmi e progetti in corso
9. Planimetria generale: gli interventi previsti
10. Specificazioni d'ambito: scenari d'intervento
11. Indicazioni per il recupero delle facciate



### Contenuti e finalità del documento preliminare

Con la redazione del documento preliminare del Piano urbanistico attuativo (PUA) dell'ambito 21 di - Piazza Mercato e piazza del Carmine -, l'Amministrazione Comunale intende dare attuazione alle previsioni del vigente Prg, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323/2004 e pubblicato sul BURC n. 29 del 14 Giugno 2004. Il PUA, che in relazione al contenuto ha valore e portata di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, coordina e specifica le previsioni dello strumento urbanistico generale e stabilisce la disciplina inerente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, i requisiti di qualità urbana e architettonica.

Il PUA di piazza Mercato e piazza del Carmine sarà redatto in conformità al regolamento n. 5 del 4 agosto 2011, (regolamento di attuazione per il governo del territorio) che, ai sensi dell'articolo 43 bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (norme sul governo del territorio), disciplina i procedimenti amministrativi di formazione dei piani, territoriali, urbanistici e di settore.

Sul punto occorre evidenziare che il Comune di Napoli, richiamato il carattere lesivo per gli interessi dell'Amministrazione comunale del regolamento regionale numero 5 del 2011, ha proposto ricorso al Tribunale amministrativo regionale per la Campania chiedendone l'annullamento. Con Ordinanza del 14 maggio 2014 il TAR della Regione Campania (Sezione prima) ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 43-bis della legge regionale numero 16 del 2004, per contrasto con gli articoli 123, 117, comma 3, 121, commi 2, 5 e 1, comma 2 della Costituzione e ha disposto la sospensione del giudizio, ordinando l'immediata trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale. Pertanto il procedimento di attuazione del

PUA dipenderà, in misura rilevante, dall'esito di tale giudizio o da una auspicabile riforma della legislazione urbanistica regionale.

Il procedimento di formazione del P.U.A. di iniziativa pubblica relativa all'Ambito 21 - Piazza Mercato e Piazza del Carmine - nasce all'interno della Relazione Previsionale e Programmatica 2013-2015, Programma 600, denominato "Promozione e sviluppo della disciplina urbanistica generale".

Successivamente, con una serie di atti di natura dirigenziale, sono stati disciplinati modalità, tempi e personale impegnato nella redazione al fine di giungere alla presentazione del documento preliminare alla Giunta Comunale entro il 31 dicembre 2015.

In questo quadro la redazione del PUA di iniziativa pubblica per l'ambito 21 intende rispondere a due obiettivi fondamentali che l'Amministrazione Comunale persegue in tema di riqualificazione urbana:

- promuovere come trasformazione urbana non la sostituzione di impianti urbani in rapporto ai precedenti, ma il riassetto degli impianti urbani originari, puntando sulla restituzione alla fruizione pubblica di ampie porzioni di centro storico;
- definire meccanismi di partecipazione ai processi decisionali da parte dei cittadini con lo scopo non solo di favorire una più rapida attuazione delle scelte di piano, ma anche di aggiornarle, ove necessario, e dove questo non metta in discussione il perseguimento dell'interesse pubblico e della sostenibilità nelle scelte di trasformazione del centro storico della città.

Rispetto a tale ultimo punto la redazione del presente documento preliminare ha uno scopo dichiarato: costruire uno strumento condiviso e partecipato con la convinzione che i temi della partecipazione alle operazioni di trasformazione urbana non debbano essere dettati da convinzioni ideologiche, ma da una riflessione attenta e consapevole su come sia necessario un cambiamento nella cultura amministrativa da parte di tutti gli attori della trasformazione, siano essi amministratori e urbanisti pubblici,

professionisti, operatori economici, gruppi di interesse a vario titolo organizzati.

Da ciò deriva la particolare attenzione che è stata posta sui temi della trasparenza, della tracciabilità delle decisioni e della massima inclusione dei soggetti portatori di interesse nelle scelte di piano.

Tale attenzione è figlia della consapevolezza che è necessario abbandonare, nei processi pianificatori, il classico schema "decidi-annuncia-difendi" nel quale la decisione viene tenuta più o meno segreta fino alla presentazione. Al contrario, si tratta di intendere la presente proposta preliminare come uno strumento ed insieme un'occasione per costruire una decisione trasparente, partecipata ma soprattutto "tracciabile".

In questo quadro, in un apposito capitolo, si è tentato di delineare un possibile percorso partecipato che, a partire dai cosiddetti attori della trasformazione identificati (naturalmente in questa fase non a titolo esaustivo) costruisca la proposta definitiva di P.U.A. con un metodo più efficace ed innovativo.

### L'ambito di intervento nel contesto urbano

Ai fini di una migliore comprensione delle caratteristiche dell'ambito di intervento, appare utile descrivere sinteticamente il contesto urbano più ampio in cui ricade il sistema di Piazza Mercato e Piazza del Carmine. Esso può essere individuato nella porzione urbana racchiusa tra via Duomo ad ovest, Corso Umberto I° a nord, Corso Garibaldi ad est e la via Marina a sud. La giacitura è pianeggiante con quote che variano dai 2 agli 8 metri circa ed è posta nel suo punto vicino a circa 250 mt dal mare.

Tale sistema appartiene alla parte urbana di città denominata comunemente "quartieri bassi" in cui è ben visibile l'operazione di ridisegno urbano operata dal Risanamento con la creazione a monte del corso Umberto di tutta una serie di isolati significativi dell'edilizia tardo-ottocentesca.

In tale contesto numerose sono anche le testimonianze monumentali. Oltre alla chiesa di S. Croce al Mercato e alla chiesa e convento del Carmine è opportuno segnalare il grande complesso religioso di S. Eligio





Maggiore nella via omonima, la chiesa di San Giovanni a Mare, modificata a seguito dell'apertura di via San Donato. Di particolare valore ambientale risultano le chiese di San Gioacchino in via Soprammuro, la chiesa di S. Maria del Carmine in via Corradino di Svevia e il convitto omonimo di via Giacomo Savarese.

L'edilizia, in generale, si caratterizza per una serie di superfetazioni e alterazioni che ne hanno snaturato la forma; si riscontra la presenza anche di numerosi edifici moderni spesso del tutto estranei al contesto come il famoso Palazzo Ottieri sul fronte meridionale di Piazza Mercato.

Negli ultimi tempi sono state avviate numerose iniziative di trasformazione urbana, che investono il contesto urbano di riferimento, che qui sinteticamente si riassumono:

- "Grande progetto Centro Storico di Napoli – Valorizzazione del Sito Unesco – Riquilificazione Spazi urbani". Il progetto prevede la sistemazione delle due piazze e degli spazi limitrofi; l'eliminazione dell'area sopraelevata centrale interna all'esedra di Piazza Mercato, con la creazione di una lieve pendenza per assorbire il piccolo livello attualmente esistente. Il lato meridionale dell'esedra è segnato dalla posa in opera di dissuasori in pietra lavica mentre, dal lato di Palazzo Ottieri, il marciapiede viene ampliato e ridisegnato con fasce di pietra lavica, sui cui bordi spezzato sono disposte aiuole che recuperano la linearità del percorso carrabile.
- La stazione Duomo della linea 1 della Metropolitana: attualmente in corso di realizzazione, contribuirà a migliorare in maniera determinante l'accessibilità a tutta la zona favorendo, in alcuni casi la rivitalizzazione di una serie di attività economiche attualmente in crisi.
- Progetto Monumentando: sono in corso di realizzazione i lavori di restauro delle due torri

aragonesi di Via Marina e del settecentesco Guado del Carmine, con l'attigua fontana della Marinella. Inoltre è in corso di restauro l'obelisco di Piazza Mercato.

- Riquilificazione di Via Marina: tale intervento, in corso di realizzazione, contribuirà al miglioramento dell'immagine urbana dei "quartieri bassi"

I programmi e le iniziative in corso, finalizzate a migliorare complessivamente la qualità degli insediamenti urbani riguardano, in alcuni casi in maniera diretta l'ambito di intervento sottoposto a PUA costituendo, quindi, degli elementi di ragionamento fissi nel quadro delle scelte di piano da adottare.

### Cenni storici

L'area di Piazza Mercato si configura storicamente come una *Piazza pubblica a prevalente uso commerciale*, destinazione che ha mantenuto a partire dalla fine del duecento fino ai giorni nostri. Fu infatti per volere di Carlo I D'Angiò che venne delocalizzata l'area mercatale della città fino ad allora posizionata nella piazza di San Lorenzo e di San Gennaro all'Olmo nel cuore della Napoli greco-romana.

La scelta localizzativa della nuova area da destinare agli scambi e al commercio ricadde appunto nell'area del campo detto allora del Moricino, che poi sarà detto *"mercato di Sant'Eligio"* e principalmente "foro magno", snodo fondamentale di tutti i traffici provenienti dalle più importanti basi commerciali italiane ed europee e volano per lo sviluppo urbanistico della fascia costiera.

La creazione del *"Mercato nuovo"*, area pubblica con la specifica funzione di vendita di generi commestibili, sposta definitivamente verso est l'attività economica legata al commercio e precisamente lungo la riva del mare, fuori dalla cinta muraria esistente. La scelta urbanistica di decentramento dell'area mercatale trova un preciso riferimento in una serie di documenti riguardanti concessioni e donazioni di terre demaniali ai monasteri, ad opera dei sovrani francesi, nei quali si fa più volte riferimento all'esistenza del mercato nuovo al "Campo Moricino". La precisa delimitazione dell'area pubblica e la sua consistenza dimensionale

fu delineata proprio attraverso le due concessioni di suolo fatte alle opere religiose che per secoli ne costituiranno i limiti occidentali e orientali. Successivamente la volontà di inalienabilità del mercato fu confermata da tutti i regnanti e con la mancanza di spazio che si verificò in città tra il XVI e il XVII secolo, appare degna di nota la circostanza che un grande spazio pubblico continuasse a rimanere vuoto e libero da costruzioni. Oltre a funzioni di carattere commerciale la Piazza Mercato si è caratterizzata, nel corso dei secoli, anche come luogo dedicato alle condanne capitali ed esemplari; basti pensare alla decapitazione di Corradino di Svevia alla fine del XIII secolo, all'uccisione di Masaniello nella adiacente Piazza del Carmine e alle esecuzioni dei protagonisti della Rivoluzione Napoletana del 1799. Tale utilizzo della piazza è dimostrato anche nella incisione di Dupérac e Lafrey del 1566 dove il luogo viene rappresentato attraverso una fontana ed un patibolo.

Il ruolo mercantile della piazza verrà rappresentato per la prima volta quasi un secolo dopo con la veduta del Baratta del 1627 dove per la prima volta compare il toponimo di Piazza Mercato e dove sono rappresentate le tende dei commercianti.

Le attività legate al commercio proseguono anche nel corso del Settecento come è ben evidenziato nella mappa del Duca di Noja del 1775 e nella *"planimetria dei luoghi ricadenti nella giurisdizione del Castello del Carmine"*, conservata all'Archivio di Stato, dove vengono rappresentate con grande chiarezza le strutture commerciali disposte in maniera sparsa all'interno della Piazza.

Oltre alla documentazione cartografica, da cui è possibile ricostruire la dinamica di formazione dello spazio urbano, anche la pittura ha dato un contributo determinante per la ricostruzione dell'evoluzione dell'immagine complessiva dei luoghi.

In primo luogo il dipinto di Michelangelo Cerquozzi raffigurante la rivolta di Masaniello. In questo dipinto è possibile riconoscere, tra l'altro, l'antica cappella di Santa Croce e le innumerevoli tende per il mercato popolate da gente dedita agli scambi ed al commercio.

Altra tele significative sono quelle di Micco Spadaro ("La rivolta di Masaniello del 1647" e "Il largo del Mercato") caratterizzate da una



particolare attenzione al lato meridionale della piazza e alla esaltazione verticale del Campanile del Carmine rispetto alle architetture circostanti.

A partire dalla fine del seicento, e per quasi un secolo, la Piazza Mercato e le aree circostanti non godettero di particolari attenzioni da parte delle classi di governo. L'area venne esclusa dalle grandi trasformazioni urbane promosse dopo l'avvento del Borbone e che si concretizzarono, all'inizio del settecento, in alcuni interventi significativi proprio lungo la direttrice orientale come la Reggia di Portici o la villa del Principe d'Elbeuf. Bisognerà attendere un evento fortuito affinché venisse realizzato l'intervento di riqualificazione urbana più significativo dai tempi del trasferimento dell'area mercatale operata da Carlo D'Angiò nel tredicesimo secolo.

Infatti il 22 luglio del 1781, durante un festeggiamento alla presenza dei sovrani del Regno, si sviluppò un vasto incendio che distrusse completamente tutte le baracche al centro della Piazza e rischiò di sfiorare il complesso di S. Eligio.

Di conseguenza, al fine di eliminare il pericolo di ulteriori incendi per effetto della presenza disordinata delle baracche e ritenendo non più rinviabile un intervento di sistemazione dello slargo, venne dato incarico all'architetto messinese Francesco Securo (o Sicuro) di redigere un progetto di sistemazione della Piazza.

I danni causati dall'incendio non consentirono all'architetto messinese di salvare la piccola chiesa di Santa Croce, perciò ne previse la ricostruzione con uno schema a pianta centrale dedicandola anch'essa alla Santa Croce ed alle Anime del Purgatorio. Dalla chiesa si diramano due serie di botteghe disegnate a forma di esedra semielittica. Come osserverà Alfonso Gambardella (1990) nel suo volume su Piazza Mercato: *"lo spazio, progettato a guida di un'agorà meglio di un foro romano, mal calibrato nei rapporti*

*volumetrici, non riuscì per la ridotta altezza, a conferire quella autonomia che il nuovo Invaso urbano avrebbe dovuto avere rispetto agli edifici dell'antico largo"*.

Tali errori progettuali, secondo il Gambardella, hanno gravemente inficiato gli obiettivi del programma di riqualificazione urbana della Piazza in quanto ancora oggi lo spazio conserva quella indeterminatezza che è proprio il limite che occorre superare.

L'assetto della Piazza, dall'epoca della sistemazione del Securo, è rimasta inalterata fino ai giorni nostri. Gli interventi di riqualificazione urbana che si sono succeduti dalla fine del settecento ad oggi hanno riguardato soprattutto l' intorno urbano del sistema di Piazza Mercato e Piazza del Carmine, a partire dall'apertura di Via Duomo nel 1877. Ma l'intervento che più ha inciso sull'assetto urbano complessivo è stato certamente il Risanamento dei quartieri bassi in seguito all'epidemia di colera del 1884. Il 15 gennaio 1885 venne emanata la Legge per il Risanamento della città di Napoli; i lavori iniziarono nel 1889 sulla base di un progetto redatto dall'ingegnere del Comune di Napoli A. Giambarba.

Non vi è dubbio che la nuova struttura urbana migliorò in maniera notevole le condizioni igieniche dell'area, ma le trasformazioni delle maglia viaria non furono seguite da interventi architettonici di qualità vanificando quasi del tutto l'effetto positivo delle azioni di riqualificazione urbana promosse con grande dispendio di risorse economiche.

Dopo la stagione del Risanamento c'è stato un altro periodo che ha determinato trasformazioni urbane importanti e decisive per l'assetto di Piazza Mercato e di Piazza del Carmine e cioè il periodo immediatamente successivo alla fine della seconda guerra mondiale.

Napoli (soprattutto nelle parti maggiormente vicine al porto) fu una delle città maggiormente colpite dai bombardamenti per cui la ricostruzione delle parti danneggiate rappresentò fin da subito una priorità per il governo cittadino e nazionale. In questo quadro si giunse, dopo un iter molto travagliato, all'adozione del "Piano di

ricostruzione del quartiere Porto, Mercato e adiacenze" redatto da Luigi Cosenza che prevedeva una spinta razionalizzazione del tessuto urbano anche attraverso la demolizione di molte preesistenze. Il Piano, fortemente innovativo e suggestivo nel disegnare un nuovo skyline per la parte centro-orientale della città, è stato realizzato solo in parte e connotato negativamente dalla costruzione di una serie di architetture di tipo speculativo, in alcuni casi fuori dalle previsioni del piano stesso. Valga per tutti l'esempio di Palazzo Otteri, iniziato alla fine degli anni cinquanta, che chiude in maniera inesorabile la piazza sul lato meridionale con un'architettura di scarsa qualità e chiaramente "fuori scala" rispetto al tessuto circostante e preesistente.

Un'altra serie di trasformazioni urbane hanno riguardato l'ambito di Piazza Mercato e Piazza del Carmine a partire dalla fine degli anni settanta con la realizzazione della Via Marittima. L'esigenza di realizzare una strada a doppia corsia con spartitraffico ha comportato l'isolamento dell'antico Guado del Carmine progettato, su incarico di Carlo di Borbone, dall'architetto Bonipè nel 1748 facendogli perdere ruolo e funzione. Inoltre l'intervento ha comportato il taglio del secondo chiostro del convento del Carmine e lo spostamento di due torrioni del Carmine posizionati in maniera più avanzata a fare da spartitraffico.

Gli interventi realizzati negli ultimi sessanta anni hanno determinato, quindi, una serie di modifiche dell'assetto urbano del sistema di Piazza Mercato e Piazza del Carmine contribuendo a sconvolgerne quegli elementi di continuità rimasti immutati per secoli.

### La storia delle previsioni urbanistiche

E' opinione ormai diffusa che ogni piano e/o strumento urbanistico, che attua una volontà politica e una domanda di trasformazione urbana, si colloca in una condizione intermedia: da un lato riprende, sintetizza, razionalizza progetti, idee e proposte esistenti; dall'altro prefigura nuovi scenari e temi di potenziale trasformazione urbana. E' con questo criterio che si è proceduto ad una breve sintesi della previsioni





urbanistiche per la città di Napoli a partire dal Piano del Risanamento fino alla Variante del 2004. In tale "viaggio" sono state individuate le scelte operate dal Piano, o anche dalle proposte di Piano, per l'ambito di intervento in un quadro più generale di enunciazione dei criteri di impostazione dei piani stessi.

### IL PIANO DEL RISANAMENTO

Il piano del Risanamento rappresenta un grande intervento urbanistico che mutò radicalmente e definitivamente il volto della maggior parte dei quartieri storici della città di Napoli e, in alcuni casi (Chiaia, Pendino, Porto, Mercato, Vicaria) sostituendo quasi totalmente le preesistenze con nuovi edifici, nuove piazze, nuove strade.

L'intervento, ipotizzato sin dalla metà dell'Ottocento, fu portato a compimento a seguito di una gravissima epidemia di colera nel 1884. Sotto la spinta del sindaco Nicola Amore nel 1885 fu approvata la Legge per il risanamento della città di Napoli e nel 1888 venne fondata la Società per il Risanamento con l'obiettivo di risolvere il problema del degrado di alcune zone della città che era stato, secondo il sindaco Amore, la principale causa del diffondersi del colera. Nell'area di Piazza Mercato il piano si è attuato mediante alcuni tagli e sventramenti che modificarono l'assetto preottocentesco dell'impianto urbano.

Gli interventi di sventramento rispettarono le emergenze monumentali della zona e solo la chiesa di Santa Maria delle Grazie alla Zabatteria fu abbattuta mentre si procedette all'apertura di Via Bernardino Rota, Via Fossataro, Piazza De Donno, via Bianchini e la via Duca di San Donato. Nella zona a nord della Piazza venne ampliato il vico Magliari e furono aperte due strade trasversali all'antico tracciato medievale: via Savarese e via Corradino di Svevia.

### LA PROPOSTA DI PIANO REGOLATORE DI FRANCESCO DE SIMONE DEL 1914

Il piano, redatto dall'ing. Francesco De Simone, costituisce la prima vera ipotesi di piano urbanistico generale per la città di Napoli con un attento esame della distribuzione funzionale della città, lo studio del traffico e delle condizioni topografiche. A tal fine De Simone introduce uno schema di "razionalizzazione", basato sulla lettura della città per quote altimetriche parallele al mare, in senso est-ovest. Lungo questa direzione si posiziona il nuovo sistema della viabilità, contrassegnato da una serie di interventi che incidono in maniera significativa sui tessuti storici al fine di consentire rapidi collegamenti tra le aree di espansione della città, orientale e occidentale, e per favorire la formazione di una serie di "centri di viabilità", unità di coordinamento e di smistamento del traffico. Lungo questa direzione si dispongono inoltre quelli che De Simone chiama i settori di attività urbana. La parte dei quartieri bassi della città, articolata intorno al Rettifilo ed alla nuova grande arteria di collegamento tra Piazza del Carmine e S. Pasquale a Chiaia, è caratterizzata da una destinazione commerciale (con alcuni isolati attestati nella parte meridionale di Piazza Mercato), intesa in stretta relazione con le attività del Porto che andava sviluppandosi in maniera crescente proprio in quegli anni.

### IL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL 1939

Il Piano regolatore generale del 1939 fu il frutto di un lungo e accurato lavoro nato dall'iniziativa dell'Unione industriale di Napoli e della Fondazione politecnica per il Mezzogiorno che offrirono al Comune "l'opera disinteressata dei loro più valorosi esperti e l'assunzione di tutte le spese" e che vide impegnati alcuni tra i maggiori esperti dell'epoca tra cui l'architetto Luigi Piccinato.

Il piano prende atto di una serie di presenze funzionali: la zona politico-amministrativa, la zona portuale-commerciale, la zona alberghiera e turistica, la zona direzionale e degli affari, la zona degli studi. Al fine di razionalizzare questa serie di funzioni,

Piccinato sceglie tre settori di intervento attraverso i quali, secondo una logica incrementale, pervenire ad un miglioramento della situazione: la viabilità, la distribuzione edilizia e l'adeguamento complessivo delle strutture edilizie esistenti.

Ne scaturì uno dei più interessanti prodotti della cultura urbanistica di quel periodo anche se il piano manca di un reale approfondimento sulle questioni riguardanti il centro storico proponendo la tecnica del diradamento edilizio teorizzata da Giovanni e rinunciando al metodo degli sventramenti.

Come nel piano di De Simone l'area di piazza Mercato è individuata come "sottozona commerciale" ed in particolare nell'area di sedime dove oggi è ubicato Palazzo Ottieri si prevede la costruzione della "Casa Littoria".

Purtroppo le previsioni di Piano furono presto disattese e già dal 1944 si iniziò a parlare dell'urgenza di un nuovo piano regolatore, sulla base della necessità di dotare la città di un nuovo strumento che tenesse conto della necessità di ricostruire parti di città distrutte durante la Seconda guerra mondiale.

### LA PROPOSTA DI PIANO REGOLATORE DEL 1946

La proposta di Piano Regolatore Generale, redatta nell'immediato dopoguerra, prevedeva per il centro storico di Napoli un'ipotesi più complessa cercando di definire un ruolo all'interno di un sistema metropolitano più vasto, sullo sfondo di un'ipotesi generale di città fortemente improntata allo sviluppo produttivo ed industriale.

Secondo la proposta di piano nel centro storico era necessario valorizzare le strutture monumentali e gli impianti urbani di interesse storico, ma occorre nel contempo prendere atto che al suo interno non potevano essere soddisfatte una serie di caratteristiche tipiche della città moderna: la corretta circolazione, l'abbassamento della densità edilizia, la presenza di attrezzature e spazi verdi secondo uno schema tipico della città razionalista.

Tale impostazione risulta particolarmente evidente nella soluzione per i quartieri bassi della città dove sono previsti massicci interventi di sostituzione edilizia che si vanno a sovrapporre non solo al vecchio



tessuto medievale, ma anche, in alcuni casi, all'impianto urbano prodotti per gli interventi del Risanamento. Per il fronte meridionale di Piazza Mercato viene confermata la previsione di realizzare un grosso isolato destinato, questa volta, ad attrezzature.

### LA PROPOSTA DI PIANO REGOLATORE DEL 1958

I danni provocati dalla seconda guerra mondiale furono ingenti: le distruzioni di industrie e infrastrutture operate dai Tedeschi in fuga si sommarono a quelle degli alleati. La ricostruzione impegnò un arco di tempo molto lungo.

Lo spazio urbano fu considerato la risorsa cruciale su cui puntare dal punto di vista economico e politico. Una nuova versione del PRG nel 1946 fu, tuttavia, bocciata dall'amministrazione laurina, in quanto incapace di adattarsi ai disegni della nascente speculazione edilizia: la legge sulla Ricostruzione del 1947 concedeva ai proprietari un finanziamento dell'80% sulla spesa da sostenere per recuperare il volume distrutto. L'edificazione intensiva delle colline e l'addensamento di parti cospicue dei tessuti antichi sconvolsero il paesaggio cittadino riducendo al minimo gli spazi dedicati al verde e saturando ogni suolo edificabile, senza lasciar posto ad attrezzature di socializzazione e senza realizzare una rete viaria adeguata. Il completamento dello sventramento del rione San Giuseppe, con la realizzazione di parte del rione Carità, assunse un carattere emblematico grazie all'edificazione del grattacielo della Società Cattolica delle Assicurazioni, simbolo evidente del concetto di modernizzazione che si aveva in mente all'epoca. Il nuovo piano regolatore fu predisposto dalla giunta guidata da Achille Lauro, e bocciato dal Ministero dei Lavori pubblici per il carattere ultraspeculativo; lascia tuttavia tracce degli insediamenti di architettura popolare poi costruiti, sorti in aree comprese fra quelle proposte dal piano regolatore per l'espansione della città. Il carattere speculativo è evidente

anche nella soluzione proposta per i quartieri bassi e per l'area di Piazza Mercato dove sono previsti massicci interventi di "edilizia di sostituzione intensiva".

### IL PIANO REGOLATORE DEL 1972

Nel Piano Regolatore del 1972 le parti storiche della città, compresa l'area di Piazza Mercato, tendono a perdere importanza nei rapporti urbani. La decisione di delocalizzare le principali attività amministrative e direzionali (comune, ferrovia, Regione, Palazzo di Giustizia), parte delle attività ospedaliere e universitarie rendono queste parti oggetto di una radicale redistribuzione delle attività. Non vi è nel Piano, però, un ragionamento approfondito sulle nuove destinazioni possibili per il centro storico che resta caratterizzato dalla residenza anche se, per gli effetti della delocalizzazione delle funzioni di livello superiore, con la previsione di nuove attrezzature tende a riequilibrare il rapporto tra spazi pubblici e spazi privati.

Il Piano del '72, con una logica tipica dei piani fondati su un metodo razional-comprendivo, rimandava per la sua attuazione alla redazione di particolari e complessi piani particolareggiati esecutivi che non sono mai stati redatti determinando una sorta di paralisi scalfita solo dai programmi edilizi a carattere straordinario. Il piano del 1972 per l'area di piazza Mercato prevede interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia e in aree adiacenti interventi relativi al piano di ricostruzione per la via nuova marittima.

### LA VARIANTE AL PRG DEL 2004

Con la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, le zone orientale e nord - occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale n° 323/11 giugno 2004, si completano le previsioni urbanistiche sull'intero territorio comunale. Si chiude, infatti, la revisione del Prg iniziata con gli Indirizzi per la pianificazione urbanistica (ottobre 1994), proseguita con la Variante per la zona occidentale (aprile 1998) e la Variante di salvaguardia approvata nel mese di giugno del 1998.

Le finalità della nuova disciplina urbanistica consistono: nella tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, nel restauro del centro storico e nella valorizzazione delle aree verdi; nella riconversione delle aree dismesse in nuovi insediamenti integrati; nella riqualificazione delle periferie; nel miglioramento della dotazione dei servizi nei quartieri; nella riforma della mobilità intorno a una moderna rete su ferro, imperniata sul completamento di tutto il percorso della Linea 1 della Metropolitana.

Per i centri storici è introdotta una normativa che disciplina direttamente l'attività edilizia. Accurate analisi hanno consentito di classificare per tipi i fabbricati e gli spazi scoperti, associando a ognuno di essi la norma che stabilisce gli interventi ammessi e le utilizzazioni compatibili. L'obiettivo è restaurare i tessuti storici adeguandoli alle esigenze moderne, senza comprometterne le caratteristiche distintive. L'area di Piazza Mercato e di Piazza del Carmine, per la loro storia e per la loro particolare complessità sono rinviate alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

### La disciplina urbanistica vigente: i temi emergenti

Prima di affrontare nello specifico l'ambito di intervento, appare utile ripercorrere, seppur in termini sintetici, le scelte compiute per il centro storico in sede di approvazione della Variante Generale al PRG.

In primo luogo va sottolineata la scelta di considerare oggetto di conservazione le parti costruite della città che hanno una sostanziale corrispondenza tra gli impianti urbanistici che le hanno generate e l'edilizia che nel tempo vi si è sviluppata. In questo quadro la data convenzionale di riferimento per la delimitazione del centro storico è costituita dalla levata della ricognizione militare del 1943.

Inoltre, al fine di favorire gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio, la Variante elimina il ricorso obbligatorio alla redazione dei Piani Particolareggiati e utilizza il metodo della classificazione tipologica come fondamento della normativa di dettaglio. Da tale scelta dipendono le due modalità attuative del Piano: da un lato l'intervento diretto (che consente di passare subito dal PRG al progetto e quindi alla cantierabilità delle





opere), dall'altro l'intervento indiretto che invece richiede la necessità della redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo.

In questo quadro le modalità attuative individuate dal Prg vigente per gli interventi nella zona A - insediamenti di interesse storico (a cui appartiene l'ambito 21) vengono disciplinati dall'art. 63 delle norme tecniche di attuazione e sono:

- l'intervento diretto, disciplinato dalle norme di cui alla parte II delle NTA, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7 del Prg, che consente subito di passare dal Prg al progetto e quindi alla cantierabilità delle opere;
- l'intervento indiretto, per le parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8 del Prg, che invece richiede il passaggio a un atto di pianificazione esecutiva, nel quale si possono accomunare tutti gli strumenti in tal senso equivalenti (piani particolareggiati, piani di recupero, piani di riqualificazione urbana eccetera), la cui approvazione è preliminare al livello progettuale.

Nella fattispecie dell'intervento diretto la classificazione tipologica rappresenta un vero e proprio metodo di lettura del tessuto urbano attuale, come concretamente sopravvissuto alle trasformazioni edilizie nel tempo, che consente di regolare la conservazione del patrimonio storico, definendo gli indirizzi di ripristino degli assetti alterati e fissando i limiti delle mutazioni possibili, sia in senso fisico che funzionale.

Il Prg vigente delinea l'assoluta prevalenza dell'intervento diretto, riservando i piani esecutivi solo ai casi in cui si richiede trasformazione e non sola conservazione del tessuto, ovvero dove si interviene in condizioni di singolare complessità, quali l'ambito di piazza Mercato e piazza del Carmine.

Per le parti urbane assoggettate a pianificazione urbanistica esecutiva il Prg prevede una serie di approfondimenti: non

solo perché ciascuna di esse ha in sé i caratteri di complessità che inducono a questa scelta, ma anche perché attraverso il loro recupero si configura un insieme di aree di altissima valenza storica, messe in sistema continuo. Si tratta di luoghi di grande memoria storica quale l'area di piazza Mercato che, tra l'altro, si prevede di servire con le stazioni della metropolitana Bovio - Nicola Amore.

In ogni caso, nelle aree sottoposte a piani urbanistici esecutivi, il Prg ha previsto che, nelle more dell'approvazione dei Pua siano comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla disciplina per il centro storico.

Le tipologie edilizie individuate ai sensi della disciplina del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione, ricadenti sulla base dei criteri di classificazione tipologica specificati, nel perimetro dell'ambito oggetto del presente preliminare di piano sono le seguenti:

- unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco, articolate nei tipi: elemento preottocentesco di schiera, blocco preottocentesco con vanella, blocco preottocentesco elementare (artt. 69, 70, 71, 72);
- unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco articolate nei tipi blocco otto-novecentesco del progetto di Risanamento - blocco otto-novecentesco del Risanamento in testata di ristrutturazione di schiera o di isolato (artt. 92, 93, 94);
- unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria (art. 102);
- unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (art. 103);
- unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto (art. 105);

- unità edilizia speciale ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (art. 107);
- unità edilizia speciale otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare (art. 111)
- unità di spazio scoperto non concluse (art. 123);
- unità edilizie di recente formazione (art. 124);

Con riferimento alla suddetta classificazione tipologica, vengono riportate nella pagine seguente due tabelle sintetiche che indicano sia gli interventi di conservazione sia gli interventi di trasformazione ammissibili.



Nell'ambito di piazza Mercato e piazza del Carmine, disciplinato dall'art. 152 delle norme tecniche di attuazione e individuato nella scheda n. 80, la variante persegue l'obiettivo della riqualificazione della piazza Mercato e delle aree immediatamente circostanti attraverso una sistemazione che esalti il carattere storico ed emblematico del luogo, accordandolo con la riorganizzazione dell'attuale funzione commerciale. La riqualificazione riguarda in particolare l'esedra che definisce il vuoto della piazza e si configura come suo fondale scenografico. A tal fine la variante si articola nelle seguenti iniziative:

1. la riqualificazione dei volumi che compongono l'esedra destinandone gli ambienti ad attività artigianali e commerciali tradizionali;
2. la riconfigurazione del volume fronte mare, attualmente costituito dall'edificio cosiddetto palazzo Ottieri (contrassegnato con il numero 1 nella scheda d'ambito);
3. la realizzazione di un parcheggio stanziale (contrassegnato con il numero 2 nella scheda d'ambito);
4. il restauro del complesso conventuale di San Carminiello con destinazione ad attività di interesse comune;
5. la riqualificazione delle insule alle spalle dell'esedra, che si susseguono sul lato ovest del complesso di S.Carminiello (contrassegnate con il numero 3 nella scheda d'ambito);
6. la riqualificazione degli spazi pubblici aperti.
7. la riqualificazione di piazza del Carmine, con interventi di sistemazione e valorizzazione del sagrato della basilica del Carmine Maggiore, dove sarà possibile eliminare il parcheggio a raso anche il relazione alla realizzazione del parcheggio.

La variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto della disciplina di cui alla parte II della normativa (disciplina per il centro storico - unità edilizie di base) con riferimento alla planimetria di cui alla scheda n. 80 con le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) l'intervento sul palazzo Ottieri, contrassegnato con il numero 1, da attuare mediante sostituzione o integrale riconfigurazione edilizia, anche al fine di un riequilibrio dei rapporti tra i volumi complessivi sulla piazza, deve

Conservazione e ripristino		Tipologie edilizie individuali nel perimetro d'ambito										
		Unità edilizia di base preesistente originaria o di ristrutturazione a blocco	Unità edilizia di base altro manufatto originario o di ristrutturazione a blocco	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova ristrutturazione originaria o di ristrutturazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità di spazio scoperto
risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare
risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare

**interventi di conservazione e ripristino**

Tipologie edilizie e unità di spazio presenti nel perimetro d'ambito		Tipologie edilizie e unità di spazio presenti nel perimetro d'ambito										
		Unità edilizia di base preesistente originaria o di ristrutturazione a blocco	Unità edilizia di base altro manufatto originario o di ristrutturazione a blocco	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova ristrutturazione originaria o di ristrutturazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità edilizia di nuova formazione	Unità di spazio scoperto
risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare
risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare	risparmiare

**interventi di trasformazione**





consentire di formare un accesso diretto alla piazza stessa dal fronte costiero. Il nuovo volume dell'immobile sarà destinato a un uso terziario per una quota non superiore al 20% e residenziale per una quota non inferiore al 80% e in ogni caso tale da garantire la permanenza del numero dei residenti dell'edificio alla data della delibera di adozione della Variante.

- b) la realizzazione di un parcheggio stanziale, contrassegnato con il n. 2, entroterra con una superficie utile fino a mq 16.500 dimensionato per un massimo di 650 posti auto;
- c) il recupero dell'insula contrassegnata con il numero 3, valorizzandone i caratteri originari quali il giusto rapporto tra i volumi primitivi del lotto e quelli dell'esedra di piazza Mercato e la ricostruzione dell'elemento architettonico più significativo, il fondacco Zigarelle, crollato con il bombardamento del 1943.

In questo quadro le trasformazioni e le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree contrassegnate nella scheda d'ambito, e che rappresenteranno i temi emergenti nelle fasi successive, sono le seguenti:

#### **L'INTERVENTO SUL PALAZZO OTTIERI - LA DISCIPLINA DELLA VARIANTE AL PRG**

Il cosiddetto palazzo Ottieri venne realizzato nel 1958 a sud della piazza Mercato. Con una volumetria stimata di circa mc 84.000 si sostituisce agli antichi edifici e al corrispondente reticolato viario.

Ai sensi della disciplina del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione l'edificio denominato Palazzo Ottieri è classificato come Unità edilizia di recente

formazione (art. 124). In relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante, la normativa individua al comma 3 dell'art. 124 le condizioni che classificano le unità edilizie di recente formazione come coerenti, precisando che tali condizioni, ai fini della classificazione, devono sussistere contemporaneamente. L'unità edilizia denominata Palazzo Ottieri si intende incoerente in quanto non rispetta le condizioni di cui al citato comma 3.

Come già specificato in precedenza nell'ambito n. 21 (piazza Mercato e piazza del Carmine) la variante si attua mediante strumento urbanistico esecutivo con le specificazioni ulteriori previste dalla disciplina d'ambito con riferimento alla planimetria di cui alla scheda n. 80 della parte III delle norme di attuazione (disciplina d'ambito), che individua oltre al perimetro del Pua anche i confini degli interventi contrassegnati con numero progressivo, per i quali il Prg prevede progettazione unitaria.

La disciplina prevista all'art. 152 delle Nta per gli interventi nell'ambito n. 21 "sovrascrive" le disposizioni della parte II^ (disciplina per il centro storico) consentendo per Palazzo Ottieri - contrassegnato con il n. 1 nella scheda d'ambito n. 80 - ulteriori trasformazioni non previste tra quelle elencate all'art. 124 per le Unità edilizia di recente formazione. In tal senso la possibilità di intervenire mediante sostituzione o integrale riconfigurazione edilizia prevale sulle disposizioni dell'art. 124. I limiti previsti al comma 6 del citato articolo per gli interventi di sostituzione, con il rinvio sia in volume che in altezza all'assetto morfologico storico preottocentesco, e comunque prenovocentesco, deve intendersi superato dalle prescrizioni previste dalla disciplina d'ambito per l'intervento su Palazzo Ottieri. Infatti, come previsto al comma 2 punto a) della normativa d'ambito, nell'ipotesi di sostituzione edilizia il nuovo volume dell'immobile dovrà in ogni caso "garantire la permanenza del numero dei residenti dell'edificio alla data della delibera di adozione della Variante" e sarà destinato a un uso terziario per una quota non superiore al 20% e residenziale per una quota non inferiore al 80%.

Il nuovo volume quindi, che dovrà almeno garantire il reinsediamento degli abitanti presenti alla data della delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 19/02/2001 di adozione della Variante al Prg del 2001, dovrà essere determinato in funzione del dato censuario del censimento del 2001, che per la sezione censuaria n. 1.624 in cui insiste Palazzo Ottieri è di n. 374 residenti.

Nella fattispecie della demolizione e ricostruzione, il contemporaneo delle prescrizioni dell'ambito n. 21 e dell'art. 124 consente la realizzazione di un nuovo volume la cui consistenza può essere rappresentata dalla maggiore tra le seguenti volumetrie:

- a) quella determinata ai sensi del dato censuario relativo ai n. 374 residenti nel Palazzo Ottieri al 2001;
- b) quella determinata con il criterio del ripristino "in volume e in altezza" dell'assetto sull'assetto morfologico storico preottocentesco, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico.

Con riferimento all'assetto planimetrico invece, le ipotesi di sostituzione dovranno prevedere un nuovo edificio che tenda al ripristino del suddetto assetto morfologico storico preottocentesco, come raffigurato nella planimetria dello Schiavoni di cui all'elaborato grafico n. 2 allegato al presente documento preliminare di Pua.

Nell'ipotesi alternativa alla ricostruzione, ossia l'integrale riconfigurazione edilizia, la riconfigurazione volumetrica di Palazzo Ottieri dovrà essere contenuta all'interno del perimetro contrassegnato con il numero 1 nella scheda d'ambito con la possibilità dell'apertura dei piani terra e l'eventuale trasferimento dei volumi in copertura. Ciò consente di rispondere all'obbligo progettuale disposto al comma 2 dell'art. 152 della normativa d'ambito "di formare un accesso diretto alla piazza stessa dal fronte costiero".

#### **LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO STANZIALE - LA DISCIPLINA DELLA VARIANTE AL PRG**

Il parcheggio stanziale è localizzato nell'area di piazza Masaniello. Tale area, oltre a seguire la specifica normativa dell'ambito in oggetto, è classificabile ai sensi della disciplina del centro storico di cui alla parte



Il delle norme tecniche di attuazione della Variante, come Unità di spazio scoperto non concluse normate dall'art. 123.

Ai sensi del comma 3 del suddetto articolo: *"Per tutte le unità di spazio non concluse (...) non sono ammesse trasformazioni fisiche che producano la modifica degli impianti attuali, essendone previste la conservazione nonché la valorizzazione, in quanto elementi fondativi della conformazione del tessuto storico nella sua interezza. Nei limiti di cui sopra e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati di cui agli articoli 16 (Parcheggi a raso) e 17 (Parcheggi interrati), la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di manufatti di arredo urbano, edicole e chioschi (...)"*. Inoltre, l'area rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico, normate dall'art. 58 della stessa Variante, che prevede la necessità di acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

La norma d'ambito, di cui all'art. 152 delle Nta, individuando su piazza Masaniello la destinazione a parcheggio stanziale, fa propria la previsione del PUP su tale area.

Il Programma Urbano Parcheggi di Napoli è stato approvato in Consiglio Comunale con Delibera n.283 del 3 agosto 1999 e, sulla scorta di quanto indicato dalla legge 122/89, prevede nella sua rete della sosta anche i parcheggi stanziali. Nello specifico, la realizzazione di parcheggi destinati alla sosta stanziale di pertinenza della residenza viene indicato tra i principali obiettivi del programma e prevede per i privati la possibilità di realizzare tale tipologia di parcheggi su aree pubbliche concesse dal comune in diritto di superficie (cfr comma 4 art. 9 L. 122/89).

Il parcheggio di piazza Masaniello, ai fini della realizzazione dei parcheggi stanziali previsti dal PUP, è inserito nella prima modalità di attuazione conseguente alla puntuale individuazione delle aree contenuta nel programma e che

riguardano la zona centrale del comune di Napoli caratterizzata da una elevata compattezza del tessuto urbano e, conseguentemente, da una limitata disponibilità di aree da destinare a parcheggio.

Per quanto attiene le modalità di esecuzione e gestione dei parcheggi pertinenziali, le norme di attuazione del PUP prevedono che la progettazione, l'esecuzione e la gestione degli interventi sarà affidata dall'amministrazione comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie, ai privati interessati o a società, anche cooperative, appositamente costituite dagli stessi, che ne faranno richiesta.

Nel bando per l'assegnazione dei parcheggi già individuati fu stralciato il parcheggio di piazza Masaniello perché l'area non era completamente pubblica e la Tognoli al c.4 dell'art.9 considerava solo le aree comunali e piazza Masaniello comprendeva delle aree private di cui non era prevedibile l'esproprio o situazioni di proprietà mista.

Le norme tecniche del PUP, comunque, all'art.22, prevedono che il parcheggio previsto - 3 piani enteroterra, 650 posti auto, superficie complessiva 1.550 mq - possa essere ridefinito per perimetro e dimensionamento nell'ambito del progetto di generale riassetto di piazza Mercato. Previsione opportuna visti gli ostacoli tecnici ed economici della realizzazione.

### IL RECUPERO DELL'INSULA CONTRASSEGNA TA CON IL N. 3 - LA DISCIPLINA DELLA VARIANTE AL PRG

L'insula è caratterizzata dalla presenza di elementi a schiera, propria dei quartieri mercantili della città. E' stata alterata nella sua integrità dal piano del Risanamento mentre il prospetto sud-fondale scenico dell'esedra - è quasi completamente azzerato per i crolli in seguito ai bombardamenti della seconda guerra mondiale.

Ai sensi della disciplina del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione, l'insula risulta connotata dalla presenza di unità

edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco, articolate nei tipi: elemento preottocentesco di schiera, blocco preottocentesco con vanella, blocco preottocentesco elementare e unità edilizie di recente formazione.

Nel rispetto delle finalità del restauro, come definite nella normativa, negli edifici ricadenti nell'insula si possono attivare:

- Interventi di ripristino filologico per le parte crollate a parità di superficie utile e volume preesistenti, recuperando la consistenza certa attraverso le fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali disponibili;
- Interventi di ristrutturazione edilizia delle unità edilizie di recente formazione, fermo restando che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali ne consenta la funzionalità delle destinazioni d'uso con essi compatibili.

Per quanto riguarda le destinazioni, si elencano di seguito gli usi compatibili per gli edifici compresi nell'insula, in relazione ai singoli tipi:

- abitazioni collettive e specialistiche, strutture per la ricettività turistica, come pensioni e ostelli per la gioventù, a condizione che l'uso sia esclusivo per l'intera aggregazione di unità edilizie nelle sole tipologie di schiera ;
- centri sanitari e assistenziali di quartiere, a condizione che l'uso sia esclusivo o assolutamente prevalente per l'intera unità edilizia; box auto ai piani terra, con accesso dalla strada, ovvero anche dall'eventuale spazio di pertinenza dell'unità edilizia, a condizione che sia dotato di accesso autonomo nelle tipologie a blocco con vanella o elementare;
- abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive, attrezzature pubbliche e private, attività direzionali o terziarie, parcheggi cosiddetti autosilos nelle unità edilizie di recente formazione.





Sono altresì consentite al piano terra e ammezzati artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi e servizi di pertinenza

### Le scelte di piano e gli scenari normativi di attuazione

La natura del presente documento preliminare e la circostanza di rappresentare la prima tappa di un processo partecipato che dovrà portare a scelte di piano condivise con i cittadini/attori della trasformazione, ha portato in questa sede a formulare solo orientamenti e scenari realizzativi che hanno riguardato esclusivamente i temi emergenti che la normativa d'ambito ha segnalato. Naturalmente nella fase di concertazione, e in vista della stesura definitiva del PUA, saranno affrontati tutti quei temi che scaturiranno dal confronto con gli attori della trasformazione

### L'INTERVENTO SUL PALAZZO OTTIERI – LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Nell'ambito delle prescrizioni del comma 2 punto a) dell'art. 152 delle Nta del Prg, nel presente paragrafo si è sviluppata l'ipotesi di sostituzione edilizia di Palazzo Ottieri con un nuovo edificio che, partendo dal presupposto che il nuovo volume deve consentire almeno il reinsediamento degli abitanti al censimento 2001, considera due diversi scenari:

- la volumetria del nuovo edificio è pari alla somma della quota prevista dalle normative vigenti per il reinsediamento dei 374 residenti e della quota da destinare ad uso terziario, che non può superare il 20 % della volumetria complessiva;
- la volumetria complessiva del nuovo edificio è determinata con il criterio del ripristino "in volume e in altezza" dell'assetto morfologico storico preottocentesco, da attuare sulla base di parametri ricavati da adeguata documentazione sull'assetto morfologico storico, sempre nel rispetto del criterio di

ripartizione delle destinazioni d'uso disposto dalla normativa d'ambito.

Come già premesso in precedenza viene utilizzato il dato censuario relativo all'ultimo censimento disponibile, ovvero quello del 2001, per determinare la volumetria complessiva del nuovo edificio da realizzare nell'area contrassegnata con il n. 1.

Con riferimento alla normativa urbanistica vigente, si assume che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 100 mc. vuoto per pieno (di cui circa 20 mc. per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze quali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Ai 374 abitanti di cui al censimento 2001 corrisponde pertanto una volumetria pari a:

$(374 \times 100) \text{mc.} = 37.400 \text{mc.}$

La quota parte del nuovo immobile destinata al terziario, che non può superare il 20 % della volumetria complessiva, sarebbe pari a 9.350 mc.

Ne deriva che nello scenario di sostituzione edilizia con il reinsediamento dei residenti al 2001, il nuovo volume dovrà essere almeno pari a:

$(37.400 + 9.350) \text{mc.} = 46.750 \text{mc.}$ , a fronte di una volumetria stimata per l'attuale fabbricato pari a circa 84.000 mc, con un consistente ridimensionamento della volumetria.

Per la documentazione sull'assetto morfologico storico preottocentesco, necessaria per la costruzione di questo scenario, è stata utilizzata la cartografia disegnata per il Comune di Napoli, a partire dal 1872, sotto la direzione del professore Federico Schiavoni, di cui all'elaborato grafico n. 2 allegato al presente documento preliminare di Pua, oltre alla fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, disponibili.

Sulla base della suddetta documentazione storica si è proceduto ad una stima di massima dell'ingombro volumetrico degli edifici preottocenteschi a schiera da cui è derivata una volumetria stimata

in circa 48.000 mc., anche in questo caso con un consistente ridimensionamento della volumetria esistente.

Si rileva che entrambi i criteri, volumetria corrispondente a quella strettamente necessaria per il reinsediamento degli abitanti al censimento 2001 oppure ripristino dell'assetto morfologico storico preottocentesco, pervengono ad un dato numerico che è sostanzialmente analogo, compatibile sia con la disciplina del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione per le aree classificate Unità edilizia di recente formazione (art. 124) sia con le disposizioni del comma 2 punto a) dell'art. 152 delle Nta del Prg (ambito n. 21 - piazza Mercato e piazza del Carmine).

### L'INTERVENTO SUL PALAZZO OTTIERI – LA RICONFIGURAZIONE EDILIZIA

Nell'ambito delle prescrizioni del comma 2 punto a) dell'art. 152 delle Nta del Prg, nel presente paragrafo si è sviluppata l'ipotesi di integrale riconfigurazione edilizia di Palazzo Ottieri.

Come già detto in precedenza, l'intervento dovrà essere contenuto all'interno del perimetro contrassegnato con il numero 1 nella scheda d'ambito e, ai fini della realizzazione dell'accesso diretto alla piazza stessa dal fronte costiero, si potrà prevedere una compensazione volumetrica all'interno dell'area di sedime del fabbricato, prevedendo l'apertura dei piani terra del fronte a mare con l'eventuale trasferimento dei volumi in copertura e interventi di "camouflage" sulle facciate che riguarderanno i materiali, i colori, le tessiture.

Il tema dell'accesso al fronte mare è stato oggetto di alcune sperimentazioni grafiche, che non hanno valore cogente, sulla possibilità di creare delle aperture, che nella scala adeguata, consentiranno la comunicazione spaziale e visiva verso il fronte di via Marina. Tale ipotesi di riconfigurazione delle aperture al piano terra delle attuali attività commerciali, di cui sarà in ogni caso garantita la permanenza nell'area di progetto, consente di creare un accesso diretto verso il fronte mare allo scopo di riqualificare quel rapporto con la linea costiera definendo nuovi possibili collegamenti con l'area portuale che di fatto costituisce un'evidente barriera fisica.

Per il palazzo Ottieri l'apertura del basamento anche solo attraverso i varchi esistenti e la possibilità di aprire nuovi scenari con l'utilizzo del



terrazzo in copertura sono elementi che il piano in questa fase preliminare lancia come stimolo a una percezione diversa del grande edificio unitamente allo studio di materiali e colori diversi in facciata.

Per gli interventi sul Palazzo Ottieri descritti nel presente paragrafo l'Amministrazione Comunale intende procedere con un concorso di idee ai sensi dell'art. 108 del Dlgs 12 aprile 2006, n. 163 e dell'art. 259 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, finalizzato all'acquisizione di una proposta ideativa con soluzioni che saranno valutate sia sul piano qualitativo che economico.

#### LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO IN LARGO MASANELLO

Nell'ambito della strumentazione urbanistica vigente si ritiene fattibile, da una sommaria valutazione che tiene conto della conformazione dell'area e della sua vicinanza al mare, dei vincoli e delle difficoltà tecniche, un parcheggio stanziale pertinenziale interrato da un solo piano con circa 200 stalli (auto/moto) con spazio pubblico sovrastante, per un costo stimato di circa 6.000.000 di euro.

Attualmente, con l'entrata in vigore del codice appalti, la procedura descritta nelle norme tecniche del PUP va rivista alla luce della normativa sui lavori pubblici in quanto tali parcheggi stanziali sono considerati opere pubbliche (deliberazione n.57 del 30/5/2012 dell'ANAC).

Ne consegue che la procedura prevista dal PUP andrebbe modificata con atto del Consiglio Comunale, in quanto non più applicabile. In alternativa si può prevedere di inserire nel redigendo Piano urbano della mobilità (PUM) la previsione di parcheggio del presente preliminare di Pua, nel rispetto della vigente normativa, della reale situazione proprietaria, delle istanze di indagini geologiche e archeologiche e dei pareri dei servizi e degli enti competenti.

Per quanto riguarda lo spazio pubblico attrezzato sovrastante il parcheggio, sarà organizzato in modo da creare luoghi per la sosta pedonale e ciclabile, non solo per i

turisti e per coloro che provengono da via Marina, ma anche per gli abitanti del quartiere (aree gioco, ecc.). La configurazione di piazza Masanello, anche mediante l'uso di arredi urbani quali pensiline, corpi illuminanti, aiuole, panchine, ecc., deve essere tale da creare un invito verso piazza Mercato facilitando i percorsi attraverso palazzo Ottieri (permeabilità). Sull'area va prevista la localizzazione di chioschi per il ristoro all'aperto nel rispetto della normativa di settore. Tali attività possono contribuire alla fattibilità economica dell'intervento.

La realizzazione potrebbe avvenire mediante una procedura di partenariato pubblico-privato che consenta di contemperare l'interesse pubblico alla realizzazione di uno spazio attrezzato sovrastante il parcheggio in luogo del parcheggio a raso esistente, alla formazione di un accesso diretto dal fronte mare a piazza Mercato attraverso palazzo Ottieri, con l'interesse privato alla realizzazione di posti auto pertinenziali, all'eventuale indennizzo delle volumetrie private legittime perse nella trasformazione.

Essendo la realizzazione e l'utilizzo di tale parcheggio strettamente connesso a palazzo Ottieri, nella successiva redazione del PUA di piazza Mercato si può prevedere una ipotesi di diritto di prelazione per 5 anni, rispetto a tale opportunità, proprio degli stessi proprietari che potrebbero formulare una loro proposta.

#### IL RECUPERO DELL'INSULA CONTRASSEGNA TA CON IL N. 3

Nell'ambito delle prescrizioni del comma 2 punto c) dell'art. 152 delle Nt del Prg, nel presente paragrafo si è sviluppata l'ipotesi di recupero dell'insula, con la previsione, tra le altre, della ricostituzione di alcuni volumi crollati. Tale intervento si identifica con una operazione di recupero e valorizzazione dei caratteri originari dell'insula ripristinando il giusto rapporto tra i volumi primitivi del lotto e quelli dell'edera del Securo con la ricostruzione - attraverso un restauro - delle parti di unità edilizie crollate con il bombardamento del 1943, come individuabili dalle fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, disponibili.

L'obiettivo di recupero dell'insula si realizza attraverso:

- la ridefinizione della parte crollata con intervento di ripristino filologico a parità di superficie utile e volume preesistenti, recuperando la consistenza certa attraverso le fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali disponibili;
- il restauro e il risanamento conservativo degli edifici della restante parte dell'insula mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano la funzionalità e la compatibilità delle destinazioni d'uso con essi compatibili;
- l'eventuale ristrutturazione edilizia delle unità edilizie di recente formazione presenti nell'insula fermo restando che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sempreché si conseguano assetti a loro volta coerenti. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle trasformazioni effettuate non devono eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia interessata dalla ricostruzione. Volumi o altezze diverse sono consentiti solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che sul medesimo sedime siano esistite antecedentemente una o più unità edilizie caratterizzate da volumi o altezze diverse da quelle attuali, ma comunque aventi i suddetti requisiti;
- abbiano conservato gli allineamenti preesistenti sui fronti stradali, l'altezza dei precedenti corpi di fabbrica o in alternativa altezza uguale a quella di una delle unità edilizie contigue, con esclusione di quelle speciali, come definite dalle presenti norme, o di altre eventuali unità edilizie di recente formazione;
- che le unità edilizie abbiano conservato un preesistente modello di occupazione del lotto, ovvero siano state impiantate nel sostanziale rispetto delle originarie aree libere di pertinenza, dell'originario sistema di accesso dalla strada o dalle strade interessate, e che inoltre abbiano immesso sulla cortina o sulle cortine urbane di appartenenza fronti di affaccio che non abbiano modificato il preesistente sistema di aderenze o viceversa di originarie distanze da altre unità edilizie contigue e in tal caso la





trasformazione non può comunque eccedere tali limiti documentati.

### PRIME INDICAZIONI PER IL RECUPERO DELLE FACCIATE

Il Comune di Napoli non si è dotato di un Piano del Colore per l'edilizia storica. Tuttavia agli atti rimane la delibera di Giunta n. 4480 del 30 dicembre 2004 proposta dal servizio Edilizia privata e Sportello unico dell'edilizia, avente ad oggetto: *"Piano del colore e della manutenzione della città - Approvazione del manuale per le tecniche e i materiali da utilizzare negli interventi di manutenzione, ripristino e restauro degli edifici - Avvio del tavolo della progettualità condivisa - Presa d'atto dello schema di convenzione per l'affidamento dell'incarico di consulenza tecnica e scientifica"*.

Successivamente, il piano di recupero per il sub ambito 25 Teatri, approvato con delibera GC n.4121 del 2006 ha redatto le "Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze compresi nel perimetro". Suddivise in tre parti - aspetto esteriore dei fabbricati, parti comuni degli edifici e impianti - esse rappresentano un valido supporto normativo di indirizzo per la redazione della successiva normativa tecnica di attuazione per il Pua di piazza Mercato, finalizzata alla valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico e di piazza Mercato in particolare.

Nell'ambito degli scenari normativi previsti dal presente preliminare vengono di seguito elencate una serie di indicazioni normative relative agli interventi per il recupero delle facciate:

- I canali di gronda e le pluviali esistenti dovranno essere razionalizzati e sostituiti, se in materiale plastico o acciaio, con ghisa, rame o lamiera zincata verniciata. Le nuove pluviali di norma dovranno essere poste sotto traccia. Per comprovate esigenze funzionali possono essere posizionate fuori traccia

seguendo una linea verticale alle estremità della facciata e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. Per i nuovi canali di gronda e le pluviali, se a vista, è da escludersi l'uso di materiale plastico e dell'acciaio;

- L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata deve prevedere la conservazione dei rapporti originari tra partiture, membrature e specchiature architettoniche nonché la conservazione di tutte le lavorazioni plastiche e del trattamento dell'intonaco originario esistente, mediante pulitura e consolidamento. Qualora non sia possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti potranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

- E' vietato intonacare o integgiare, anche con pitture trasparenti, i mattoni faccia a vista, le pietre naturali, costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze. Gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, alloggiati in nicchie o edicole a carattere profano o religioso e quant'altro, costituiscono documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

Per le qualità cromatiche, è opportuno basarsi sulle risultanze dei saggi stratigrafici preliminari tesi al recupero delle varie tinteggiature reperibili sulle facciate. Si deve fare riferimento per il colore generalmente alla tinteggiatura più antica ritrovata nei saggi. In caso di perdita totale delle tracce di tinteggiature e in mancanza di documentazione reperibile dai saggi o da ricerche d'archivio, il colore va scelto in base alla tipologia dell'edificio e all'epoca di riferimento delle ultime trasformazioni dominanti. Sulla base della documentazione iconografica esaminata, la gamma delle tinte ritenute compatibili è compresa tra il giallo paglierino e il rosa e le terre, fino al rosso pompeiano. Per gli edifici che costituiscono l'esedra di piazza Mercato, alla qualità cromatica è affidato il ruolo di elemento capace

di unificare l'intervento e conferire identità allo spazio pubblico.

- Per la verniciatura di gronde e canali si utilizzeranno, oltre agli stessi colori delle facciate, anche il nero, i grigi scuri e il marrone, in relazione al colore degli intonaci. La tinteggiatura negli edifici dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali.
- Negli interventi sulle facciate, sia intonacate sia rivestite di materiale lapideo, dovrà prevedersi, per un'altezza fino a 4,50 m, il trattamento del basamento sul fronte strada con i protettivi atti a consentire la rimozione di eventuali imbrattature.
- E' prevista la rimozione delle superfezioni dalle facciate.
- Nel restauro delle facciate esterne e interne si dovrà procedere a un riordino organico dei cavi della rete elettrica, telefonica e telematica fuori traccia, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico. Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulle facciate prospicienti la pubblica via. Esse possono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate prospicienti corti o cortili, ordinatamente allineate in una delle estremità - della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è consentita solo la tubazione principale installata in una apposita scanalatura. Le condutture dell'acqua, non possono essere posizionate in facciate prospicienti la pubblica via.
- Si escludono installazioni di contatori a vista sulle facciate anche interne.
- Le nuove colonne di scarico di norma dovranno essere poste sotto traccia. Per comprovate esigenze funzionali possono essere posizionate fuori traccia seguendo una linea verticale alle estremità della facciata e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi e dovranno essere realizzati in rame, in ghisa o in polietilene nero.
- I sistemi d'antifurto con elementi di allarme acustico e luminoso esterno non possono essere collocati sulle facciate principali. Vanno collocati sui prospetti secondari all'interno di corti e cortili o sopra le coperture in prossimità dei comignoli e camini. Per i



negozi tali elementi vanno collocati all'interno del vano architettonico nella incorniciatura della vetrina.

- E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento o simili sulle facciate. Compatibilmente con le norme relative alle emissioni acustiche, è possibile installare i climatizzatori con macchine esterne, sulle coperture dei fabbricati in punti poco visibili e adeguatamente schermati e mimetizzati.
- Le insegne dei locali commerciali storicizzate, devono essere conservate. Nei locali commerciali oggetto di nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non, dovranno essere collocate all'interno dei vani architettonici. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

### Gli attori della trasformazione: percorsi partecipati per la redazione del PUA

La partecipazione di cittadini ed associazioni al procedimento di formazione dei piani urbanistici è garantita, principalmente, dallo strumento delle osservazioni che hanno il limite di avere un carattere molto formale e sono di difficile accesso da parte dei soggetti che non sono informati. Attualmente le forme della partecipazione vengono regolamentate dall'articolo 5 della legge regionale 16/2004 (nome sul governo del territorio), nel quale si dispone che alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione siano assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini, anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione.

Sulla materia è intervenuto successivamente il Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011, (regolamento di attuazione per il governo del territorio) che obbliga l'amministrazione

precedente a garantire la partecipazione e la pubblicità nei processi di pianificazione attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti pubblici e privati nel procedimento dei piani o di loro varianti, in attuazione delle disposizioni della legge n. 241/90.

Uno degli scopi del presente documento preliminare, come dichiarato in premessa, è quello di promuovere un processo di partecipazione, condiviso della comunità locale, che da un lato si fondi su una forma di equilibrio tra i diversi soggetti/attori della trasformazione e dall'altro superi i meccanismi rigidi e di difficile applicazione che la norma prevede in tema di partecipazione dei cittadini ai processi di pianificazione. L'obiettivo è quello di mettere in moto un processo di partecipazione inteso come "concertazione allargata" dove tutti gli attori, istituzionali e non, mettono risorse in gioco al fine di contribuire in maniera efficace sia al processo che al risultato.

Tale atteggiamento è necessario ancora di più in un contesto come quello di Piazza Mercato e delle sue aree limitrofe, dove la proposizione di operazioni di rinnovamento urbano non adeguatamente radicate nel contesto locale possono produrre fenomeni di perdita di identità che rappresentano l'anticamera della manifestazione di fenomeni diffusi di degrado urbano.

In ogni caso è ormai opinione consolidata che un approccio di tipo partecipativo e l'applicazione del metodo di concertazione allargata ai processi di pianificazione:

- consente di risolvere, attraverso un negoziato, in conflitti che molto spesso si generano e che molto spesso rallentano e/o bloccano il percorso decisionale;
- spinge ad una maggiore innovazione l'Amministrazione pubblica con un conseguente aumento dell'efficienza dei procedimenti amministrativi;
- mobilita risorse nell'ambito del mondo del volontariato che agisce in maniera gratuita per raggiungere obiettivi condivisi con il decisore pubblico.

Applicare un metodo di concertazione allargata ai processi di pianificazione vuol dire aprire una riflessione sulle modalità e sulla

possibilità di introdurre voci e interessi di varia natura in un processo che, a confronto a tutti gli altri processi di trasformazione urbana, ha per sua natura un altissima valenza pubblica.

In questo quadro è intenzione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso il presente documento preliminare, coinvolgere in maniera fattiva la comunità locale nella definizione delle scelte di piano in quanto essa esiste prima del progetto di trasformazione urbana e quindi diventa necessario far emergere un'ipotesi di trasformazione urbana dalla comunità locale.

A tal proposito, dopo un'indagine sul campo è stato individuato un primo gruppo di potenziali attori della trasformazione che, accanto ai tradizionali attori istituzionale, devono essere coinvolti nelle fasi successive all'approvazione del preliminare. I soggetti individuati svolgono da anni attività e/o azioni economiche e sociali all'interno del contesto urbano oggetto di pianificazione attuativa e rappresentano un consolidato punto di riferimento per tutta la comunità locale. Di seguito si riporta un primo elenco naturalmente non esaustivo ma che deve necessariamente allargarsi nel corso del processo:

- Comune di Napoli
- Il Municipaltà – Avvocata, Montecalvario, Mercato, Pendino, Porto, San Giuseppe
- Centro Commerciale naturale delle antiche Botteghe Tessili di Piazza Mercato
- Istituto Comprensivo Campo del Moricino
- Centro Commerciale naturale dell' Antico Borgo degli Orefici
- Scuola superiore - Istituto Isabella d'Este-Caracciolo
- Parrocchia di S. Eligio Maggiore
- Parrocchia della Basilica del Carmine
- Associazione Storico Borgo Sant'Eligio
- Il mondo di Suk – azienda consortile
- Suore di Sant'Eligio
- Associazione l'Assogioja

In questo quadro, e ad integrazione delle forme di partecipazione obbligatorie per legge, è volontà di questa Amministrazione costruire





ulteriori 4 livelli di partecipazione dei cittadini e delle associazioni al fine di consentire un coinvolgimento più consapevole durante le fasi successive al presente preliminare di piano. Tali ulteriori livelli di partecipazione sono così suddivisi:

- **Livello 1\_l'informazione:** costituisce il primo livello della partecipazione e ha lo scopo di consentire un coinvolgimento più consapevole degli attori in vista delle successive fasi. Attraverso l'informazione, i cittadini/attori possono trovare notizie e documentazioni capaci di illustrare le caratteristiche essenziali dei programmi e progetti sul sito web del Comune di Napoli, utilizzando nello specifico l'esperienza della newsletter "urbana";
- **Livello 2\_la presentazione delle proposte:** costituisce il secondo livello della partecipazione ed è un'occasione di partecipazione diretta nella quale i cittadini/attori possono proporre, condividere e discutere, insieme ai rappresentanti istituzionali, pareri e suggerimenti. E' attraverso questa fase che i cittadini interessati hanno la possibilità di inviare suggerimenti, considerazioni e proposte sotto forma di contributi partecipativi utilizzando supporti informatici e i social media. E' prevista la costituzione di un apposito gruppo di lavoro formato da esperti interni ed esterni all'Amministrazione, con il compito di interloquire interloquire con i cittadini/attori durante la fase di elaborazione delle proposte
- **Livello 3 \_la pianificazione partecipata:** la collaborazione del gruppo di lavoro con i soggetti della trasformazione individuati, costituisce il terzo livello della partecipazione, fase in cui si sperimenta il coinvolgimento più forte degli abitanti nei processi decisionali. Per i temi che rivestono una particolare rilevanza e complessità per lo sviluppo dell'ambito, i

cittadini possono prendere parte ad un processo partecipativo, che comprende diverse attività e incontri, con l'obiettivo di progettare insieme le trasformazioni del territorio a partire dai suoi problemi e dalle sue risorse. Attraverso incontri mirati (focus group) possono essere decise in maniera condivisa scelte che garantiscono l'efficacia delle scelte, oltre a salvaguardare l'unicità, l'identità, le esigenze e le caratteristiche del territorio;

- **Livello 4, il monitoraggio:** costituisce il quarto livello della partecipazione ed è finalizzato a garantire a tutti i cittadini la possibilità di verificare e valutare l'effettiva attuazione di quanto stabilito anche con il contributo della partecipazione.



Elaborati Grafici





COMUNE DI NAPOLI

piano urbanistico attuativo  
ambito 21  
PIAZZA MERCATO E  
PIAZZA DEL CARMINE

preliminare

Assessorato alle politiche urbane, urbanistica e beni comuni. Assessore Carmine Piscopo - Direzione Centrale Pianificazione e gestione del territorio - Sito UNESCO. Direttore Giuseppe Pulli - Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva, Dirigente Massimo Santoro  
Gruppo di lavoro : Patrizia Serena Vollerò (responsabile di progetto), Pasquale Antignano, Elio Caldarazzo, Annamaria D'Oriano, Antonio Falanga, Angela Giudice, Giuseppe Runfola, Immacolata Sbracia, Maria Antonia Somma, Francesco Sorrentino. Stagista: Morena Beatrice Mellera

## Documentazione fotografica

elaborato 1



1 Il campanile e la chiesa del Carmine visti da piazza Mercato



2 La parte angolare dell'esedra di piazza Mercato: sullo sfondo il complesso di S. Eligio



3 Scorcio di palazzo Otteri



4 L'esedra di piazza Mercato con la chiesa di S. Croce e sullo sfondo la chiesa del complesso del Carmine



5 Scorcio dell'esedra di piazza Mercato: unità edilizie con tinteggiate non omogenee



6 Rapporti urbani: il vuoto della piazza, la quinta di palazzo Otteri e il campanile del Carmine



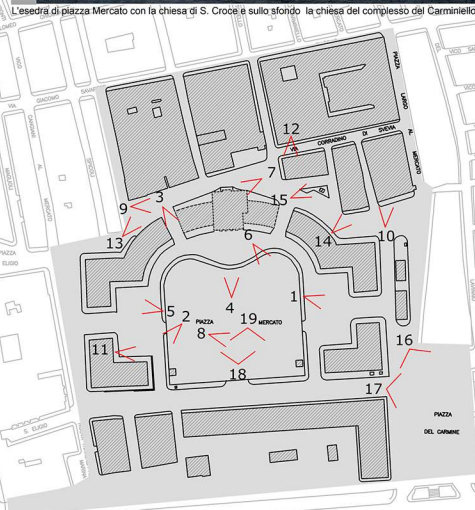
7 La facciata posteriore della chiesa di S. Croce inglobata nel corpo dell'esedra



8 L'uso promiscuo della piazza



9 Il degrado della parte posteriore dell'esedra



10 Unità edilizie originariamente appartenenti al complesso del Carmine



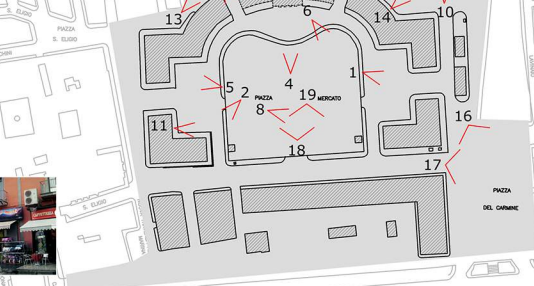
11 Il contesto urbano dei quartieri bassi che fa da sfondo al vuoto delle piazze



12 Il complesso edilizio di palazzo Otteri



13 Unità edilizie residue dopo i bombardamenti del 1943



14 Parti dell'originario complesso del Carmine dopo il taglio operato durante il Risascimento



15 Lo stargo alle spalle dell'esedra: sullo sfondo la copina edilizia di via del Lavinaio



16 Lo spazio urbano tra la chiesa del Carmine e palazzo Otteri



17 L'area di piazza del Carmine



18

19





COMUNE DI NAPOLI

piano urbanistico attuale  
articolo 21  
PIAZZA MERCATO E  
PIAZZA DEL CARMINE  
preliminare

Assessorato alle politiche urbane, urbanistica e beni comuni. Assessore Carmine Piscopo - Direzione Centrale Pianificazione e gestione del territorio - Sito UNESCO, Direttore Giuseppe Pulli - Servizio Pianificazione urbanistica esecutiva, Dirigente Massimo Santoro  
Gruppo di lavoro: Patrizia Serena Volero (responsabile di progetto), Pasquale Amigriano, Elio Caldarazzo, Annamaria D'Orlando, Antonio Falanga, Angela Giudice, Giuseppe Ruffalo, Immacolata Strescio, Maria Antonia Somma, Francesco Sorrentino. Stigista: Morena Beatrice Menella

## L'evoluzione urbana attraverso le fonti cartografiche

elaborato 2



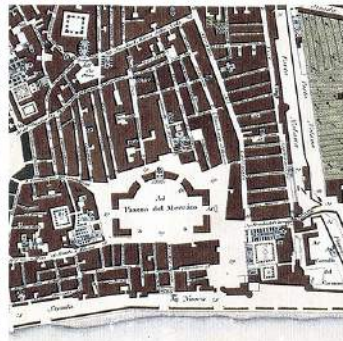
Vedute di Napoli, Antonio Lafery, 1669

Nella Veduta di Lafery si fa una prima e significativa rappresentazione dell'assetto urbano della "partita bassa" della città. Piazza Mercato, delimitata su due lati dalle strade che porta al mare, è sul tessuto urbano del corso dei Lavarelli, si configura già allora come un'occasione nella trama urbana fortificata e epoca medievale.



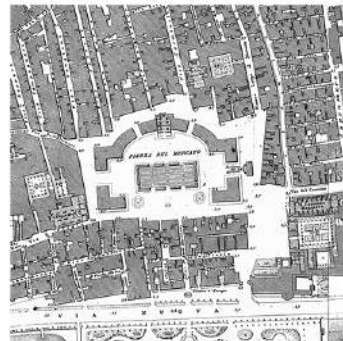
Mappa topografica di Giovanni Carateo Duca di Noja, 1776

È la prima rappresentazione storica della città di Napoli che restituisce una visione molto dettagliata dell'attività dimensionale e della posizione degli edifici presenti intorno a piazza Mercato fornendo una schematica classificazione nella "Circoscrizione delle città di Napoli". La mappa consente di leggere la progressiva saturazione degli spazi urbani contemporaneo alla crescita demografica ed all'urbanamento dovuto alla modifica della struttura sociale.



Pianta topografica della città di Napoli secondo lo stato attuale divisa in dodici quartieri eseguita da Luigi Marchese, 1804

Nelle parti del Marchese appare per la prima volta la sistemazione conferita alla piazza nel 1781 da Francesco Scirocco per volontà di Ferdinando IV, con la creazione di un coppia di balconi decretate due sottogie a pianta rettangolare, esporsi a nord in arretrata sottogioie la chiesa della Croce al Mercato e sfiorato di cinque ingressi.



Pianta della città di Napoli, in fogli 24, levata ed intesa nella scala 1:2.000, Prof. Federico Schiavoni, 1885

Nella "partita Scirocco" sono da rilevare il disegno di dettagli degli edifici sacri e lo quale allineamento del terreno. All'interno della piazzola nel 1870 è visibile la struttura con apertura in ferro e vetro realizzata dalla società francese de Miroglio & C., che verrà poi smontata dopo il 1900. La chiesa del Carmine è simboleggiata del chiostro grazie all'aggiogazione di tre isolati urbani.



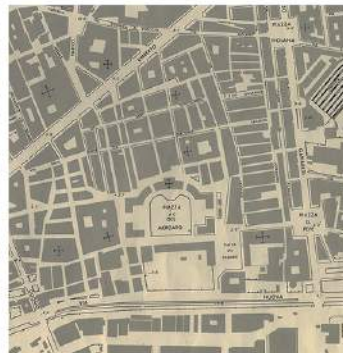
Società per il Risanamento di Napoli, rilievo in scala 1:200 composto da 140 fogli, eseguito dalla: **Divisore Tereza de' Carone di Napoli, 1949-59**

La carta realizza il progetto del risanamento sulla carta Schiavoni il rilievo elaborato dal Genio militare topografico e topografico, il risultato del progetto sul suolo, l'assetto urbano e lo sfoltimento degli edifici, correlato da verifica grafica della validità, esatta variazione della stessa. Anche gli interventi previsti dal Risanamento non alterano la struttura urbana della Piazza.



Planimetria, IGM, 1936

Il rilievo dell'IGM del 1936 diventa elemento essenziale per una lettura della trasformazione avvenuta dall'intervento della Società per il Risanamento con i suoi avvenimenti, il tessuto urbano intorno alla piazza ha subito una prima serie di modificazioni anche per effetto dello sviluppo dell'area portuale della città.



Planimetria, STR, 1982

Nella planimetria del 1982 appare la segona di Palazzo Orfei (costituito nel 1968) la cui dimensione costituisce una barriera incombombante nel rapporto tra la Piazza Mercato e il fronte mare. È visibile inoltre il vecchio annesso di Via Marina prima della ultima trasformazione di tracciato con il riposizionamento delle mura e delle torri del Castello del Carmine.



Planimetria dello stato attuale, 2015

Nella planimetria attuale è visibile l'assetto definitivo della Via Marina con il sistema delle mura e delle torri attraverso delle architetture. La sistemazione del base abitativa ha garantito ulteriori dimensionazioni e bilanciamento degli spazi all'interno tessuto medievale, scollanti, in alcuni casi, con edifici intensivi edificati in base al Piano di Ricostruzione della Via Marina.



## La ricostruzione dell'immagine attraverso le fonti disponibili

elaborato 3



Foto aerea IGM 1929



Foto aerea IGM 1943



Ricognizione aerea RAF 1944



Foto aerea IGM 1956



Piazza Mercato, foto Alinari, fine '900



Obelisco e fontana in una foto inizio '900



Piazza Mercato, foto A. Melloni, 1939



Città di Napoli nelle nozze reali (particolare), A. Baratta, 1680



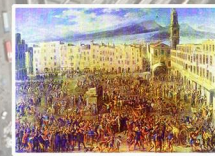
Piazza Mercato ripresa da palazzo Otteri negli anni '60



Piazza del Carmine, foto Alinari, fine '900



Filastri del Vado del Carmine, D'Ambrà, 1889



La rivolta di Masaniello, Mico Spadaro, '600



Piazza Masaniello, Jean Auguste Bard, 1812



Vado del Carmine, M. Zampella, 1889



Piazza Mercato, D'Ambrà, 1889





## L'area del P.U.A. nello sviluppo della strumentazione urbanistica

elaborato 4



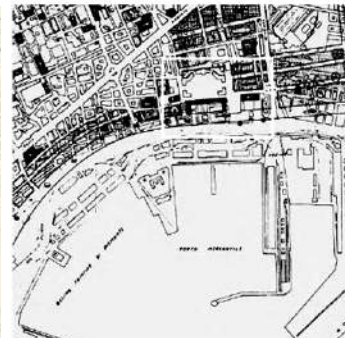
Piano del Risanamento su carta dello Schiavoni - 1877



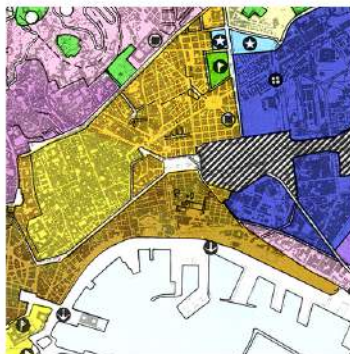
Proposta di piano redatta da Francesco De Simone - 1914-21



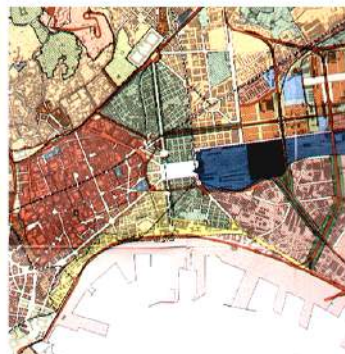
Piano Regolatore Generale - 1939



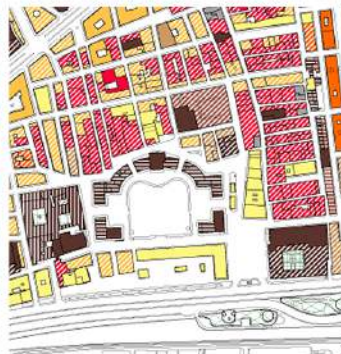
Piano di ricostruzione della via Marina di Luigi Cosenza - 1946



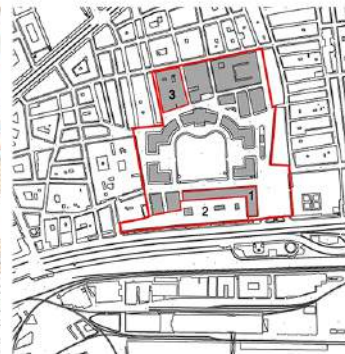
Proposta di Piano Regolatore Generale - 1958



Piano Regolatore Generale - 1972



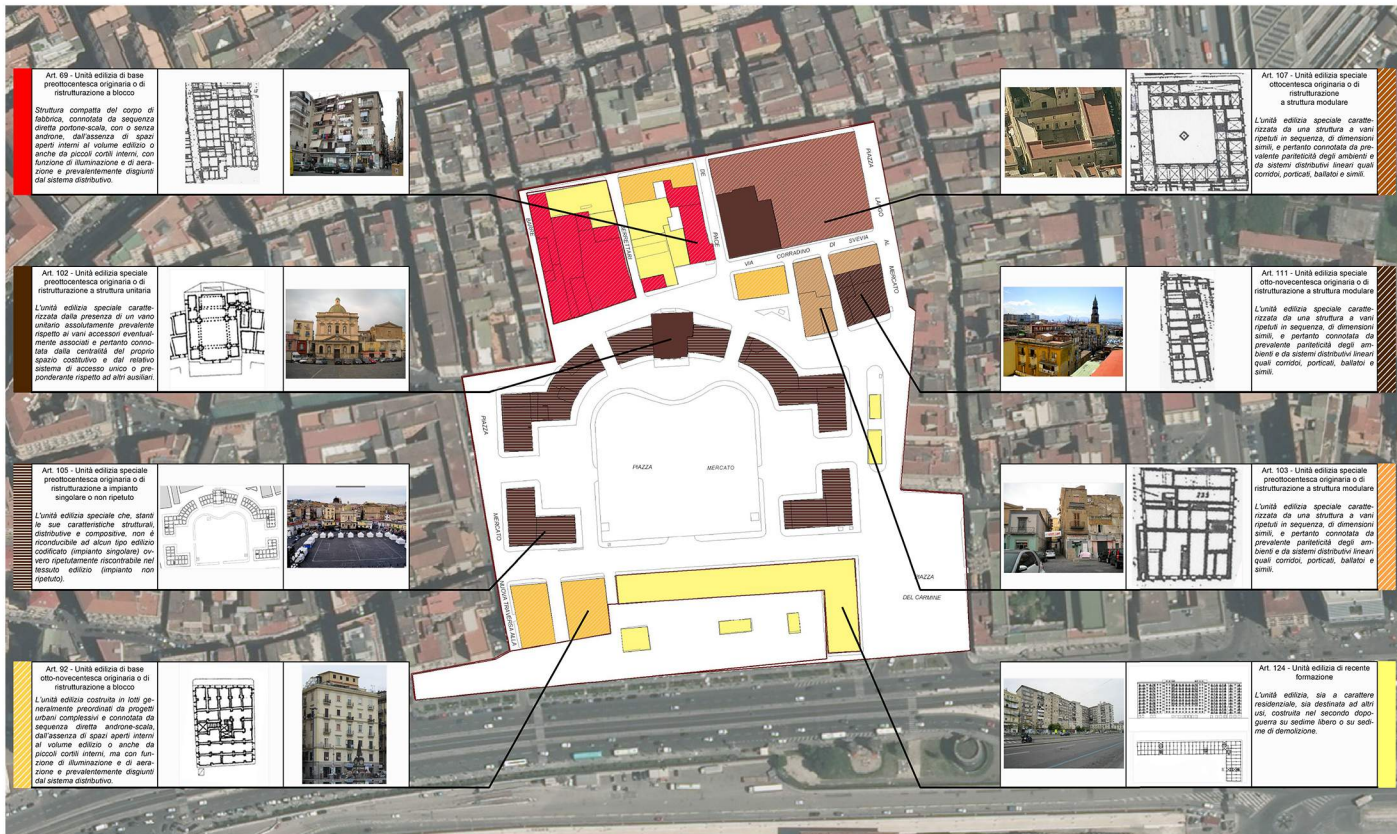
Variante al Piano Regolatore Generale - 2004 - Classificazione tipologica del centro storico



Variante al Piano Regolatore Generale - 2004 - Ambito 21: Piazza Mercato e piazza del Carmine

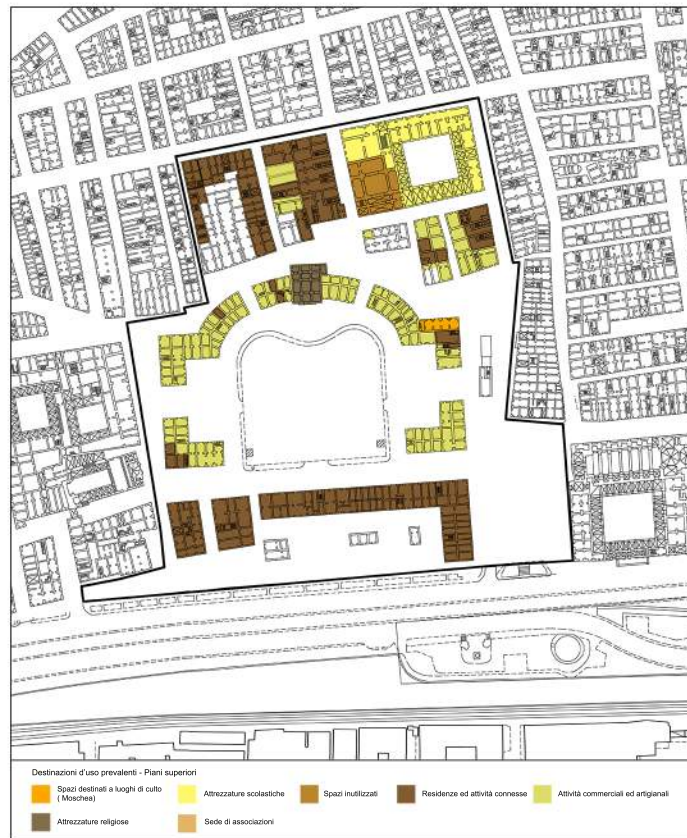
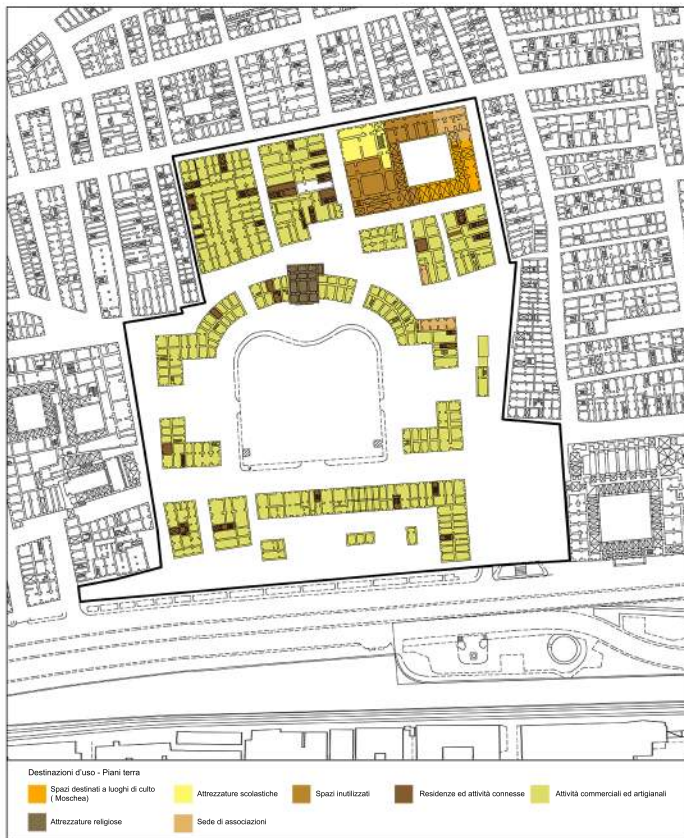


# PRG - Classificazione tipologica del tessuto edilizio: le unità edilizie di base elaborato 5



## Le destinazioni d'uso attuali

elaborato 6

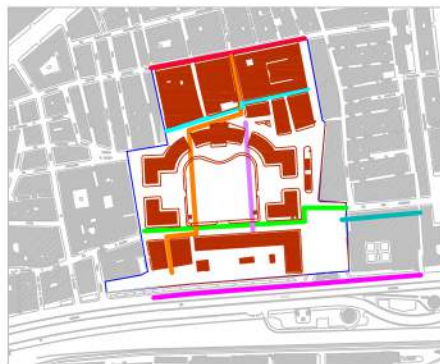






## Stato di fatto - profili e sezioni significativi

elaborato 7



Via Giacomo Savarese



Via Corradino di Svevia



piazza del Carmine



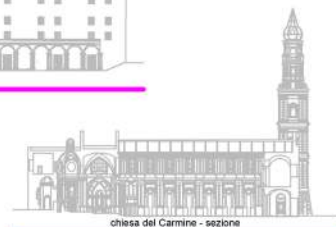
piazza Mercato



Via Nuova Marina



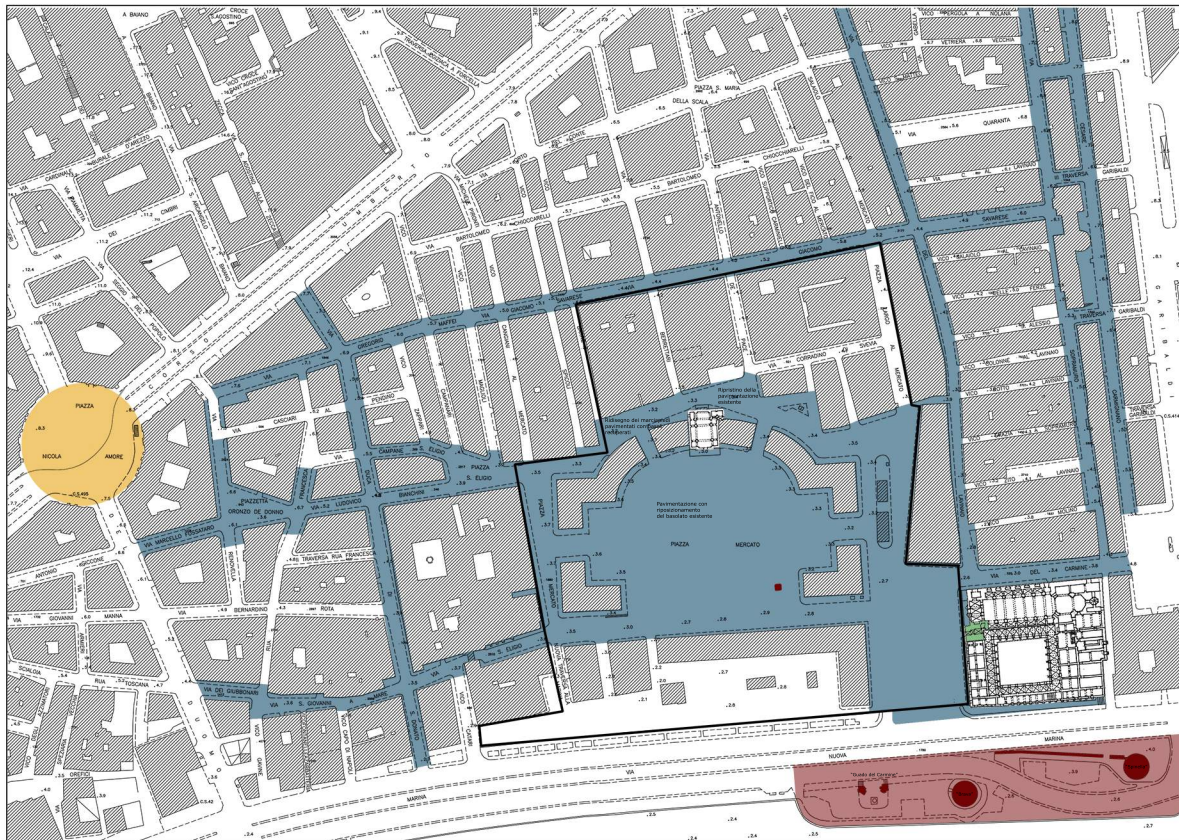
da via Vacche alla Conceria a via De Pace



chiesa del Carmine - sezione

## Programmi e progetti in corso

elaborato 8



Linea 1 Metropolitana - Stazione Duomo



Lavori di restauro del campanile della chiesa del Carmine



Grande progetto Lineaco:  
Chiesa di S. Croce al Mercato, riqualificazione ed adattamento funzionale.  
Piazza Mercato e piazza del Carmine, riqualificazione degli spazi urbani.



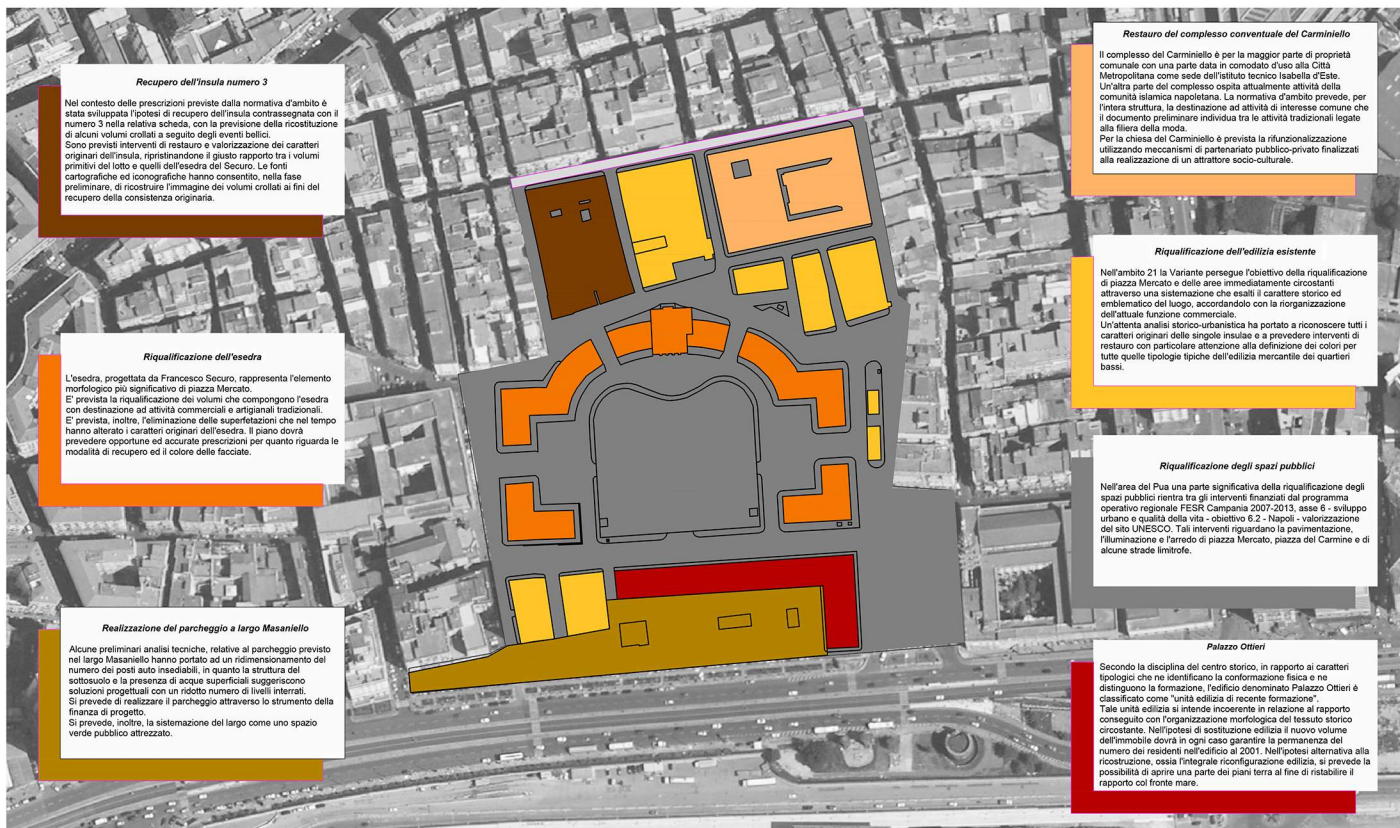
Progetto "Monumentando"  
Lavori per il restauro delle due torri aragonesi di via Nuova Marina e del settecentesco Guado del Carmine, con l'attacco forte della Merello.  
Restauro dell'obolisco di piazza Mercato.





## Planimetria generale: gli interventi previsti

elaborato 9



### Recupero dell'insula numero 3

Nel contesto delle prescrizioni previste dalla normativa d'ambito è stata sviluppata l'ipotesi di recupero dell'insula contrassegnata con il numero 3 nella relativa scheda, con la previsione della ricostituzione di alcuni volumi crollati a seguito degli eventi bellici. Sono previsti interventi di restauro e valorizzazione dei caratteri originali dell'insula, ripristinandone il giusto rapporto tra i volumi primitivi del lotto e quelli dell'edifizio del Securo. Le fonti cartografiche ed iconografiche hanno consentito, nella fase preliminare, di ricostruire l'immagine dei volumi crollati ai fini del recupero della consistenza originaria.

### Riquilibratura dell'edifizio

L'edifizio, progettata da Francesco Securo, rappresenta l'elemento morfologico più significativo di piazza Mercato. È prevista la riquilibratura dei volumi che compongono l'edifizio con destinazione ad attività commerciali e artigianali tradizionali. È prevista, inoltre, l'eliminazione delle superaffezioni che nel tempo hanno alterato i caratteri originali dell'edifizio. Il piano dovrà prevedere opportune ed accurate prescrizioni per quanto riguarda le modalità di recupero ed il colore delle facciate.

### Realizzazione del parcheggio a largo Masaniello

Alcune preliminari analisi tecniche, relative al parcheggio previsto nel largo Masaniello hanno portato ad un riordinamento del numero dei posti auto intercambiabili, in quanto la struttura del sottosuolo e la presenza di acque superficiali suggeriscono soluzioni progettuali con un ridotto numero di livelli interrati. Si prevede di realizzare il parcheggio attraverso lo strumento della finanza di progetto. Si prevede, inoltre, la sistemazione del largo come uno spazio verde pubblico attrezzato.

### Restauro del complesso conventuale del Carminiello

Il complesso del Carminiello è per la maggior parte di proprietà comunale con una parte data in comodato d'uso alla Città Metropolitana come sede dell'istituto tecnico tabella d'Este. Un'altra parte del complesso ospita attualmente attività della comunità islamica napoletana. La normativa d'ambito prevede, per l'intera struttura, la destinazione ad attività di interesse comune che il documento preliminare individua tra le attività tradizionali legate alla filiera della moda. Per la chiesa del Carminiello è prevista la riorganizzazione utilizzando meccanismi di partenariato pubblico-privato finalizzati alla realizzazione di un attrattore socio-culturale.

### Riquilibratura dell'edilizia esistente

Nell'ambito 21 la Variante persegue l'obiettivo della riquilibratura di piazza Mercato e delle aree immediatamente circostanti attraverso una sistemazione che esalti il carattere storico ed emblematico del luogo, accordandolo con la riorganizzazione dell'attuale funzione commerciale. Un'attenta analisi storico-urbanistica ha portato a riconoscere tutti i caratteri originali delle singole insule e a prevedere interventi di restauro con particolare attenzione alla definizione dei colori per tutte quelle tipologie tipiche dell'edilizia mercantile dei quartieri bassi.

### Riquilibratura degli spazi pubblici

Nell'area del Pua una parte significativa della riquilibratura degli spazi pubblici rientra tra gli interventi finanziati dal programma operativo regionale FESR Campania 2007-2013, asse 6 - sviluppo urbano e qualità della vita - obiettivo 6.2 - Napoli - valorizzazione del sito UNESCO. Tali interventi riguardano la pavimentazione, l'illuminazione e l'arredo di piazza Mercato, piazza del Carmine e di alcune strade limitrofe.

### Palazzo Ottieri

Seconda disciplina del centro storico, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione, l'edificio denominato Palazzo Ottieri è classificato come "unità edilizia di recente formazione". Tale unità edilizia si intende incoerente in relazione al rapporto conseguito con l'organizzazione morfologica del tessuto storico circostante. Nell'ipotesi di sostituzione edilizia il nuovo volume dell'immobile dovrà in ogni caso garantire la permanenza del numero dei residenti nell'edificio ai 2001. Nell'ipotesi alternativa alla ricostruzione, ossia l'integrale riconfigurazione edilizia, si prevede la possibilità di aprire una parte dei piani terra al fine di ristabilire il rapporto col fronte mare.

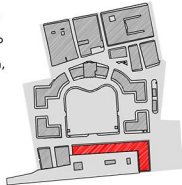


# Specificazioni d'ambito: scenari di intervento

elaborato 10

specificazione d'ambito n. 1\_ palazzo Ottieri

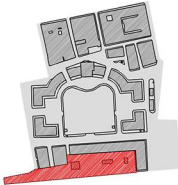
L'intervento su palazzo Ottieri, da attuare mediante sostituzione o integrale riconfigurazione edilizia, è finalizzato alla formazione di un accesso diretto alla piazza dal fronte costiero.



L'eventuale sostituzione edilizia di palazzo Ottieri prevede il reinsediamento degli abitanti residenti al 2001 e il ripristino dell'assetto preottocentesco. In alternativa è possibile la riconfigurazione con l'apertura dei piani terra ai fini di un nuovo rapporto con il fronte costiero.

specificazione d'ambito n. 2\_ parcheggio

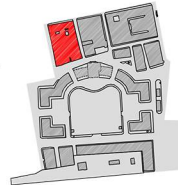
E' prevista la realizzazione di un parcheggio stanziale entro terra con la previsione in superficie di uno spazio pubblico attrezzato.



La realizzazione del parcheggio è affidata ad una procedura di partenariato pubblico-privato mediante lo strumento del project-financing. Da un primo approfondimento risulta necessario, per motivi tecnici, procedere con un ridimensionamento del numero dei posti auto previsti dalla disciplina d'ambito.

specificazione d'ambito n. 3\_ insula

La normativa d'ambito prevede il recupero dell'insula contrassegnata con il n. 3 valorizzandone i caratteri originali quali il giusto rapporto tra i volumi del lotto e quelli dell'esedra.



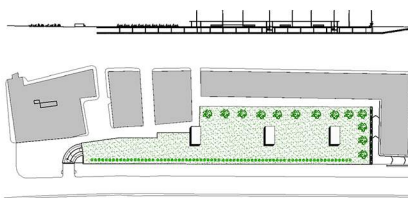
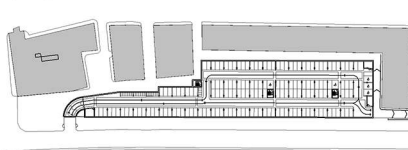
La possibilità offerta dal Pua di ricostruire le parti crollate dell'insula alle spalle dell'esedra deriva da un'attenta ricostruzione dei volumi originali attraverso fonti iconografiche, storiche e catastali.



Il fronte di palazzo Ottieri



Il parcheggio - schemi di studio



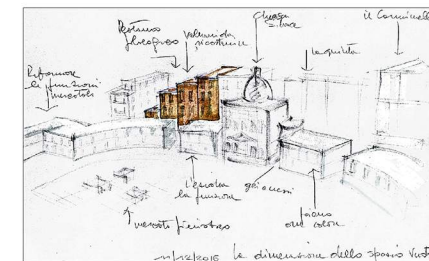
Piazza Mercato, foto Ailnari, fine '800 (particolare)



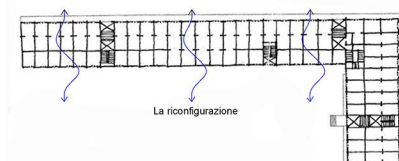
Piazza Mercato, D'Ambrà, 1869 (particolare)



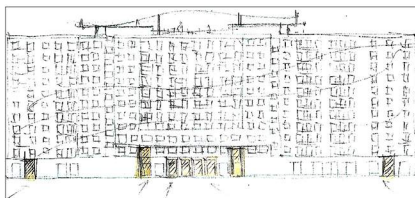
La configurazione originaria



Schizzo di studio



La riconfigurazione



Schizzo di studio

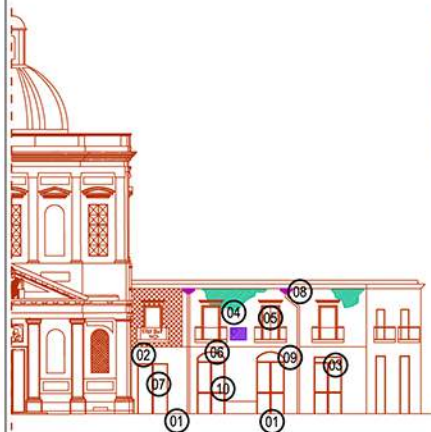



## Indicazioni per il recupero delle facciate

elaborato 11



### Analisi del degrado e soluzioni prescrittive



-  nel trattamento degli intonaci si deve prevedere la conservazione dei rapporti originari tra partiture, membrature e spechiature
-  intonaco mancante o degradato. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con forme, materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali
-  rosoni, gocciolatoi e sifoni preesistenti vanno restaurati e integrati laddove mancanti
- 01 canali di gronda e pluviali esistenti devono essere razionalizzati e sostituiti con ghisa, rame e lamiera zincata
- 02 rimozione degli elementi superflui
- 03 ripristino delle dimensioni originarie delle bucaie
- 04 obbligo di conservazione dell'originaria suddivisione delle luci degli infissi
- 05 in caso di sostituzione degli infissi dovranno mantenersi invariati la tipologia, la forma, la lavorazione, il colore.....
- 06 gli impianti di climatizzazione in facciata vanno rimossi, spostati in copertura e adeguatamente schermati
- 07 unificazione delle serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia verniciata
- 08 consolidamento delle parti lapidee quali comici e mensole di gronda
- 09 insegnare da collocare all'interno del vano vetri
- 10 trattamento di protezione del basamento su fronte strada

### Ipotesi di piano del colore



D'Ambrà - litografia 1889

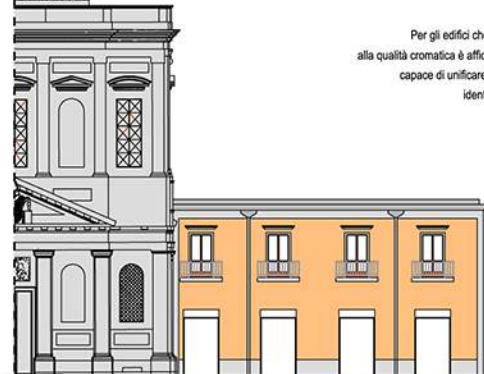


fotografia Alinari fine Ottocento



“...per le qualità cromatiche è opportuno basarsi sulle risultanze di saggi stratigrafici preliminari tesi al recupero delle varie tinteggiature reperibili. Si deve fare riferimento per il colore generalmente alla tinteggiatura più antica ritrovata nei saggi. In caso di perdita totale delle tracce di tinteggiature e in mancanza di documentazione reperibile dai saggi o da ricerche d'archivio, il colore va scelto in base alla tipologia dell'edificio e all'epoca di riferimento delle ultime trasformazioni.....”

In alto si riporta la gamma delle tinte ritenute compatibili e comprese tra il giallo paglierino, il rosa e le terre fino al rosso pompeiano



Per gli edifici che costituiscono l'esedra alla qualità cromatica è affidato il ruolo di elemento capace di unificare l'intervento e conferire identità allo spazio pubblico