

PERIFERIA DENTRO LA CITTÀ

La rigenerazione urbana di Barra



RELATORE:

Prof. Arch. Loreto Colombo

CORRELATORE:

Prof. Arch. Pasquale De Toro

CANDIDATE:

Vincenza De Maria

N14/1508

Imma d'Orsi

N14/1533

PERIFERIA DENTRO LA CITTÀ

La rigenerazione urbana di Barra

FENOMENO URBANO



- Crescita incontrollata della metropoli
- Spontaneismo edilizio
- Assenza di pianificazione

EFFETTI



- Formazione di parti di città isolate e non integrate nel contesto metropolitano
- Scarsa qualità edilizia
- Disagio sociale
- Tendenza all'isolamento

CASO STUDIO: BARRA



Il quartiere di Barra è un chiaro esempio di tale fenomeno in quanto possiede tutte le problematiche e le caratteristiche della **periferia urbana**, nonostante sia all'interno della città.



OBBIETTIVO



Attraverso il caso di Barra proporre **un metodo e un modello di rigenerazione urbana** per i quartieri periferici, nell'ottica di una politica più generale di **cura del territorio** che tuteli e valorizzi la preesistenza, la vocazione del luogo e il suo carattere identitario.

PERIFERIA DENTRO LA CITTÀ

La rigenerazione urbana di Barra



STRUMENTO ATTUATIVO



La proposta di riqualificazione si avvale dello **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**, realizzabile attraverso un **Accordo di programma** stipulato tra enti pubblici (Regioni, Province o Comuni) e soggetti privati, che può costituire variante al PRG.

L'accordo è preceduto da una **Conferenza di servizi istruttoria** che prevede la partecipazione di tutti i soggetti interessati alla realizzazione di un'opera pubblica.

È disciplinata dalla **Legge 241/1990** (Nuove norme sul procedimento amministrativo).

GLI ATTORI IN GIOCO



Comune di Napoli, ANAS, ENEL, Camera di Commercio di Napoli, ACEN, Unione Industriali di Napoli, costruttori privati, i cittadini (*civic crowdfunding*).



INDICE

1. L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2. NORME E STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

3. L'AREA D'INTERVENTO: LE ANALISI PRELIMINARI

4. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGETTO

5. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGRAMMA FINANZIARIO

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

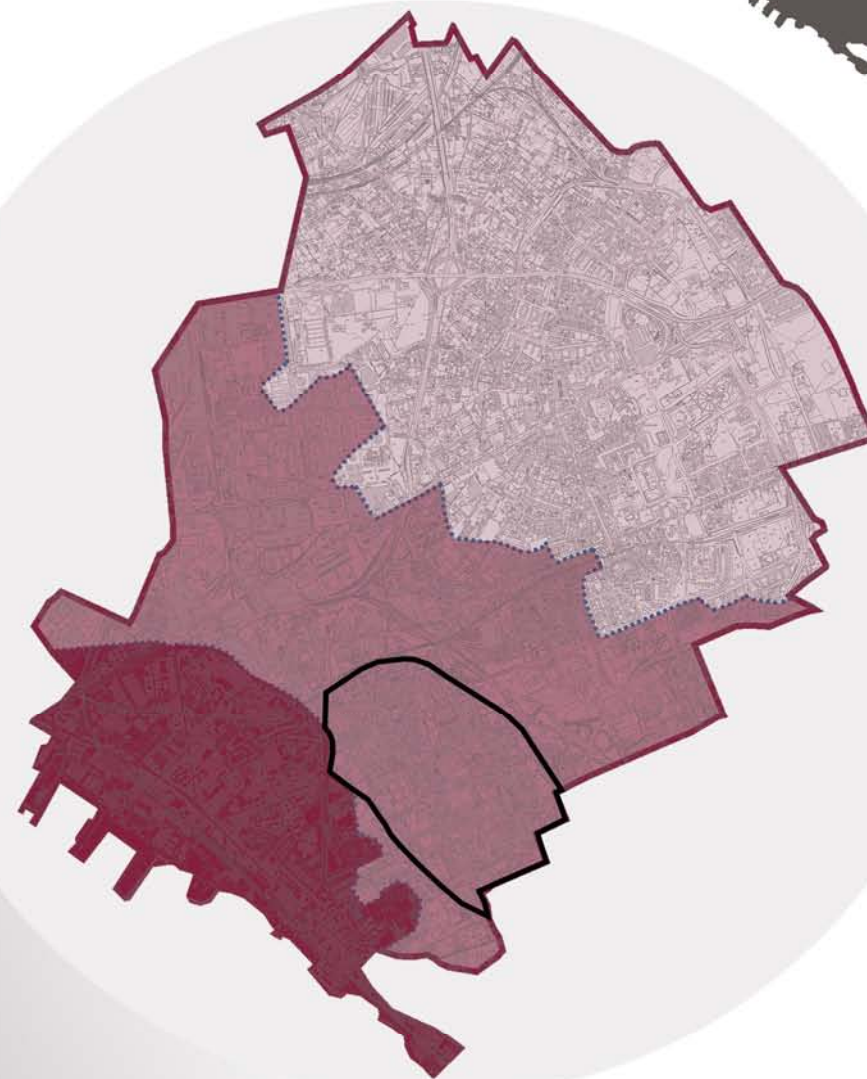
Inquadramento territoriale



SUPERFICIE: 19,28 km²



ABITANTI: 138.641



● S.GIOVANNI A TEDUCCIO

● BARRA

● PONTICELLI

○ AREA D'INTERVENTO

• VI Municipalità •

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



1.1 STORIA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE

**1.2 RUOLO DELL'EDILIZIA
PUBBLICA**

**1.3 PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA
ZONA INDUSTRIALE**

● **SEBETO: MORFOLOGIA E
IDROGEOLOGIA**

● **SVILUPPO STORICO E
DELLA PIANIFICAZIONE**

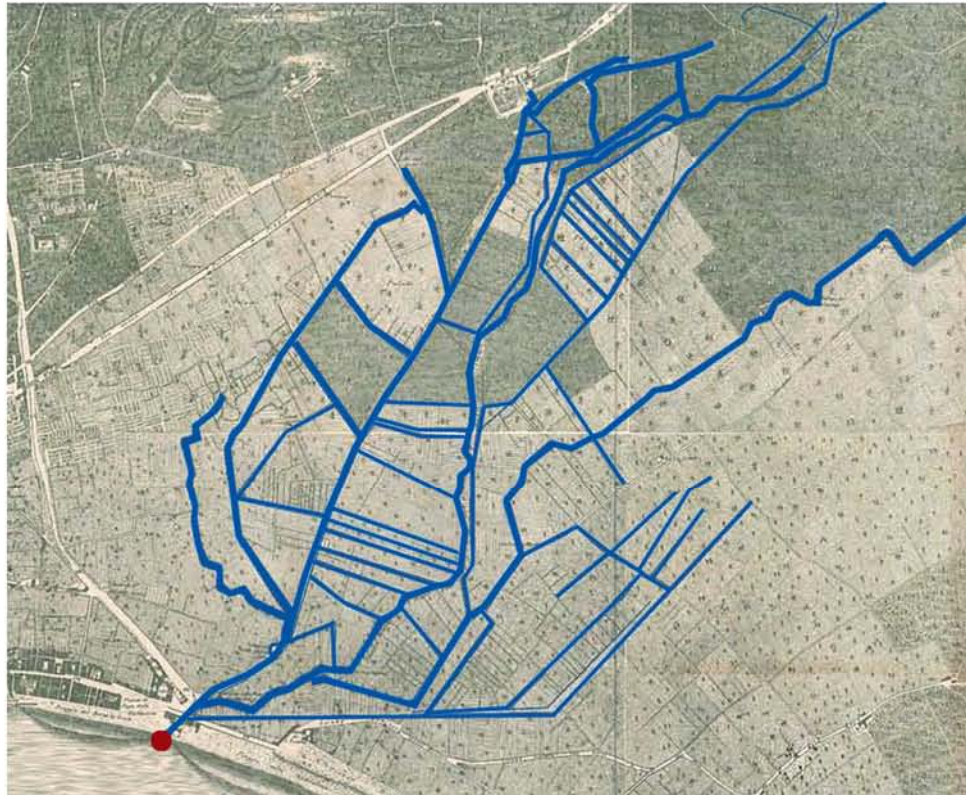
L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Storia delle trasformazioni fisiche

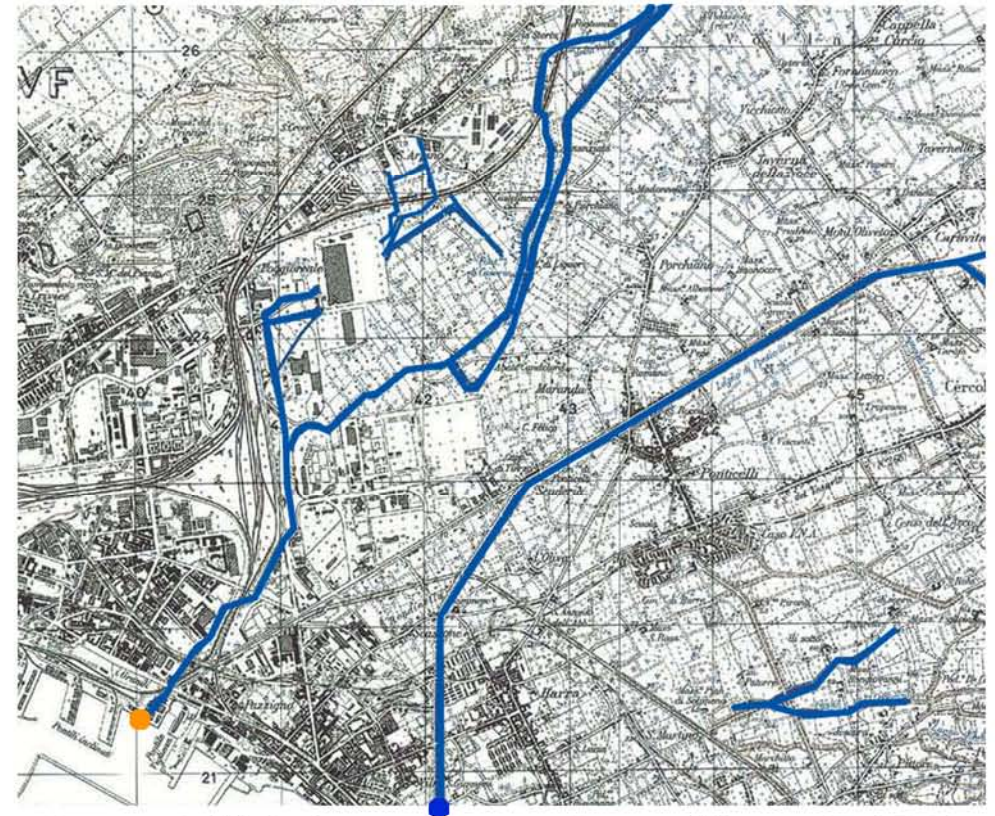


1700

1900



Pianta del duca di Noja (1775)



Carta dell' Istituto Geografico militare (1954)

- Ponte della Maddalena
- Spiaggia di San Giovanni a Teduccio
- Cantiere Pattison

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Storia delle trasformazioni fisiche

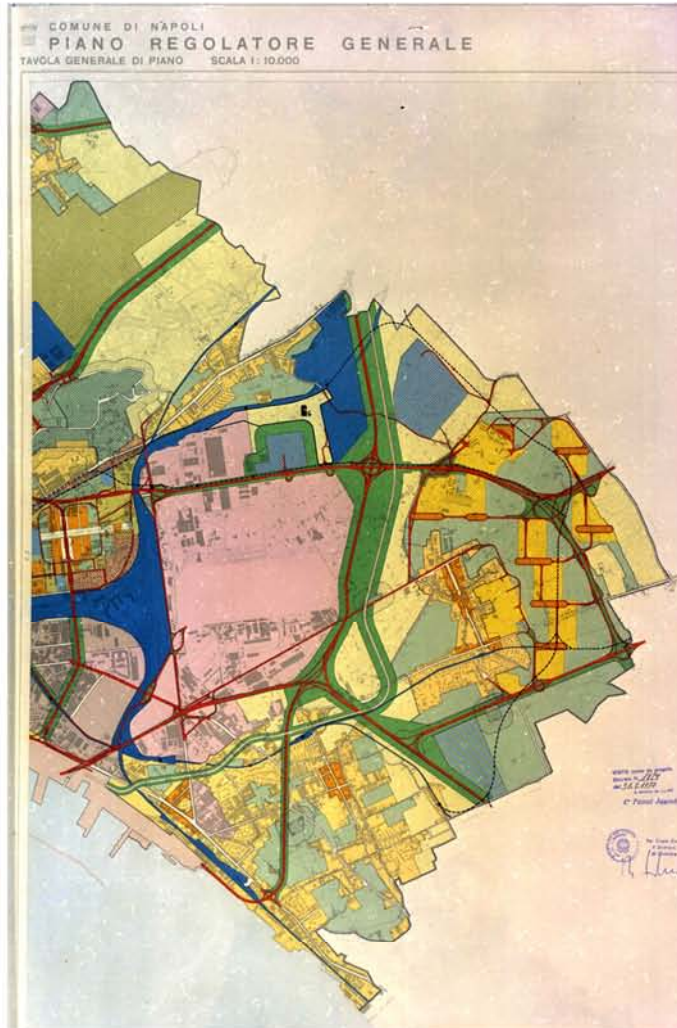


Piano regolatore di Napoli 1939

- Reintegrazione tra la città e la periferia
- Dotazione di parchi urbani e tutela delle aree agricole
- Individuazione di quattro quartieri separati da ampie zone verdi
- Stato di emergenza bellico
- Speculazione edilizia della giunta di Achille Lauro (1952)
- Varianti e la falsificazione del PRG del 1939

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Storia delle trasformazioni fisiche



Piano regolatore di Napoli 1972

- Introduzione del vincolo di inedificabilità
- Impossibilità di ampliamento delle industrie nocive
- Destinazione del 30% delle aree industriali dismesse ad attrezzature pubbliche e verde

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



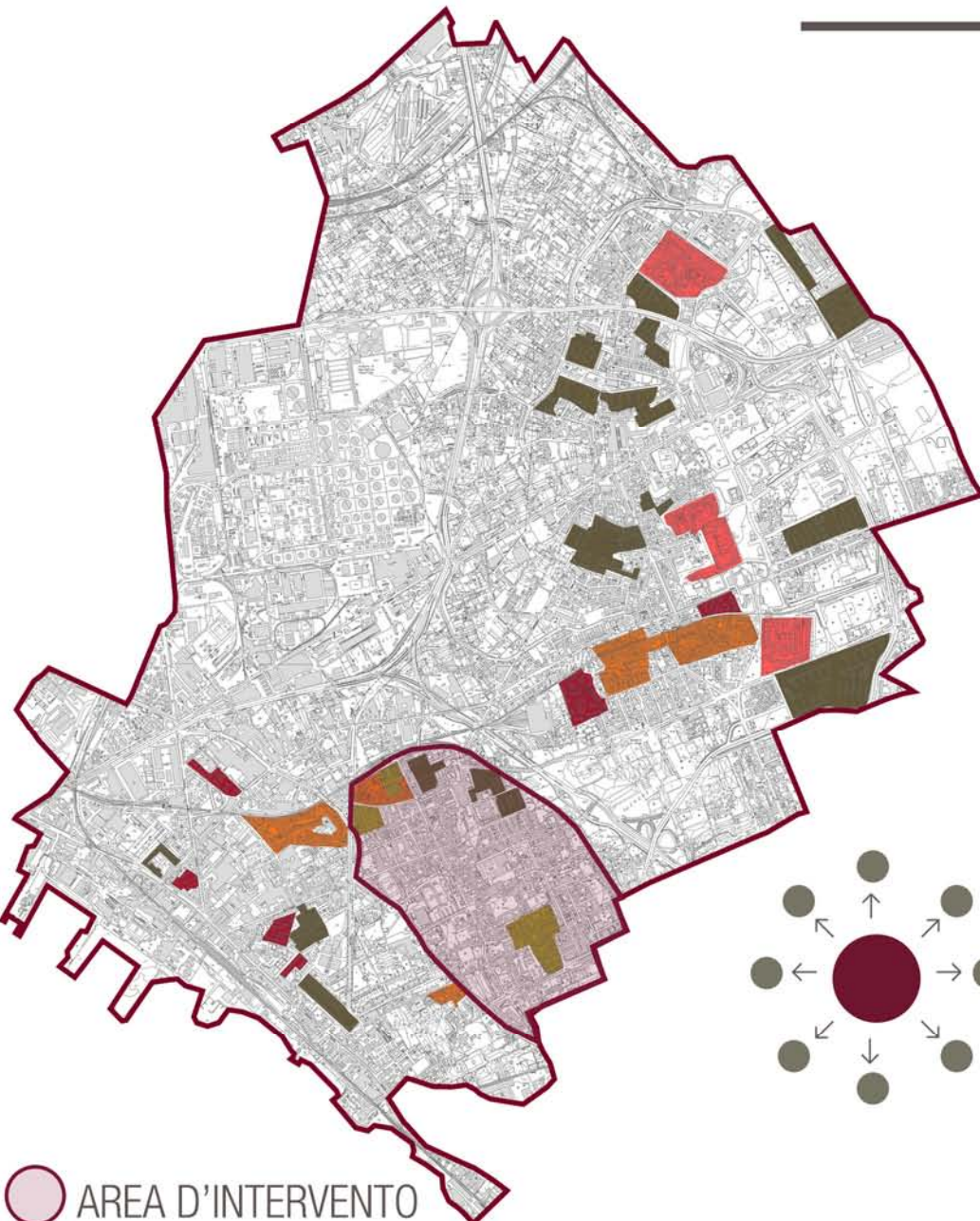
1.1 STORIA DELLE
TRASFORMAZIONI FISICHE

**1.2 RUOLO DELL'EDILIZIA
PUBBLICA**

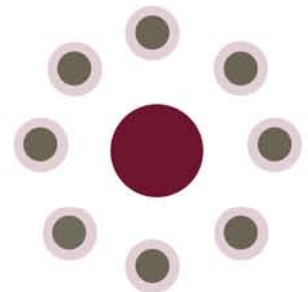
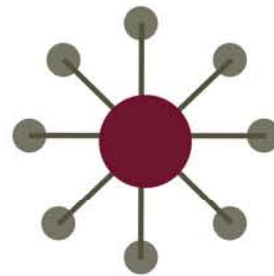
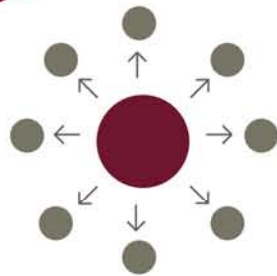
1.3 PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA
ZONA INDUSTRIALE

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Ruolo dell'edilizia pubblica



-  RICOSTRUZIONE POST-BELLICA
-  ALLOGGI IACP - LEGGE LUZZATTI 1903
-  ALLOGGI INA CASA - LEGGE FANFANI 1949
-  EX-LEGE 167 DEL 1962
-  RICOSTRUZIONE POST-TERREMOTO DEL 1980 (PSER)



 AREA D'INTERVENTO



L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



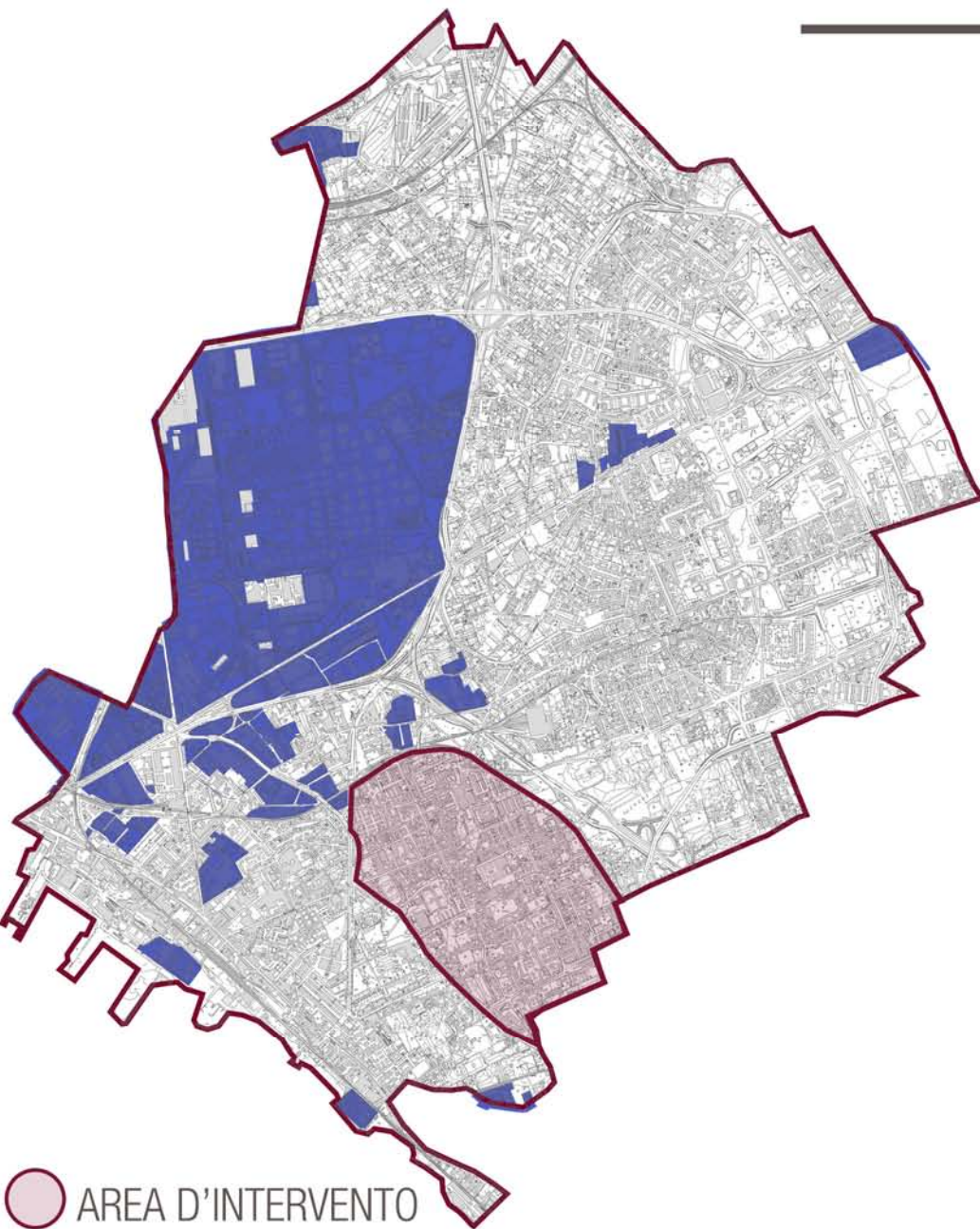
**1.1 STORIA DELLE
TRASFORMAZIONI FISICHE**

**1.2 RUOLO DELL'EDILIZIA
PUBBLICA**

**1.3 PROCESSO DI FORMAZIONE
DELLA ZONA INDUSTRIALE**

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Formazione della zona industriale



PIANA ORIENTALE E PALUDI

Data la sua natura pianeggiante e paludosa, la zona orientale di Napoli ha da subito mostrato una vocazione agricola e industriale.



PIANO INDUSTRIALE DEL 1887

Ha promosso la bonifica di quest'area paludosa e l'ha ordinata secondo una logica per isolati, attraverso l'apposizione di una griglia.



“RISORGIMENTO ECONOMICO DI NAPOLI” DEL 1904 (Legge Nitti)

Si semplifica il processo di esproprio al fine di destinare tali aree alla funzione industriale. E' prevista la realizzazione di due grandi poli industriali, uno ad est ed uno a ovest.



VENTENNIO FASCISTA

Dal 1926 al 1946 sono state potenziate le strade esistenti e create di nuove. La vocazione industriale ha scavalcato quella agricola.



VENTUNESIMO SECOLO

L'area orientale pur essendo ancora il polo produttivo della città, è interessata da una contrazione delle aziende e da processi di delocalizzazione di quelle maggiori.

• Periferia urbana





INDICE

1. L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2. NORME E STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

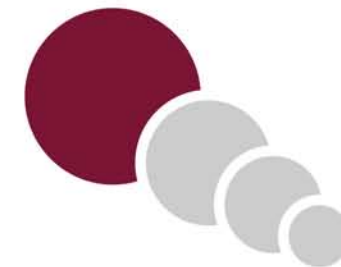
3. L'AREA D'INTERVENTO: LE ANALISI PRELIMINARI

4. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGETTO

5. L'AREA D'INTERVENTO : IL PROGRAMMA FINANZIARIO

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



2.1 NORME E STRUMENTI SOVRAORDINATI

2.2 VINCOLI

2.3 PRG

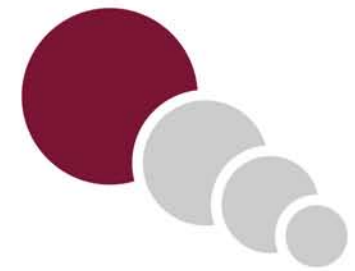
2.4 PUA

● PIANO DI EMERGENZA DEL
VESUVIO

● PIANO DI BACINO E
RISCHIO INDUSTRIALE

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Norme e strumenti vigenti della pianificazione territoriale



CONTENUTO

Il piano di emergenza del Vesuvio del 2014, individua tre zone di rischio:

- **Zona Rossa 1**, area esposta all'invasione di flussi piroclastici;
- **Zona Rossa 2**, area soggetta ad elevato rischio di crollo delle coperture degli edifici per l'accumulo di depositi piroclastici.
- **Zona Gialla**, area esposta a ricaduta di materiale piroclastico.

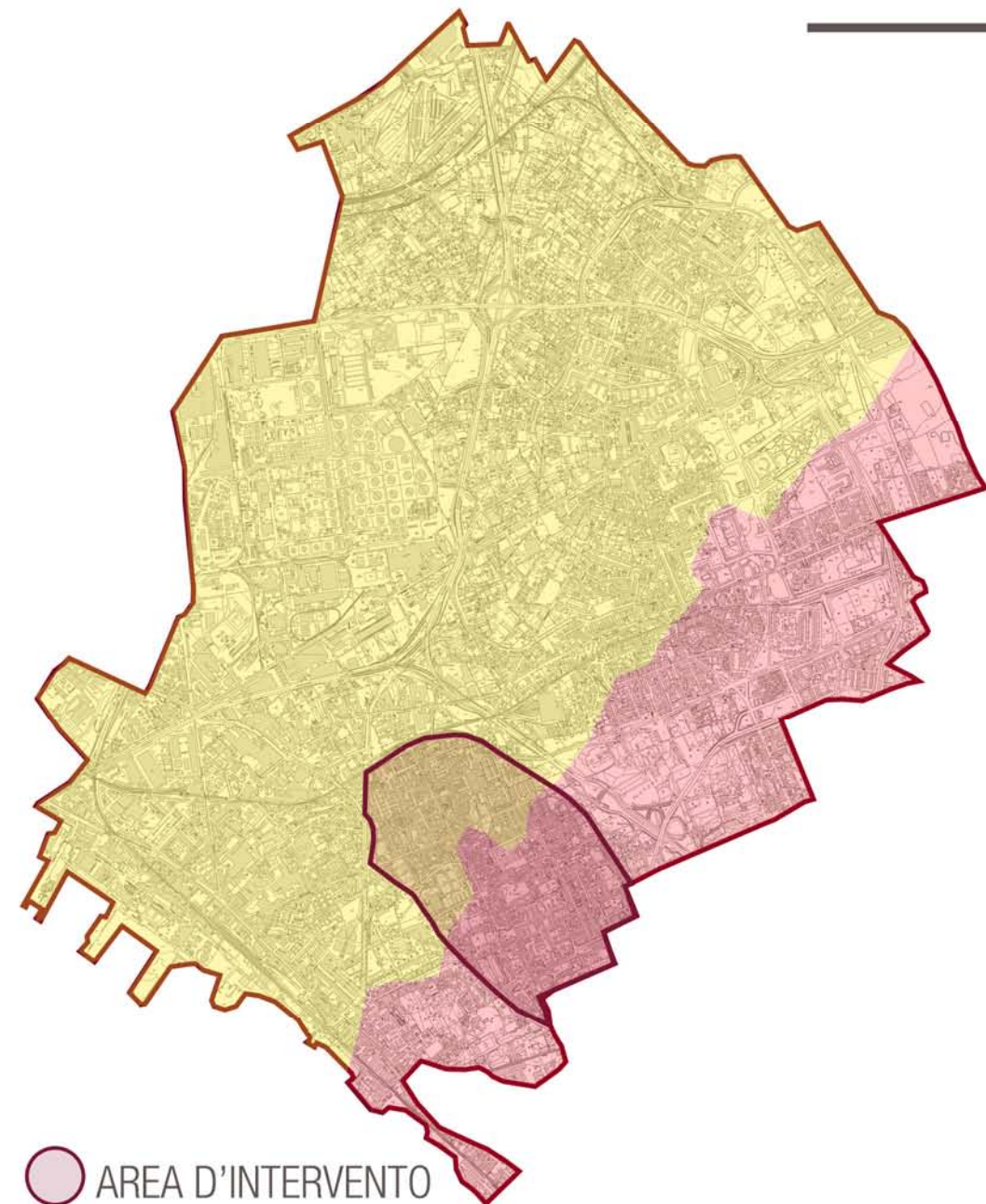
Con la **curva di isocarico** si perimetrano i Comuni in cui si ha la probabilità del 5% di superamento del valore di carico di 300 kg/m^2 (pari a 30 cm).

PREVISIONI

I quartieri di S.Giovanni a Teduccio, Barra e Ponticelli, si trovano quasi completamente in Zona Gialla, tranne le aree più orientali che rientrano in Zona Rossa 2. Secondo la **L.R. N. 16 DEL 2014** in:

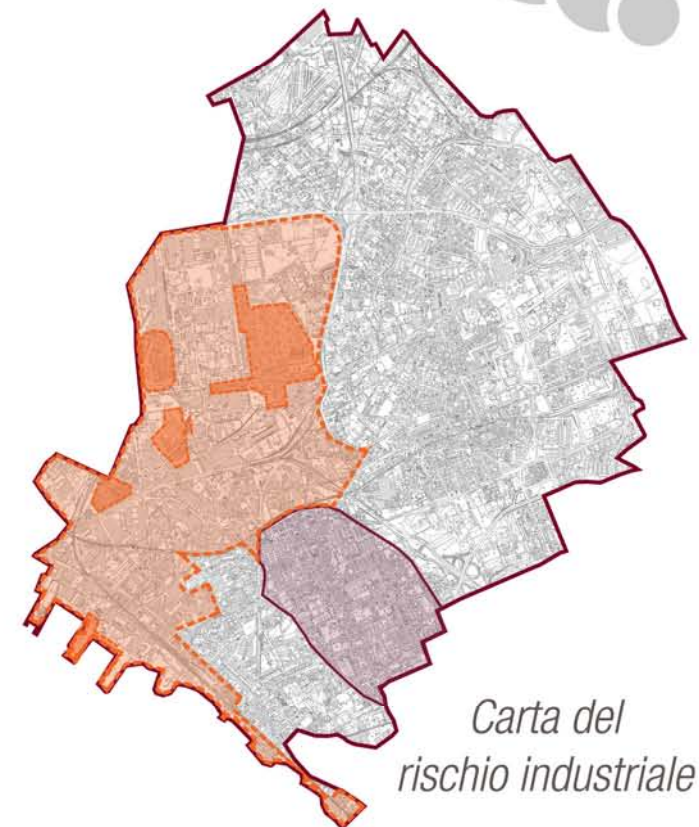
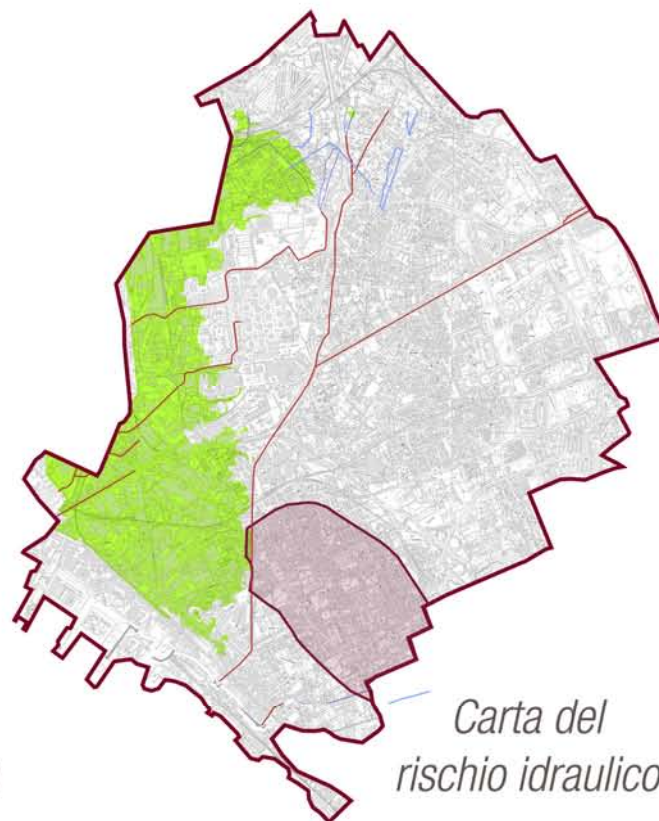
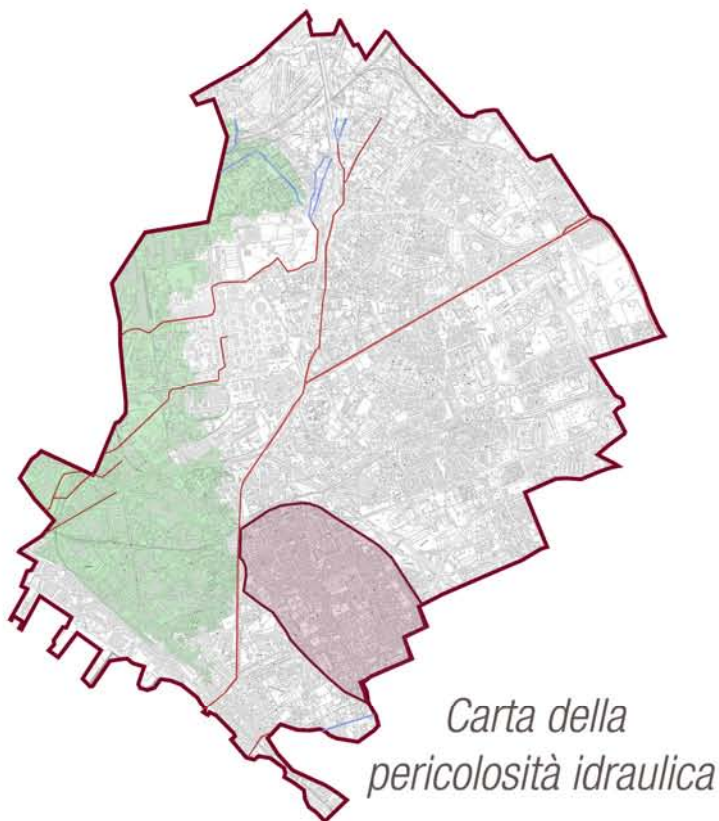
- **Zona Rossa 1-2**, è vietata la costruzione di nuova edilizia residenziale ma è permessa la ristrutturazione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione a parità di volume.
- **Zona Gialla**, è previsto l'adeguamento sismico e il rispetto di un carico di progetto pari a 300 kg/mq (curva di isocarico).

Per entrambe è auspicabile una decompressione insediativa nonché il potenziamento e il miglioramento delle vie di fuga, attraverso piani strategico-operativi.



L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Norme e strumenti vigenti della pianificazione territoriale



Esondazione	Aree di attenzione	Elevato trasporto solido	Falda sub-affiorante - Conche endoreiche
P ₃ - Pericolosità Elevata			
P ₂ - Pericolosità Media			
P ₁ - Pericolosità Bassa			
Limite di bacino			
Alveo strada			
Reticolo idrografico			
Tratto tombato			

R ₄ - Rischio molto elevato	
R ₃ - Rischio elevato	
R ₂ - Rischio medio	
R ₁ - Rischio moderato	
Limite di bacino	
Alveo strada	
Reticolo idrografico	
Tratto tombato	

	SITO SIN
	AREA D'INTERVENTO

CONCLUSIONI

La zona di progetto è priva di limitazioni derivanti dal rischio idrogeologico e dal rischio industriale.



L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



**2.1 NORME E STRUMENTI
SOVRAORDINATI**

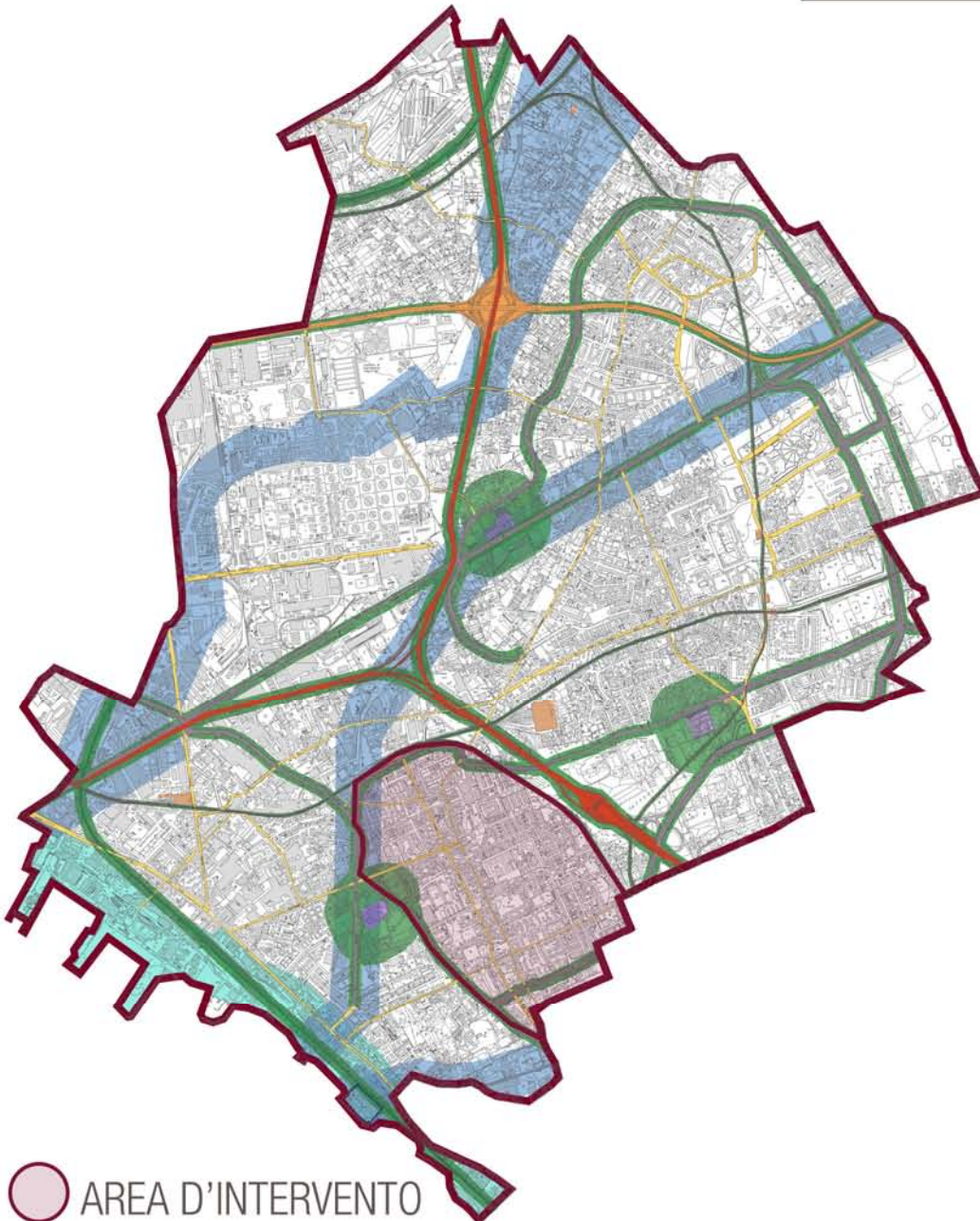
2.2 VINCOLI

2.3 PRG

2.4 PUA

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Norme e strumenti vigenti della pianificazione territoriale






1. FASCE DI RISPETTO


1.1. FERROVIE - D.P.R. 753/1980

-  FS - FERROVIE DELLO STATO - 30 m
-  CIRCUMVESUVIANA - 6 m



1.2. VIABILITA' - NUOVO CODICE DELLA STRADA D.LGS 285/92 ART.18

-  A- AUTOSTRADA - 30 m
-  B - STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE - 20 m
-  D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO - 20 m

1.3. ATTREZZATURE

-  CIMITERI - 200 m (R.D. 1265/1934 - R.D. 1888/1942 - R.D. 983/1957)
-  DEPURATORE - 100 m (DELIBERA 4.2.1977 DEL COMITATO ISTITUITO CON L. 319/67)

2. VINCOLI

-  FASCIA COSTIERA - 300 m (ART. 142 DEL D.LGS. 42/2004)
-  RETICOLO IDROGRAFICO - 150 m da ogni sponda (ART.142 DEL D.LGS. 42/2004)

 AREA D'INTERVENTO

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



2.1 NORME E STRUMENTI
SOVRAORDINATI

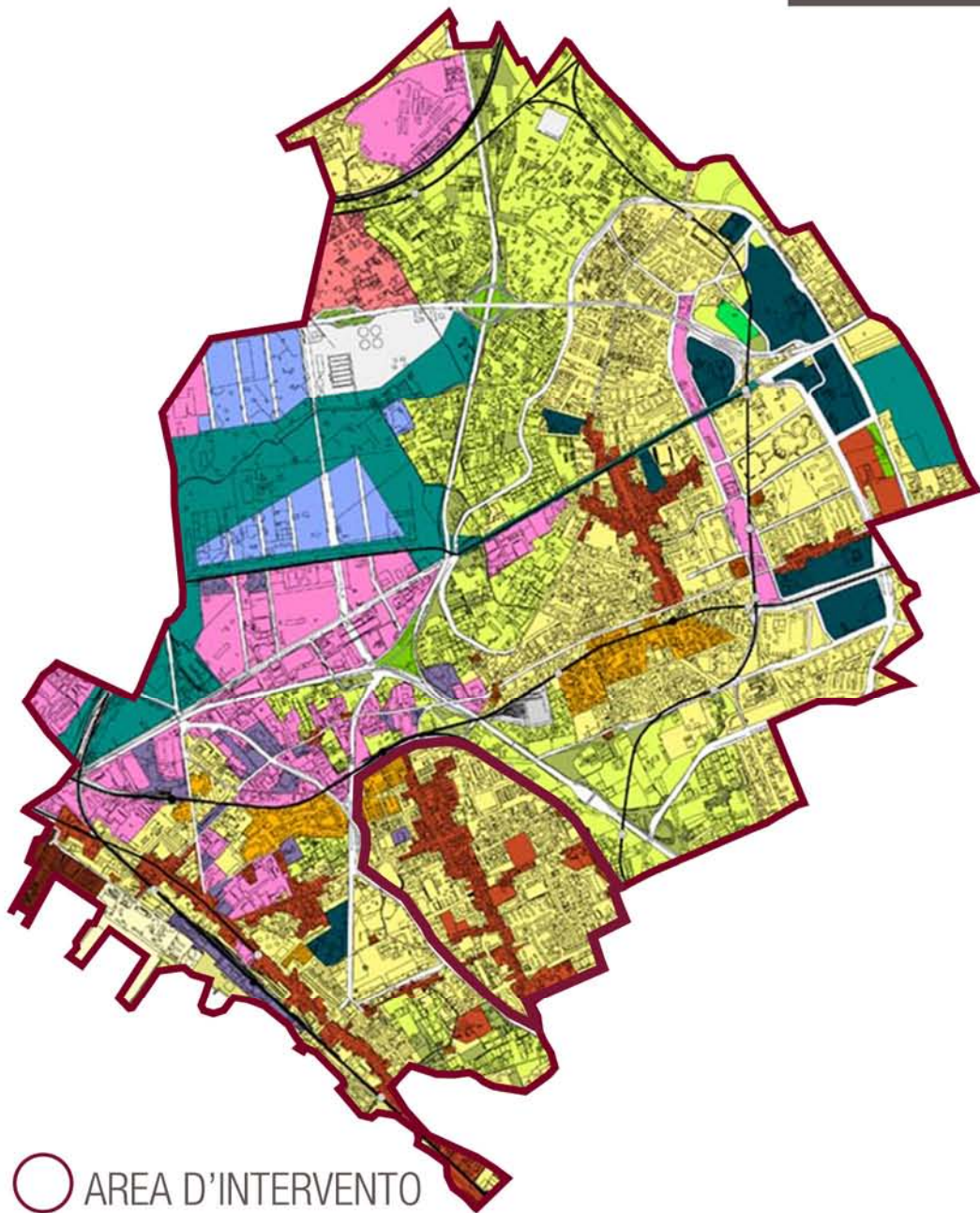
2.2 VINCOLI

2.3 PRG

2.4 PUA

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Norme e strumenti vigenti della pianificazione territoriale



○ AREA D'INTERVENTO

Obiettivi



Parco della valle del Sebeto



Vocazione agricola



Potenziamento delle infrastrutture e di sistemi di trasporto



Fabbisogno dei servizi



L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Norme e strumenti vigenti della pianificazione territoriale



La Variante al Prg di Napoli del 2004, stabilisce una serie di linee-guida che possono orientare la successiva pianificazione attuativa, attraverso l'analisi delle criticità e delle potenzialità del territorio.

INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO

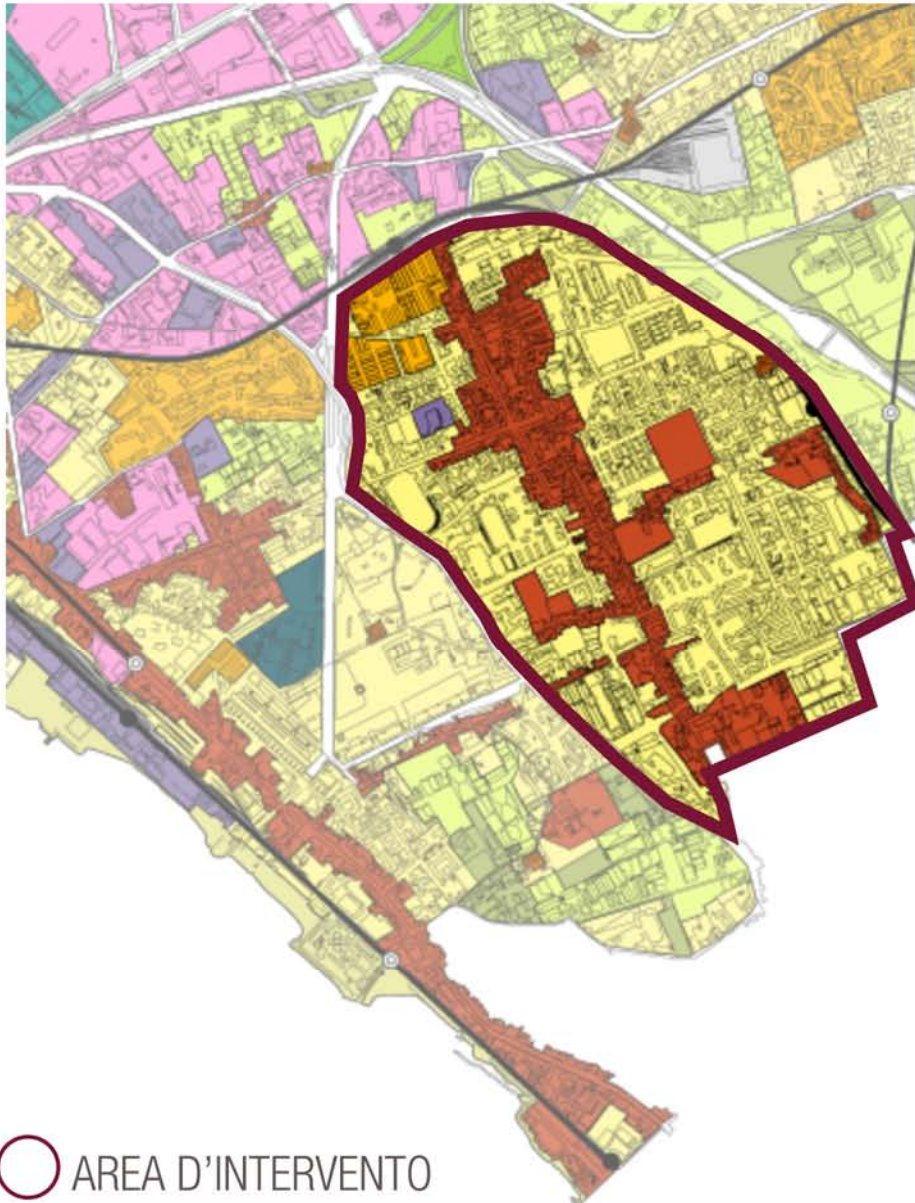
-  A- Insempiamenti di interesse storico
-  Aa- Strutture e manufatti isolati

AGGLOMERATI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE

-  Ba- Edilizia d'impianto
-  Bb- Espansione recente

INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

-  Da- Insempiamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale



 AREA D'INTERVENTO

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Indice



**2.1 NORME E STRUMENTI
SOVRAORDINATI**

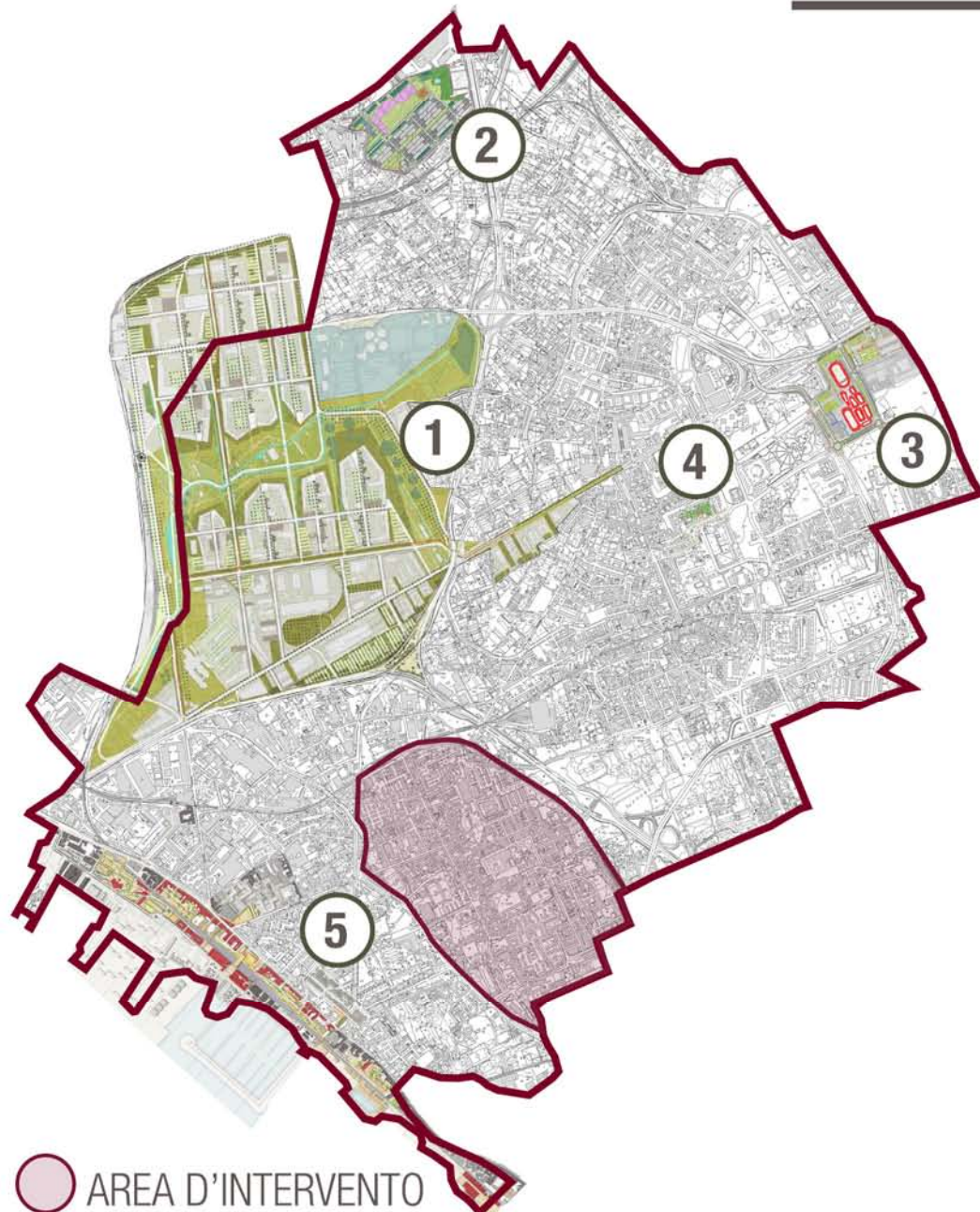
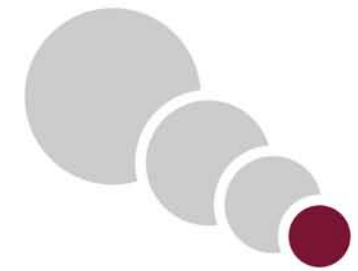
2.2 VINCOLI

2.3 PRG

2.4 PUA

L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI

Norme e strumenti vigenti della pianificazione territoriale



Lo strumento con cui si provvede a dare attuazione alle previsioni del Prg, è Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA). Per questo motivo sono stati individuati, nell'ambito di studio, quali fossero i PUA adottati o approvati, in modo da stabilire le invarianti di piano (hardware) e orientare la nostra progettazione nelle aree prive di una pianificazione attuativa (software).

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- ① PUA Ex-Raffineria
- ② Parco integrato di Via Botteghele
- ③ PUA Ex-Breglia
- ④ PUA di Via Sallustro
- ⑤ PUA S. Giovanni - PIAU (Piano integrato delle aree urbane) - Piano del porto

● AREA D'INTERVENTO



INDICE

1. L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. NORME E STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
3. L'AREA D'INTERVENTO: LE ANALISI PRELIMINARI
4. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGETTO
5. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGRAMMA FINANZIARIO

L'AREA DI INTERVENTO

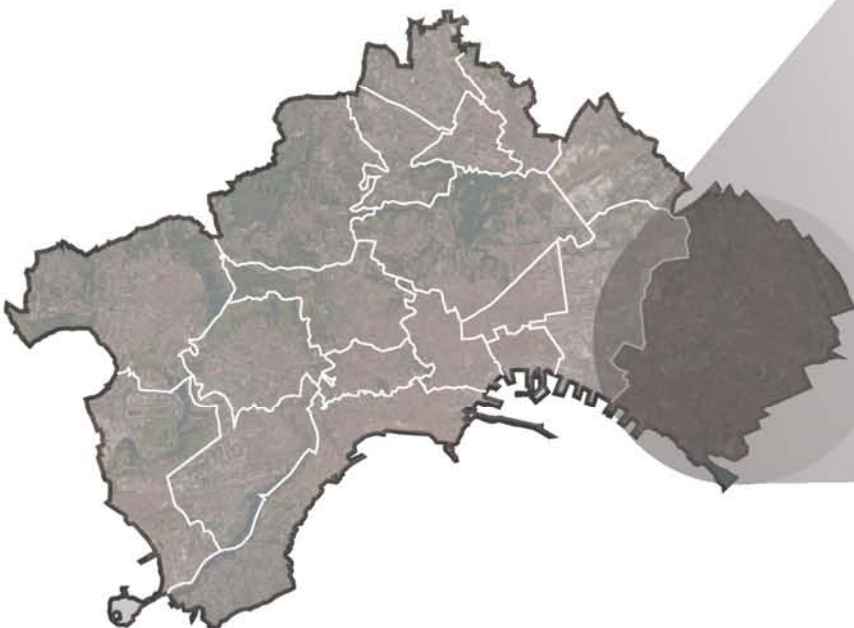
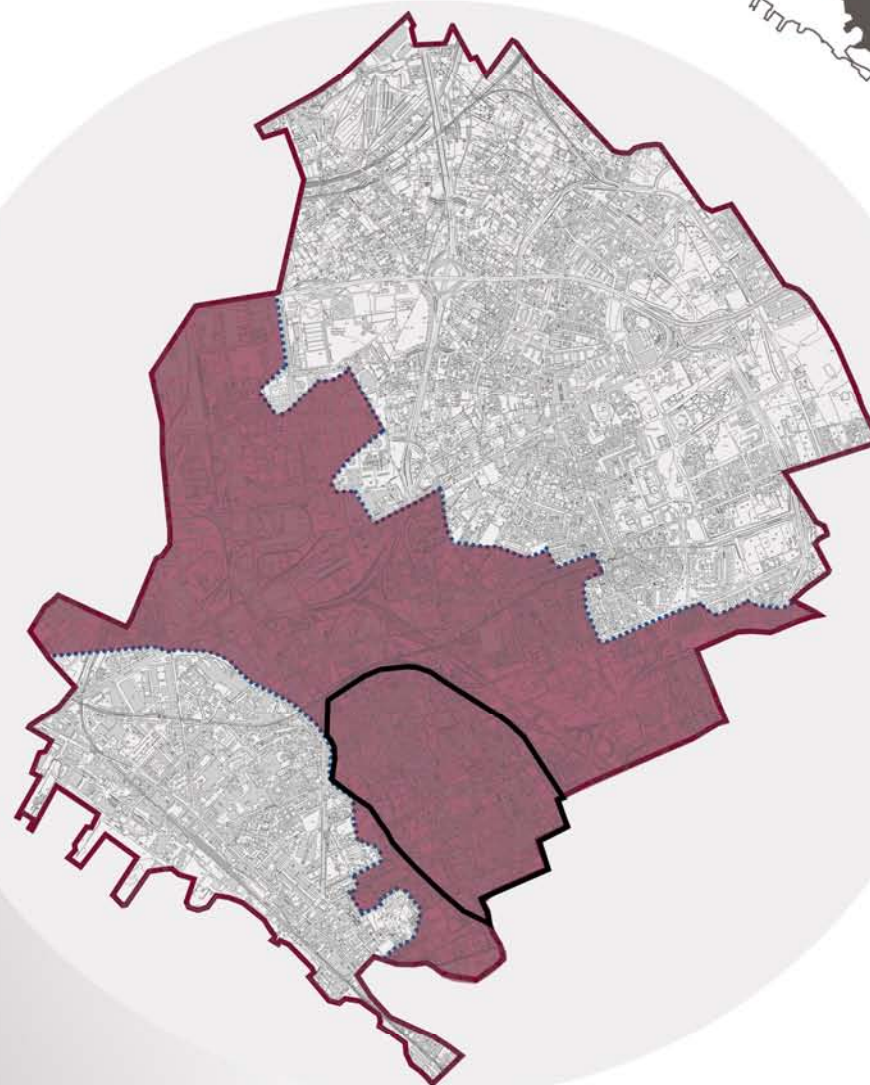
Inquadramento territoriale



SUPERFICIE: 7,82 km²



ABITANTI: 38.182



● BARRA ○ AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Indice



3.1 TERRITORIO E SISTEMA INSEDIATIVO

3.2 ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO

3.3 DIMENSIONAMENTO

3.4 ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

● STORIA ED ECONOMIA

● CONTESTO GEOGRAFICO ED
URBANO

L'AREA DI INTERVENTO

Territorio e sistema insediativo



Nel **900 d.C.** nasce il casale fuori le mura della città col nome di "Trasano" , poi *Barra de' Cocci*.

Nel **1300** si ha l'accorpamento di Serino e Barra de' Cocci in un unico casale con lo stemma della "sirena bicaudata".



Nel **1600-1700** Barra diventa luogo di villeggiatura dalle famiglie nobili napoletane: nascita delle ville del "miglio d'oro".

Con la legge del 23 Ottobre **1859**, Barra diventa Comune autonomo e mostrai primi segni di rivoluzione industriale.

Con la legge speciale del **1925** Barra entra a far parte del Comune di Napoli.

Le industrie prendono il sopravvento sulle aree agricole e si trasforma in un enorme sobborgo periferico.



La festa dei Gigli



L'AREA DI INTERVENTO

Territorio e sistema insediativo



POGGIOREALE

PONTICELLI

S.GIORGIO
A CREMANO

S.GIOVANNI
A TEDUCCIO

ZONA
INDUSTRIALE



BARRA



NUCLEI DI BARRA

Tre nuclei di Barra

Il quartiere di Barra può essere diviso in tre zone:

- **cuore del quartiere**, che comprende il centro storico ed ha carattere residenziale e commerciale;
- **zona delle serre Pazzigno**, caratterizzata da piccole attività agricole e numerose serre;
- **ex-Raffineria**, è occupata da fabbricati industriali di diverse dimensioni e dai depositi di carburante, molti dei quali in via di dismissione;



L'AREA D'INTERVENTO

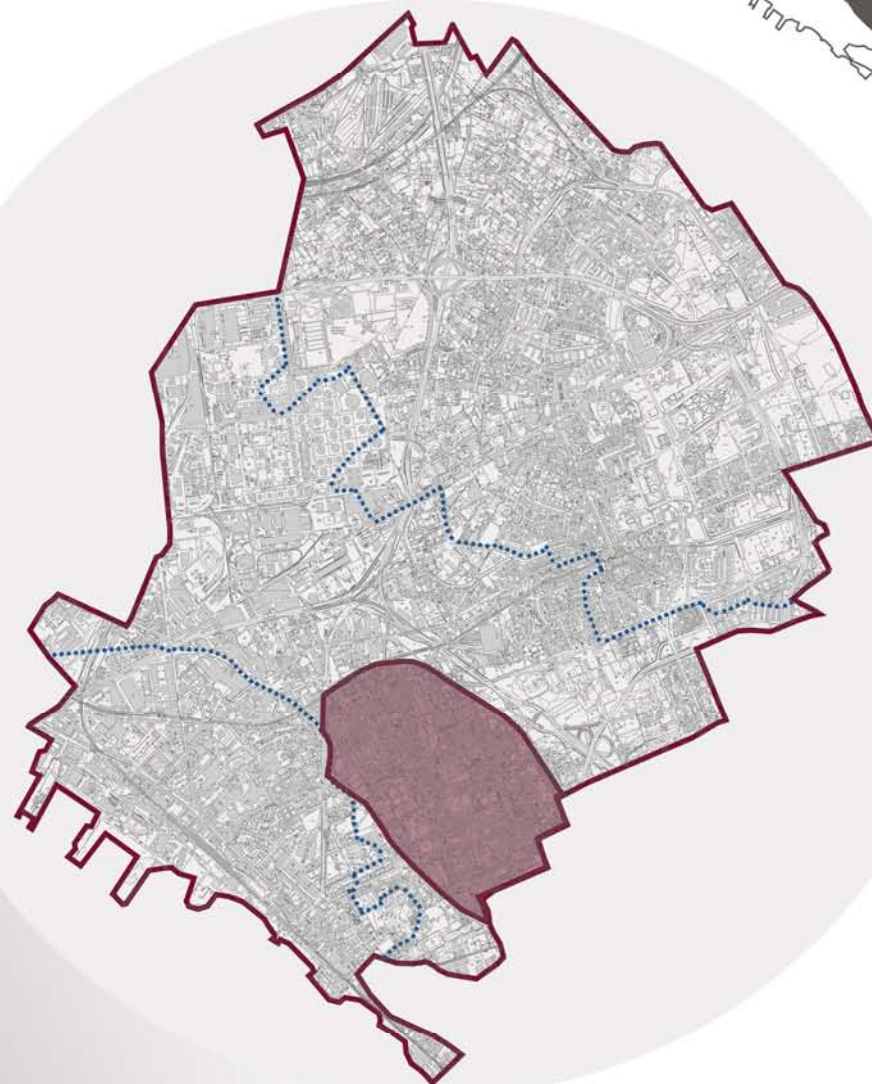
Inquadramento territoriale



SUPERFICIE: 1,38 km²

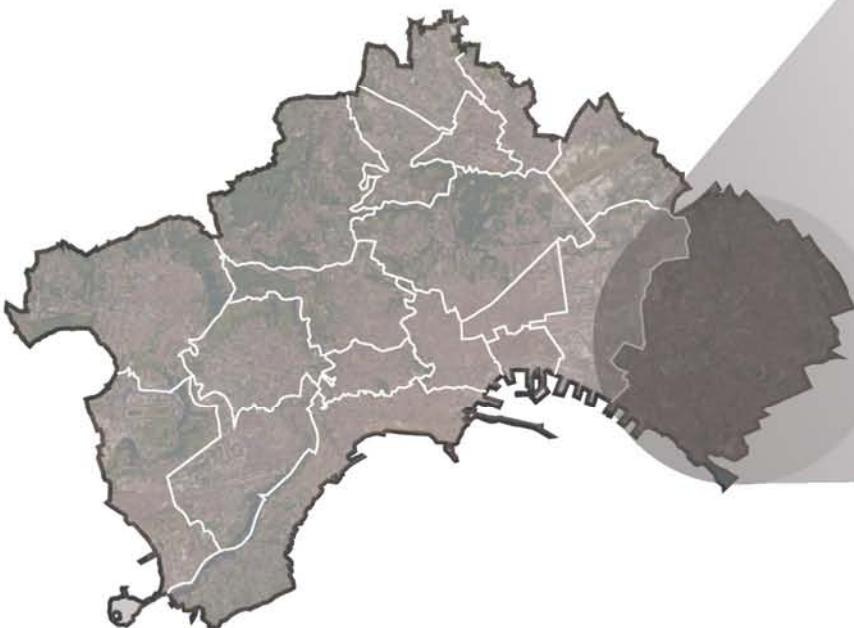


ABITANTI: 24.074



 AREA D'INTERVENTO

• Area d'intervento •



L'AREA DI INTERVENTO

Indice



3.1 TERRITORIO E SISTEMA INSEDIATIVO

3.2 ANALISI DEL TESSUTO
EDILIZIO

3.3 DIMENSIONAMENTO

3.4 ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

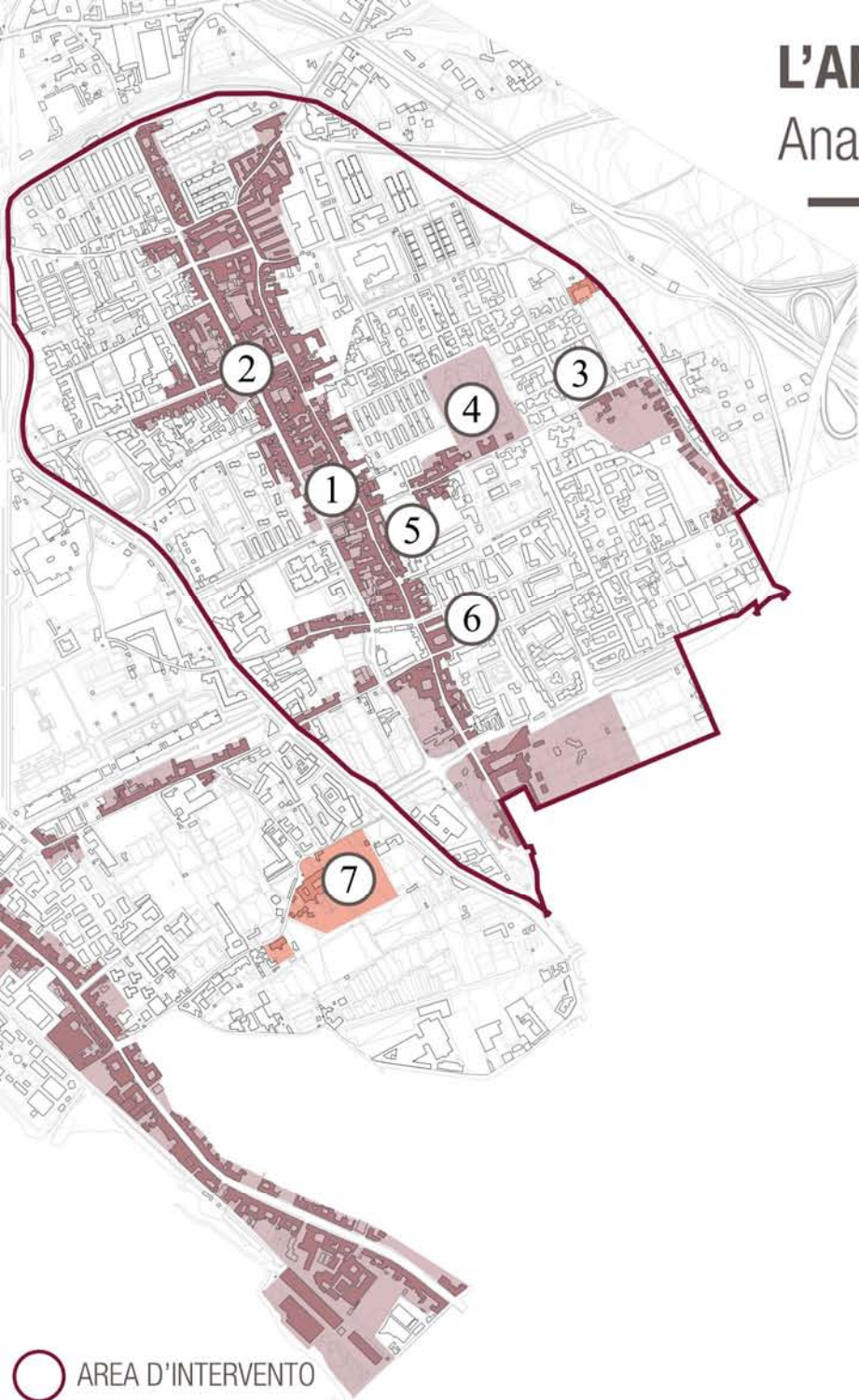
● CENTRO STORICO

● EDILIZIA D'IMPIANTO

● EDILIZIA CASUALE

L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



Centro storico

Il nucleo storico originario è costituito da una spina dorsale, rappresentata da Corso Sirena e da Corso Bruno Buozzi, e da una serie di ville storiche disseminate in tutto il quartiere.

① **Corso Sirena** prende il nome dal simbolo di Barra, la Sirena bicauda, ed è caratterizzato da tipologie a corte dai due ai quattro piani, portali di ingresso ad arco e talvolta recanti lo stemma del quartiere.

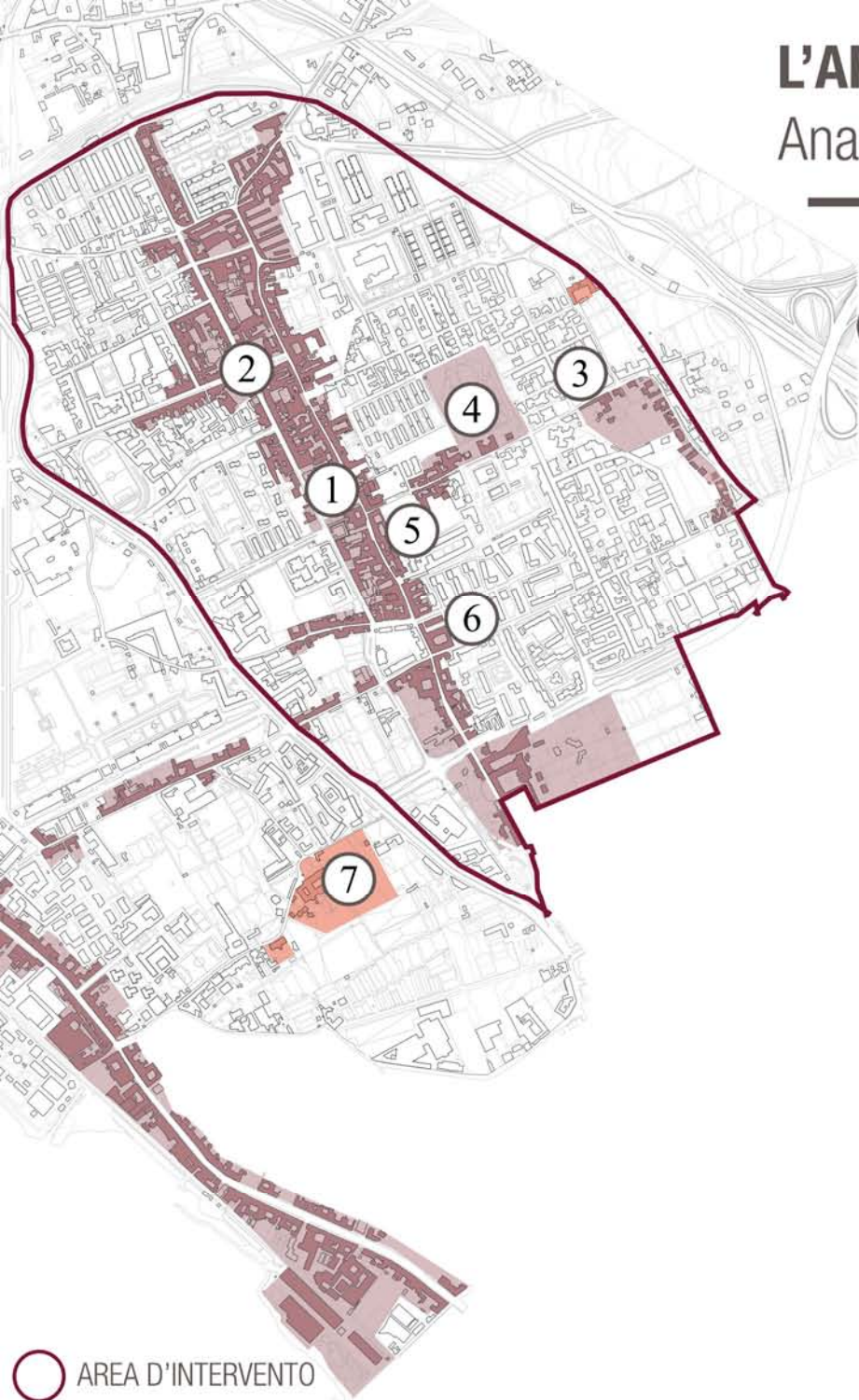
② **Corso Bruno Buozzi**, nasce negli anni '20 e su di esso, in prossimità di Piazzetta De Franchis, si innesta Corso IV Novembre. Lungo il corso si ripresentano tipologie a corte, talvolta aperte ad L o C, che non superano i quattro piani.



○ AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



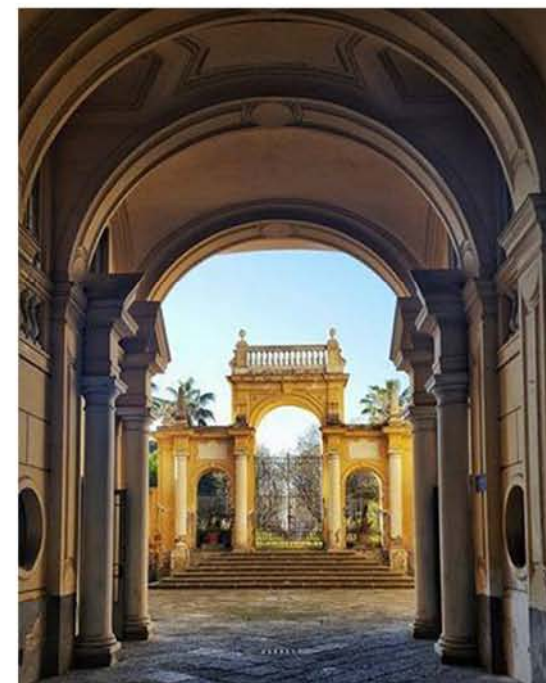
③ Villa Amalia

Si ha testimonianza della sua esistenza sin dall'anno 1000, insieme a villa Filomena e villa Mastellone, costituisce uno dei tre importanti esempi a carattere rustico-residenziale.



④ Villa Letizia

Sorge lungo Via Gian Battista Vela ed è stata realizzata in parte nel '700 (piano terra e piano nobile) e in parte nel tardo '800 (sopraelevazioni). Il parco retrostante, è lasciato alla totale incuria e all'abbandono.

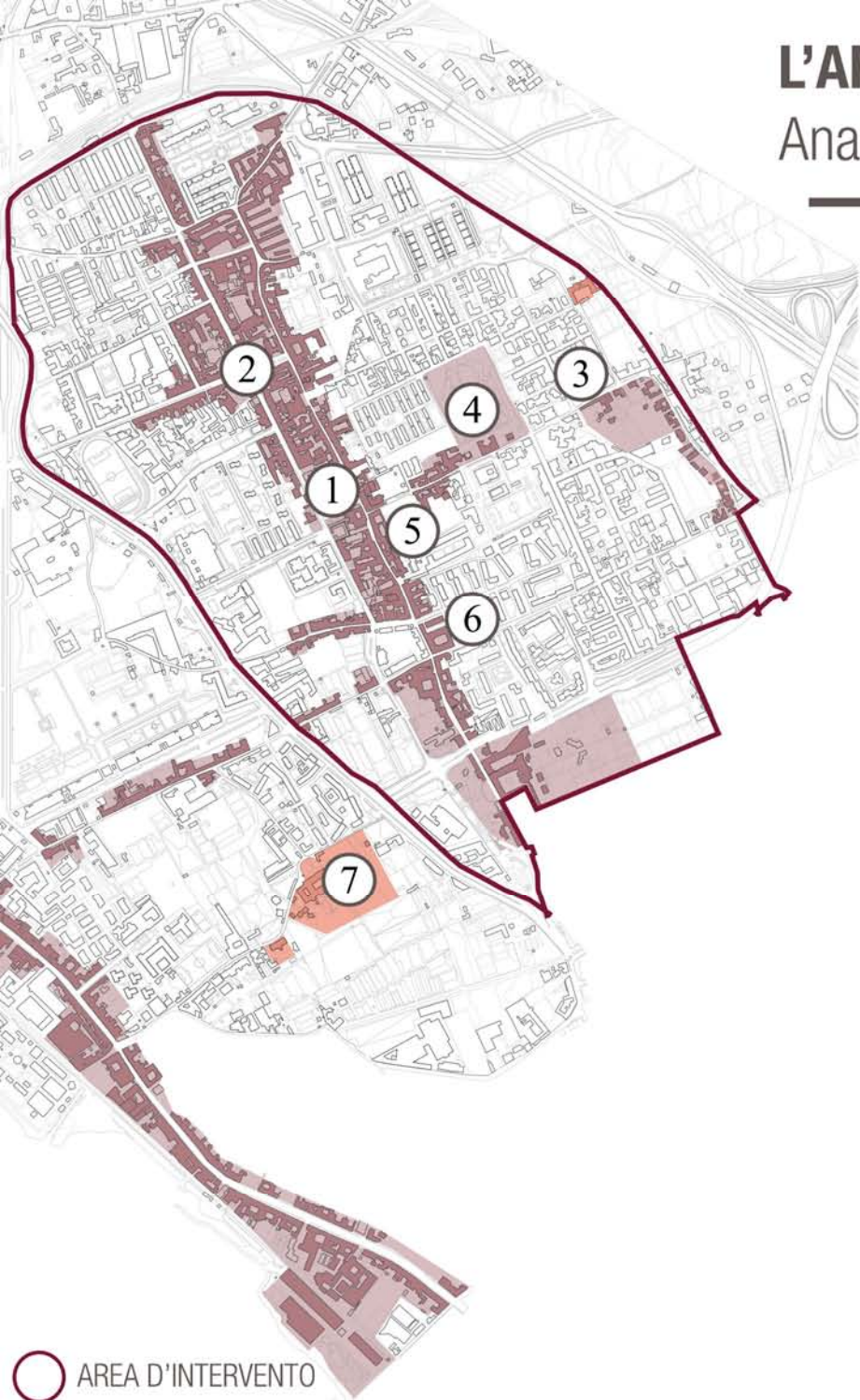


○ AREA D'INTERVENTO



L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



⑤ Villa Spinelli di Scalea

Sorge lungo il Corso Sirena, ad angolo con Via Gian Battista Vela. E' attualmente ridotta, come altre grandi ville di Barra, in pessime condizioni, a causa della frammentazione della proprietà e dell'impropria funzione di condominio popolare.



⑥ Villa Bisignano (Roemer)

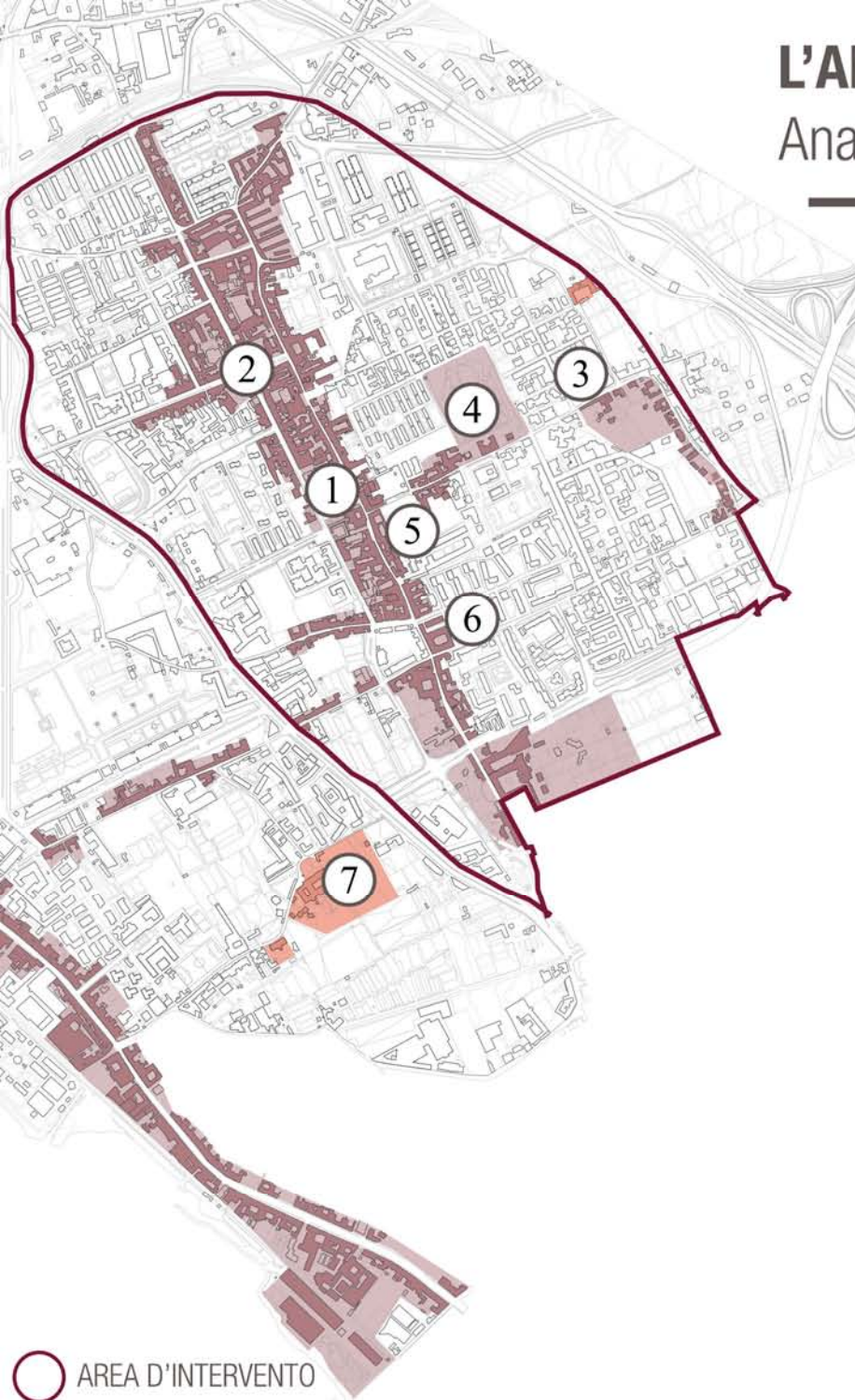
E' una delle ville vesuviane del cosiddetto Miglio d'oro, risalente al '500. L'intero complesso architettonico, privato del parco che ospitava l'Orto botanico, ora accoglie abitazioni e la scuola media Giulio Rodinò.



○ AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



⑦ Villa Giulia

E' l'unica villa di Barra nella quale risiede tuttora una famiglia aristocratica, quella dei principi de Gregorio di Sant'Elia, motivo per cui è quella meglio conservata. E' stata costruita nel '700 da Vanvitelli e successivamente ampliata da Nicola Breglia.



L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



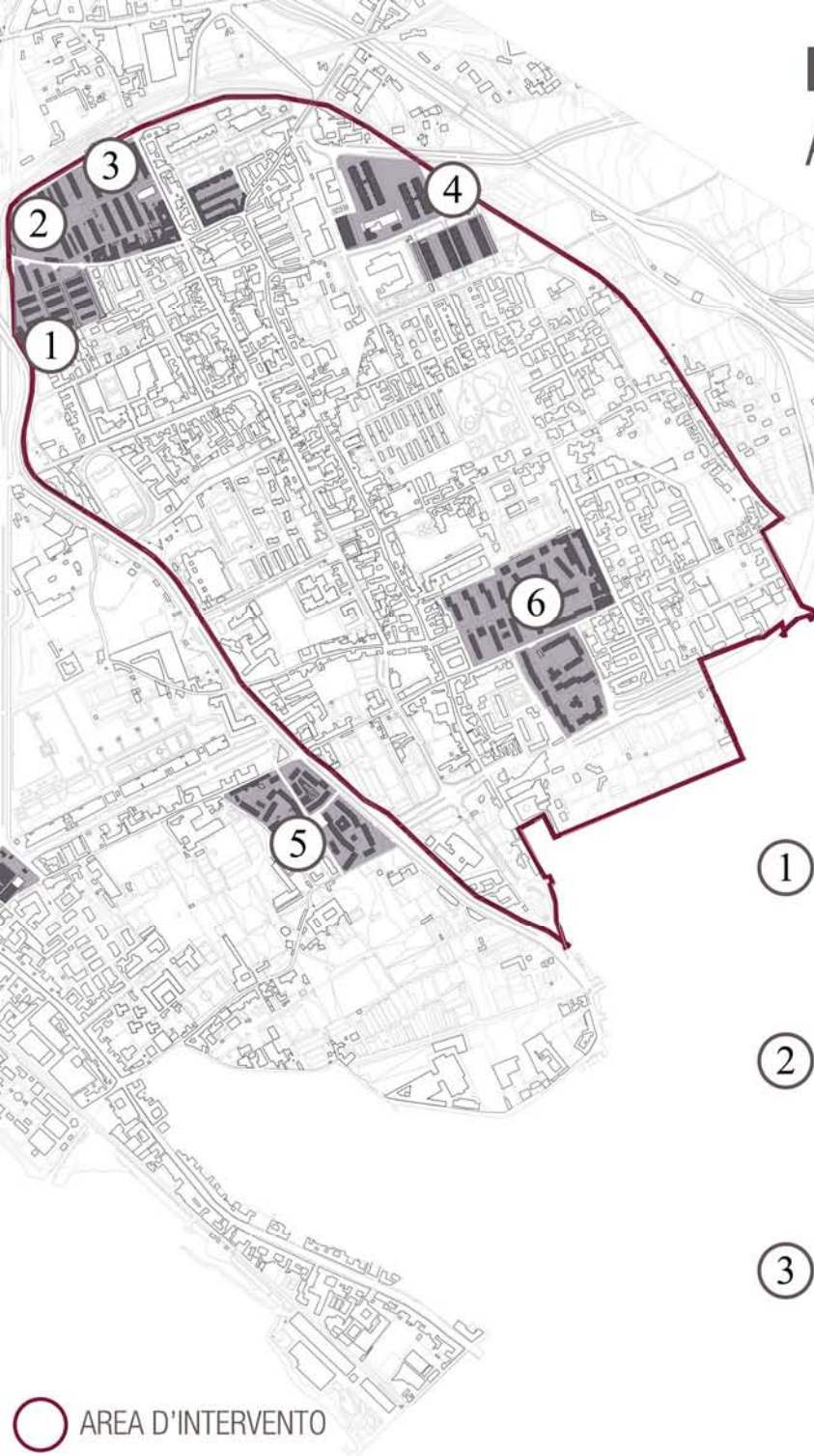
Edilizia d'impianto

La maggior parte dell'edilizia di impianto presente nell'ambito di intervento è costituita da complessi residenziali progettati da esponenti di spicco della cultura architettonica del dopoguerra come Carlo Cocchia, Luigi Cosenza e Carlo Aymonino. Tali complessi rientrano nella definizione di "quartieri d'autore" e, pertanto, sono considerati risorse rinnovabili da tutelare attraverso una visione sostenibile degli interventi. Molti di questi quartieri sono espressione dell'architettura razionalista di influenza tedesca fatta di seriali stecche bianche e stereometriche, che si è rivelata poco adatta alla tradizione meridionale, soprattutto per la questione dell'orientamento.

 AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



Rione d'Azeglio, Parco Azzurro, Rione Cavour

Il Rione Cavour (IACP tra il 1947 e il 1948), d'Azeglio e Parco Azzurro, costituiscono un complesso di quartieri che esprime il miglior tentativo, fatto a Napoli, di realizzare un'urbanistica razionalista. Tentativo raggiunto solo a metà perché nelle previsioni di piano mancano proprio quelle relative alle attrezzature pubbliche, al verde, e al recupero dell'esistente.

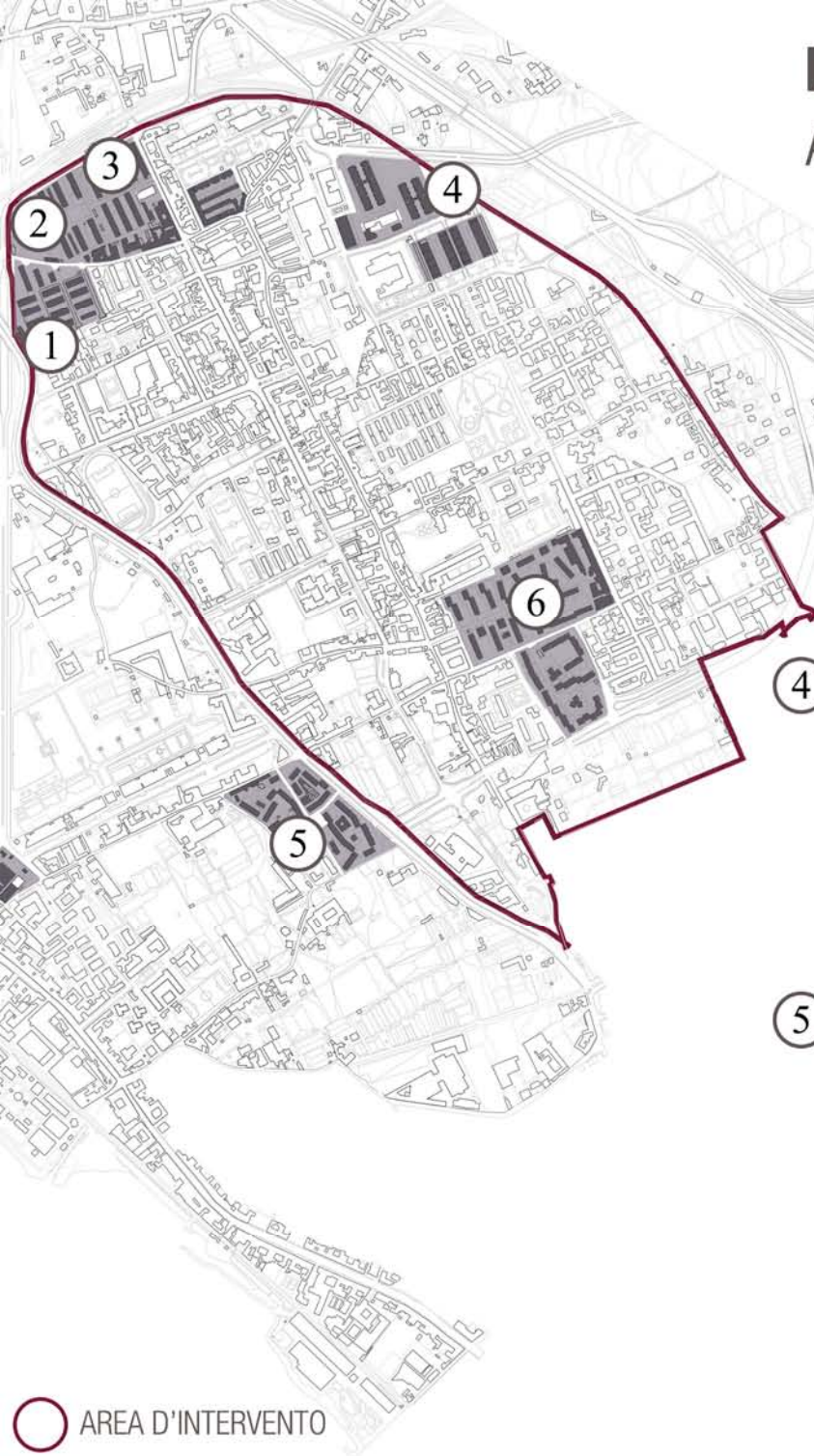
- ① **Rione D'Azeglio**
Il rione si trova in Via Figurelle, realizzato dall' IACP tra il 1946 e il 1947, su progetto di Luigi Cosenza.
- ② **Parco Azzurro**
Il parco si trova in Via Figurelle, realizzato dall' INA-CASA tra il 1950 e il 1952 su progetto di Carlo Cocchia.
- ③ **Rione Cavour**
Il rione si trova in Via Velotti, realizzato dall' IACP tra il 1947 e il 1948, su progetto di Di Salvo e Abenante.



○ AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



Rioni PSER

I rioni si trovano a ridosso di via Mastellone a Nord e in via Enrico Forzati a Sud, realizzati grazie al Programma straordinario edilizia residenziale, nato dopo il terremoto dell' '80 .

④



⑤



⑥



Rione Bisignano

Il rione, che si trova nella via omonima, era sede del grande orto botanico di Villa Bisignano, realizzato dall' IACP tra gli anni '50 e '60. Allo stato attuale, il rione Bisignano è quello più facilmente accessibile e nelle migliori condizioni.

○ AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Analisi del tessuto edilizio



Edilizia casuale

A ridosso del centro storico e dell'edilizia d'impianto si sviluppa, soffocandoli, l'"edilizia casuale".

E' detta casuale perché:

- è priva di una logica di **pianificazione unificante** e di una semantica comune, come si è evinto dall'analisi dei piani che si sono susseguiti nella storia del quartiere;
- è interessata da **spontaneismo edilizio**;
- è caratterizzata da **deficit tecnologico e degrado urbano**.

L'edilizia casuale ha carattere per lo più residenziale e commerciale, ed è il tessuto suscettibile di **ristrutturazione urbanistica**.



○ AREA D'INTERVENTO

L'AREA DI INTERVENTO

Indice



3.1 TERRITORIO E SISTEMA INSEDIATIVO

3.2 ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO

3.3 DIMENSIONAMENTO

3.4 ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

● ANALISI
SOCIO-DEMOGRAFICA

● STANDARD E FABBISOGNO
EDILIZIO

L'AREA DI INTERVENTO

Dimensionamento



Attraverso l'analisi dei trend della popolazione in termini di previsione futura, delle condizioni di affollamento e del settore degli occupati del quartiere di Barra, è stato possibile porre le basi generali per il dimensionamento del piano.



L'AREA DI INTERVENTO

Dimensionamento

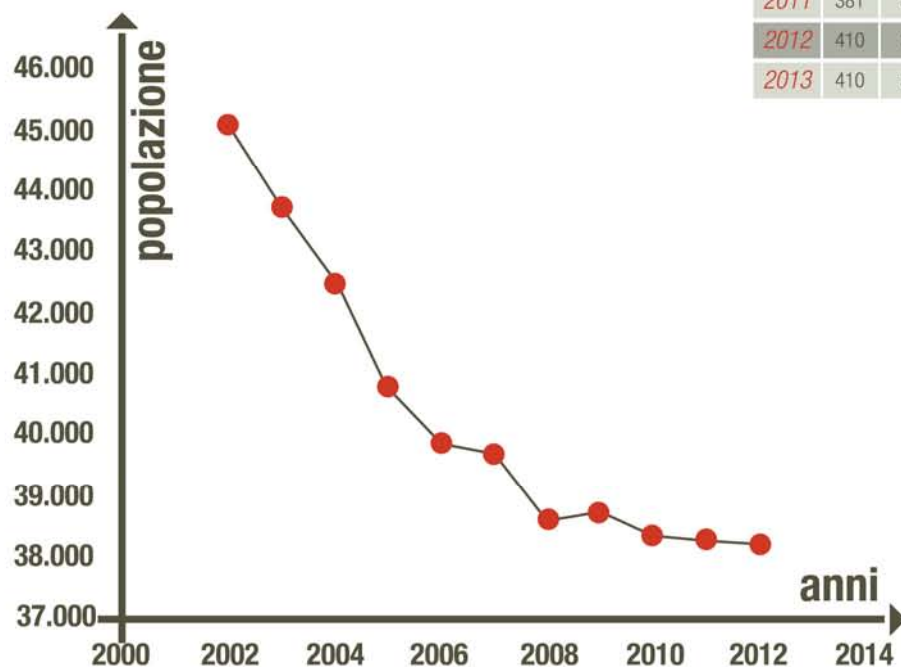


Popolazione e movimento anagrafico

Osservando il *saldo naturale*, si nota il trend negativo delle nascite, che è un fenomeno diffuso, negli ultimi decenni, ormai in tutta l'Italia.

Analizzando il *saldo sociale*, si nota che è in decremento a causa della crescita del fenomeno di emigrazioni, soprattutto dei giovani che si spostano per studiare e/o cercare lavoro.

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRITTI IMMIGRATI	CANCELL. EMIGRATI	SALDO SOCIALE	SALDO TOTALE	POP. ESISTENTE	TASSO NATALITA'	TASSO MORTALITA'	TASSO IMMIGR.	TASSO EMIGR.
2002	438	234	204	443	466	-23	181	38.383	1,14%	0,61%	1,15%	1,21%
2003	425	357	68	429	989	-560	-492	37.931	1,12%	0,94%	1,13%	2,61%
2004	448	266	182	530	963	-433	-251	37.789	1,19%	0,70%	1,40%	2,55%
2005	462	270	192	430	1.001	-571	-379	37.453	1,23%	0,72%	1,15%	2,67%
2006	461	259	202	437	841	-404	-202	37.225	1,24%	0,70%	1,17%	2,26%
2007	459	299	160	730	957	-227	-67	37.150	1,24%	0,80%	1,97%	2,58%
2008	452	363	89	659	1.146	-487	-398	36.792	1,23%	0,99%	1,79%	3,11%
2009	382	294	88	681	837	-156	-68	36.810	1,04%	0,80%	1,85%	2,27%
2010	386	383	3	606	782	-176	-173	36.707	1,05%	1,04%	1,65%	2,13%
2011	381	375	6	655	737	-82	-76	36.649	1,04%	1,02%	1,79%	2,01%
2012	410	353	57	809	915	-106	-49	36.818	1,11%	0,96%	2,20%	2,49%
2013	410	353	57	809	915	-106	-49	36.818	1,11%	0,96%	2,20%	2,49%



Dinamica demografica.

La popolazione è in rapida decrescita dal 2002 al 2008 con un decremento di 6.514 persone; nel 2009 si deduce un lieve incremento; dal 2010 si registra un andamento stazionario di su per giù 38.000 abitanti.



L'AREA DI INTERVENTO

Dimensionamento



Consistenza e condizioni di affollamento per sezioni censuarie

La tabella riporta i dati relativi alle sezioni censuarie aggiornati al 2011:

- rapporto *abitanti/stanze* occupate è in media pari a 0,9 , indice che ogni membro ha a disposizione quasi una stanza;
- rapporto *famiglie/alloggi* occupati è in media pari ad 1, indice che ogni famiglia ha a disposizione un alloggio;
- rapporto *abitanti/famiglie* è pari a poco più di 3 persone per famiglia;
- rapporto *stanze occ./alloggi occupati* ci dà il numero medio di stanze di un alloggio che è pari a 3,5;

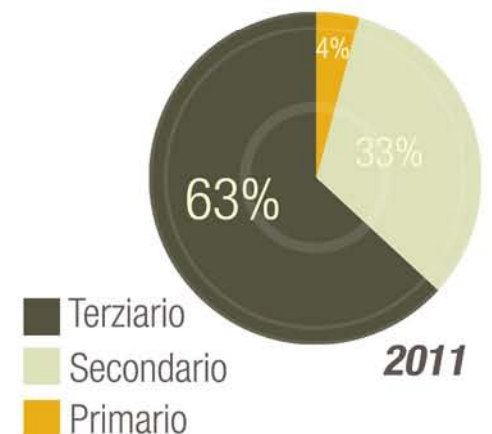
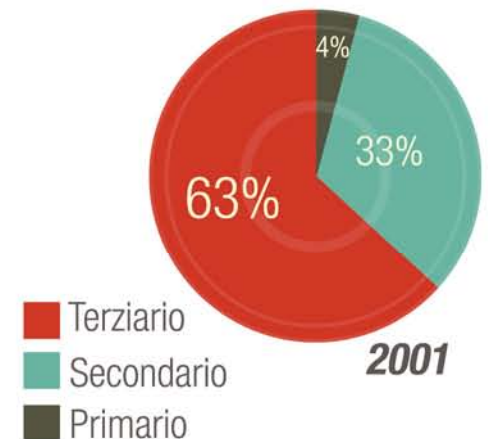
Dagli indici si evince una situazione equilibrata, di non sovraffollamento e quindi relativo grado di benessere.

N. SEZ.	POPOLAZ. RESID.	STANZE OCCUP.	STANZE NON OCCUP.	TOT. STANZE	FAMIGLIE RESID.	ALLOGGI OCCUP.	ALLOGGI NON OCCUP.	TOT. ALLOGGI	l'af	l"af
179	38.182	40.470	1.857	42.542	11.719	11.652	566	12.283	0,9	1,0

Settori di occupazione

Dal grafico a torta del 2001 si evince che il numero di addetti è molto maggiore nel settore terziario come è ricorrente nei paesi più sviluppati; mentre c'è un numero esiguo di addetti nel settore primario, indice della progressiva perdita della vocazione agricola del quartiere. Persiste invece la vocazione manifatturiera, non più con i grandi stabilimenti, la maggior parte dei quali in via di dismissione, ma con le piccole attività artigianali e le piccole manifatture.

Dal grafico a torta del 2011 si evince che la situazione è invariata rispetto al 2001.



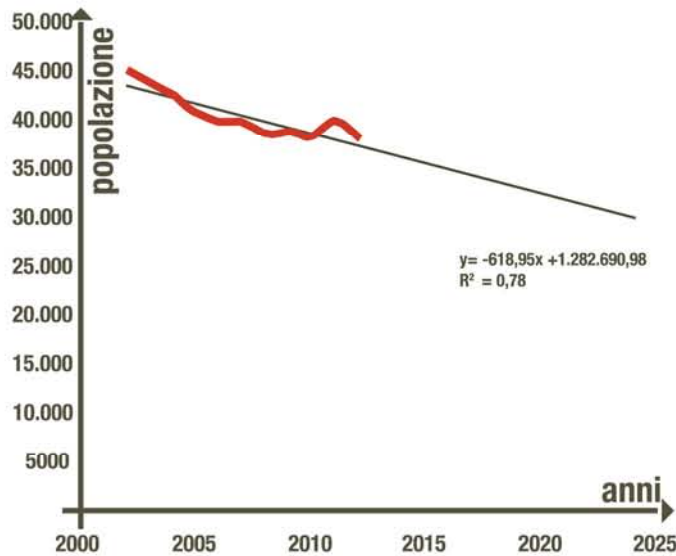
L'AREA DI INTERVENTO

Dimensionamento

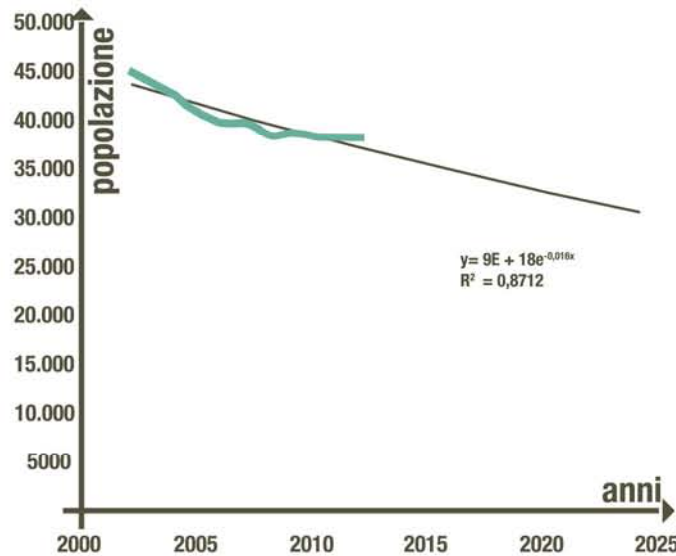


Previsione demografica

Sulla base della conoscenza del numero di abitanti, presenti nel quartiere di Barra, tra il 2002 e il 2013 è possibile, attraverso una corretta proiezione, conoscere la popolazione prevista per l'anno 2024 ed effettuare un corretto dimensionamento del piano.



Regressione lineare



Metodo esponenziale

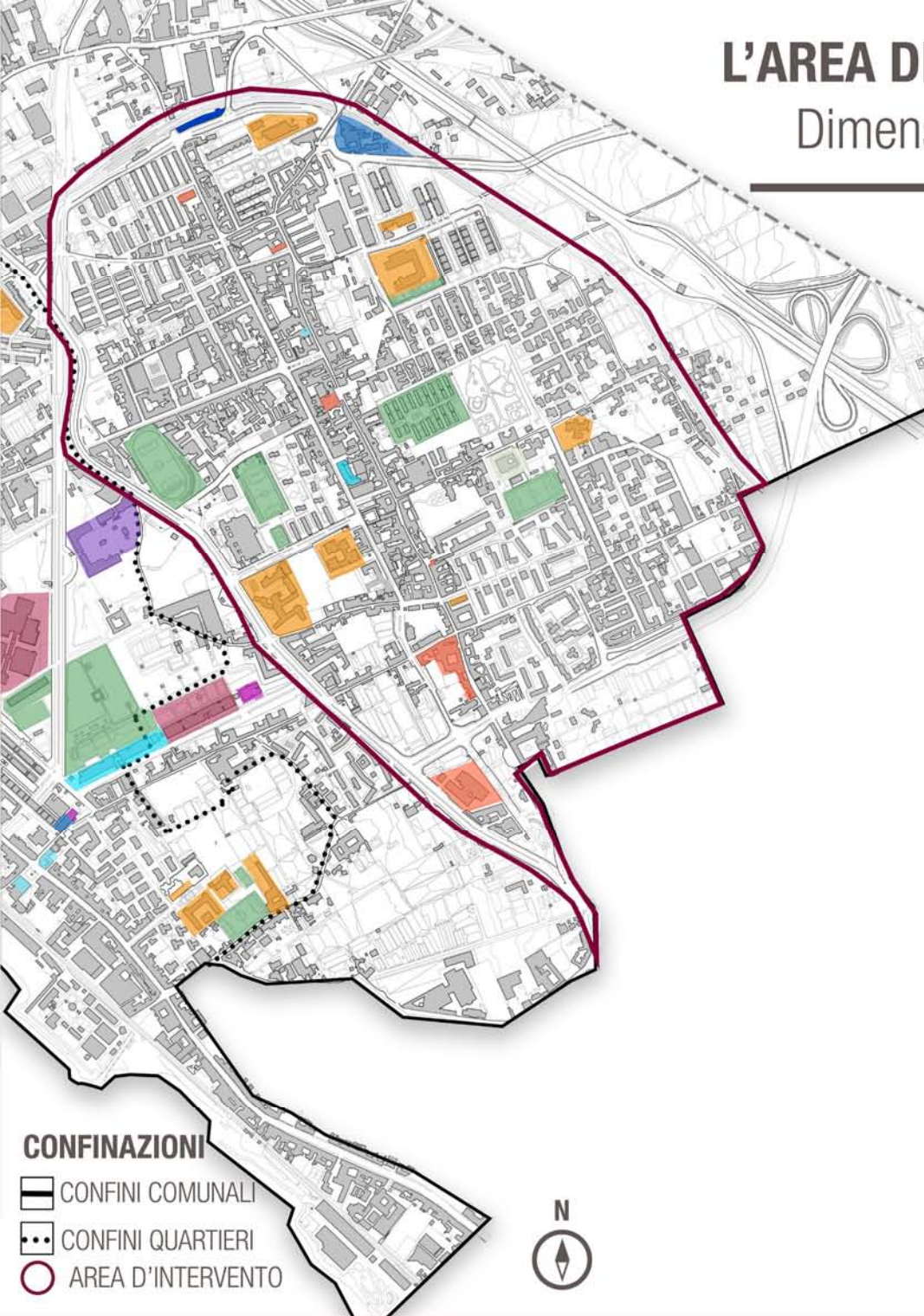
La popolazione prevista all'anno 2024 è pari a 34.201 abitanti considerando il valore massimo tra i valori risultanti dai due metodi. Dalle proiezioni effettuate con entrambi i metodi menzionati, si evince che la tendenza demografica al 2024 ha un andamento negativo, con un decremento di 10.885 unità circa. Tale fenomeno è probabilmente dovuto a un elevato tasso di emigrazione futuro, considerando anche i trend attuali.

ANNI	POPOLAZ.	REGRESSIONE LINEARE	METODO ESPONENZIALE
2002	45.086	43.553	44.576
2003	43.727	42.961	43.974
2004	42.460	42.315	43.321
2005	40.792	41.696	42.698
2006	39.833	41.077	42.078
2007	38.572	40.458	41.460
2008	38.703	39.839	40.845
2009	38.321	39.220	40.233
2010	38.250	38.601	39.624
2011	38.182	37.983	39.018
2012		37.560	38.610
2013		37.322	38.390
2014		37.001	38.090
2015		36.864	37.976
2016		36.625	37.763
2017		36.084	37.250
2018		35.852	37.050
2019		35.255	36.486
2020		35.018	36.286
2021		34.479	35.786
2022		33.937	35.286
2023		33.281	34.674
2024		33.761	34.201



L'AREA DI INTERVENTO

Dimensionamento



Aree e servizi di interesse pubblico

La principale classificazione delle attrezzature è quella operata rispetto al livello di servizio e all'utenza: sono così distinte le cosiddette **attrezzature di quartiere o standard**, da quelle **generali**. Le prime sono di uso quotidiano o frequente e quindi sono prossime alle residenze; le seconde possono hanno un livello di servizio che coincide con un bacino d'utenza più ampio. Ciò che differisce quindi tra le due categorie è il cosiddetto "raggio d'influenza" che dipende dall'area di provenienza degli utenti.

Standard / Attrezzature di quartiere

Con la **L.R. 14 del 20.03.1982**, è stata stabilita la dotazione minima per abitante di attrezzature di vicinato pari a 20 mq/abitante (per Comuni con più di 50.000 abitanti), così suddivisi:

- 5 mq per abitante per **aree per l'istruzione** (scuole dell'obbligo);
- 2,50 mq per abitante di **aree per attrezzature di interesse comune**
- 10,00 mq per abitante di **aree per spazi pubblici** a parco, per il gioco e lo sport;
- 2,50 mq per abitante di **aree per parcheggi pubblici**;

ATTREZZATURE GENERALI

- ASL
- CARABINIERI
- SEDI COMUNALI
- ISTRUZIONE SUPERIORE
- CIMITERO

STANDARD / ATTREZZATURE DI QUARTIERE

- SCUOLE DELL'OBLIGO
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- VERDE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI
- PARCHEGGI

CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



L'AREA DI INTERVENTO

Dimensionamento



Dimensionamento degli Standard

Il dimensionamento del piano viene fatto in relazione alla dotazione di standard prevista per il 2024, calcolata tramite il prodotto tra la popolazione prevista al 2024 (21.564 abitanti) e gli indici stabiliti dalla L.R. del 1982 e sottraendo le quote di standard già esistenti.

STANDARD URBANISTICI	DOTAZIONE ATTUALE	DOTAZIONE IDEALE (2013)	DOTAZIONE IDEALE (2024)	DOTAZIONE MANGANTE (2024)
SCUOLE DELL'OBBLIGO 5mq	43.111	120.370	107.820	98.844
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE 2,5mq	9.395	60.185	53.910	46.014
VERDE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI 10mq	84.662	240.740	215.640	166.945
PARCHEGGI 2,5mq	375	60.185	53.910	53.535

Il fabbisogno edilizio

Poichè il quartiere di Barra:

- non presenta problemi di sovraffollamento;
- è soggetto a un decremento demografico calcolato al 2024;
- ricade in Zona Rossa;

il piano non è finalizzato all'incremento degli alloggi, ma a restituire la superficie residenziale necessaria a soddisfare la domanda abitativa attuale, migliorando la qualità edilizia. La superficie residenziale di progetto è stata calcolata facendo il prodotto tra il numero di residenti e i 25 mq di superficie residenziale minima per abitante (art.3 D.M 1444/68)

Della superficie residenziale di progetto, il piano destina il 30% all'**edilizia sociale**, per un totale di 84.120 mq.

N. SEZ.	ALLOGGI ELIMINATI	POP. RESIDENTE	SUP. RESIDENZIALE DI PROGETTO (mq)
67	3.206	11.216	280.400



L'AREA DI INTERVENTO

Indice



3.1 TERRITORIO E SISTEMA INSWDIATIVO

3.2 ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO

3.3 DIMENSIONAMENTO

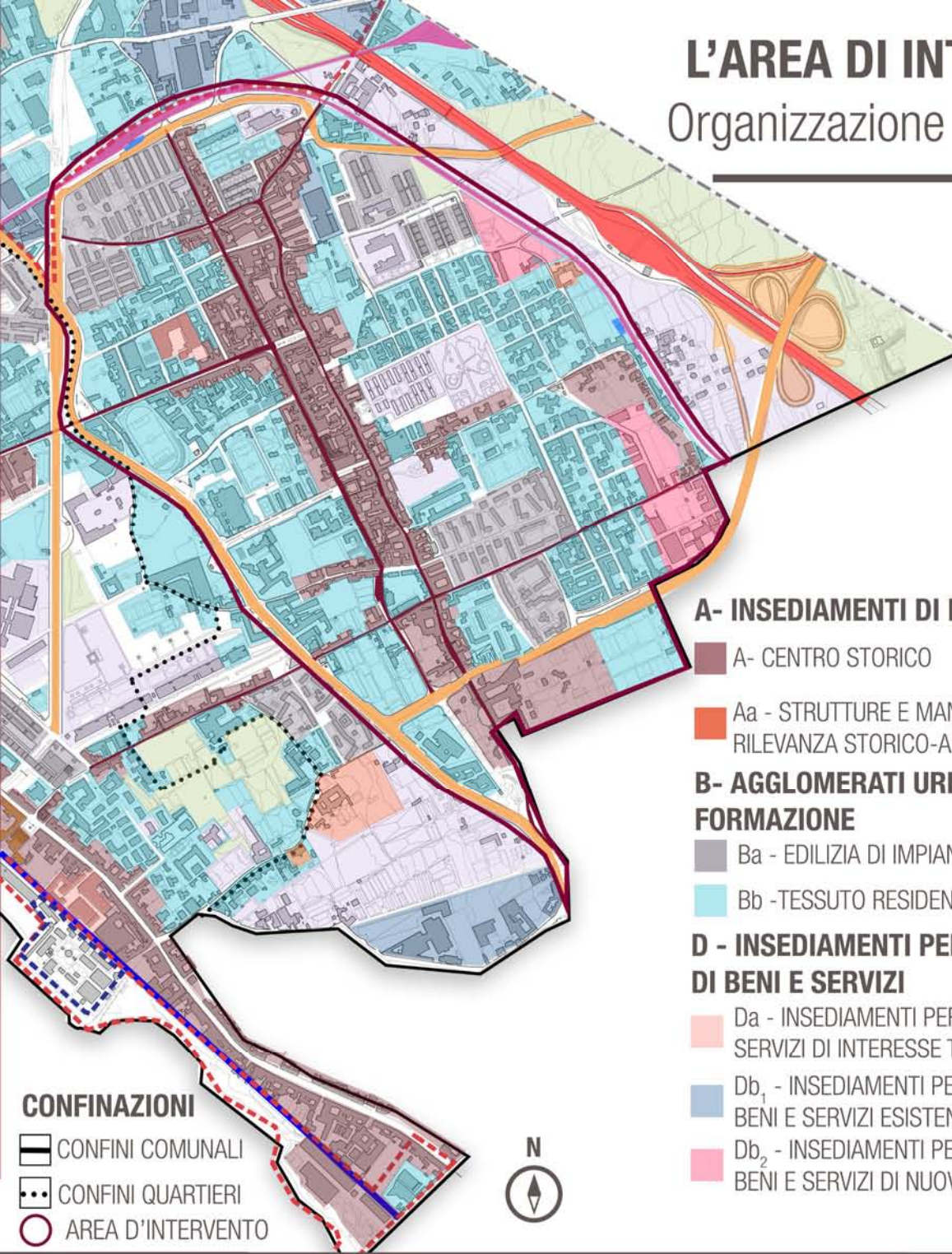
**3.4 ORGANIZZAZIONE DEL
TERRITORIO**

L'AREA DI INTERVENTO

Organizzazione del territorio



Il seguente elaborato del Pua individua le destinazioni d'uso e gli interventi di carattere generale, suddivide il quartiere "zone omogenee" apportando delle modifiche alla zonizzazione del PRG di Napoli del 2004, che ha recepito l'art. 2 del D.M. 1444 del 1968. Per ognuna di queste zone vi sono diverse prescrizioni e norme di cui tener conto.



A- INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO

- A- CENTRO STORICO
- Aa - STRUTTURE E MANUFATTI ISOLATI DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE

B- AGGLOMERATI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE

- Ba - EDILIZIA DI IMPIANTO
- Bb - TESSUTO RESIDENZIALE SATURO

D - INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

- Da - INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI INTERESSE TIPOLOGICO TESTIMONIALE
- Db₁ - INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI ESISTENTI
- Db₂ - INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI NUOVO IMPIANTO

E- COMPONENTI STRUTTURANTI LA CONFIGURAZIONE NATURALE DEL TERRITORIO

- Ea - AREE AGRICOLE

ATTREZZATURE

- ATTREZZATURE GENERALI E DI QUARTIERE

AREE AD IMPATTO AMBIENTALE

- SITI SIN
- IMPIANTO DI DEPURAZIONE DA DISMETTERE

RETI

- | | |
|---|---|
| FERROVIE | NODI |
| FERROVIE DELLO STATO | STAZIONE |
| CIRCUMVESUVIANA | SVINCOLO |

VIABILITA'

- A - AUTOSTRADA
- D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO
- E - STRADA URBANA DI QUARTIERE

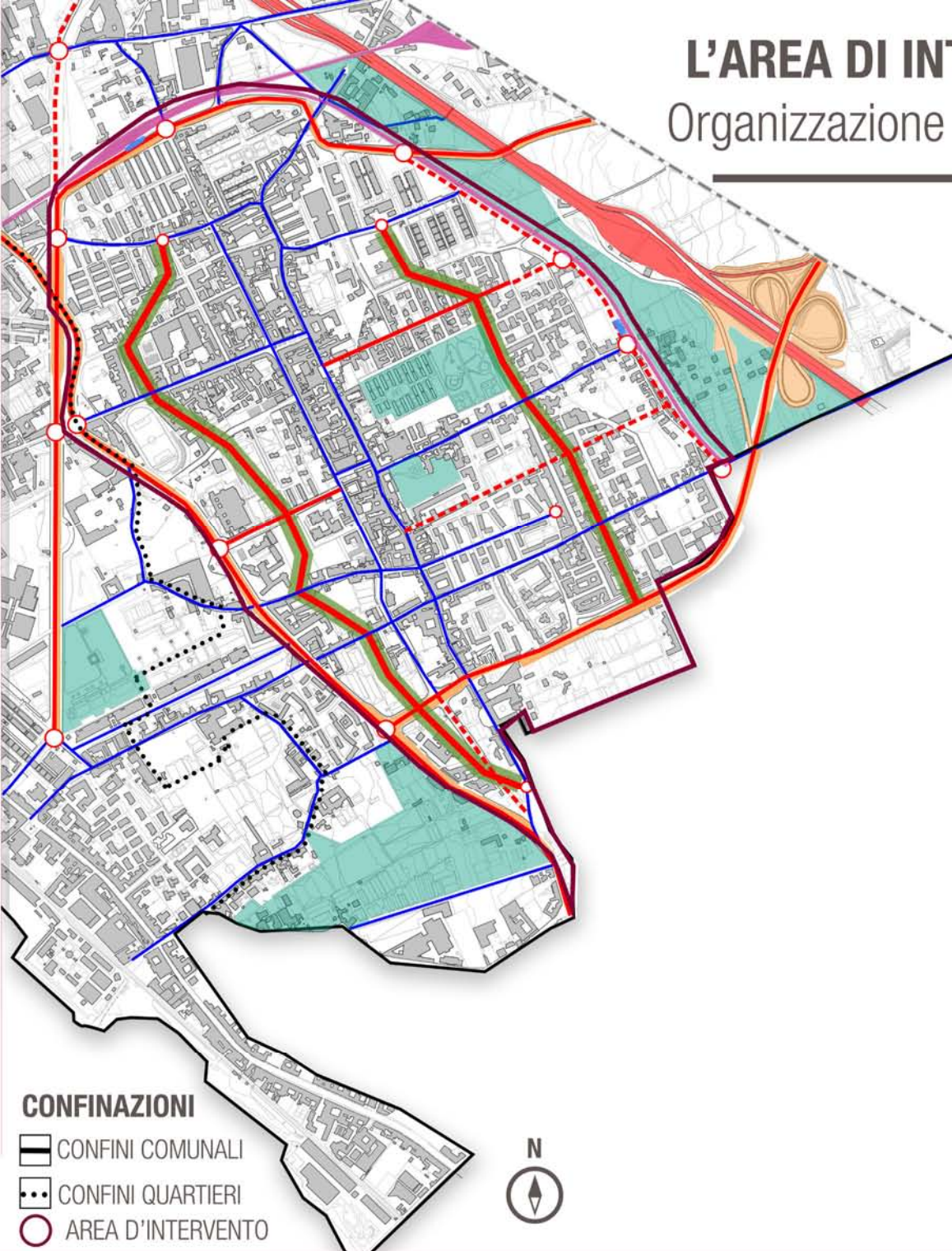
CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



L'AREA DI INTERVENTO

Organizzazione del territorio



Le **attrezzature di quartiere (Standard)** sono state distribuite nel tessuto esistente, compatibilmente con esso, laddove possibile. All'interno delle macro-aree, in coerenza con le loro caratteristiche e funzioni, vengono individuate le zone all'interno delle quali inserire le quote di attrezzature da integrare con quelle stabilite con le analisi previsionali della popolazione.

Fc - PARCO URBANO

- Fc1 - PARCHI E AREE VERDI RIQUALIFICATI
- Fc2 - PARCHI DI NUOVO IMPIANTO

RETI

VIABILITA' ESISTENTE

- A - AUTOSTRADA
- D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO

VIABILITA' DI PROGETTO

- STRADE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE
- STRADE ESISTENTI DA AMPLIARE
- STRADE DI PROGETTO
- PARCO LINEARE CON TRAFFICO VEICOLARE E CICLO-PEDONALE
- ROTONDA

CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO





INDICE

1. L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. NORME E STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
3. L'AREA D'INTERVENTO: LE ANALISI PRELIMINARI
4. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGETTO
5. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGRAMMA FINANZIARIO

L'AREA D'INTERVENTO

Indice



4.1 OBIETTIVI

4.2 CONCEPT

4.3 PROGETTO

4.4 AMBITO TIPO

4.5 TIPOLOGIE EDILIZIE
E MATERIALI

● ECO-QUARTIERE

● EDILIZIA SOCIALE

L'AREA D'INTERVENTO

Obiettivi



RIGENERAZIONE URBANA



Tutela e conservazione del tessuto storico



Riqualificazione dell'edilizia casuale



Adeguamento tecnologico e strutturale dell'edilizia pubblica esistente



Realizzazione del 30% di edilizia sociale



Miglioramento e integrazione della viabilità nel sistema generale della mobilità



Realizzazione di un "ecoquartiere"



Realizzazione di un polo per la produzione di beni e servizi tecnologici



Adeguamento del PUA ai piani sovraordinati (Piano di emergenza del Vesuvio, P.S.A.I, Rischio industriale) e alle linee guida della pianificazione comunale



L'AREA D'INTERVENTO

Eco-quartiere



L'obiettivo del piano è, in conformità con la **L. R. Campania n.9 del 2009**, quello di promuovere la rigenerazione urbana di Barra attraverso la realizzazione di un **eco-quartiere**.

Cos'è

Col termine **eco-quartiere** si intende un quartiere nato secondo principi di *sostenibilità ambientale*, l'utilizzo di *risorse rinnovabili*, *riduzione dell'inquinamento* e *autosufficienza energetica*. Alla base di ognuno di questi principi è sottinteso il recupero del **rappporto tra uomo e natura**.

Gli interventi

Gli interventi promossi al fine di ridurre l'impatto della città sull'ambiente sono:

1. Utilizzo di **fonti di energia rinnovabili** (es. pannelli fotovoltaici);
2. Impiego di materiali a **basso impatto e a km 0** (Protocollo ITACA);
3. **Potenziamento di trasporti pubblici** (mobilità pedonale e ciclabile, servizi alternativi all'uso dell'auto);
4. Riduzione del **consumo di acqua e della produzione di rifiuti**;
5. Promozione della **biodiversità** e migliore distribuzione del **verde** all'interno della città;
6. Promozione dei **rapporti sociali di quartiere**.



L'AREA D'INTERVENTO

Eco-quartiere



L'obiettivo del piano è, in conformità con la **L. R. Campania n.9 del 2009**, quello di promuovere la rigenerazione urbana di Barra attraverso la realizzazione di un **eco-quartiere**.

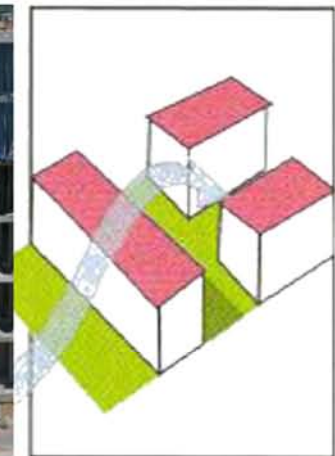
Cos'è

Col termine **eco-quartiere** si intende un quartiere nato secondo principi di *sostenibilità ambientale*, l'utilizzo di *risorse rinnovabili*, *riduzione dell'inquinamento* e *autosufficienza energetica*. Alla base di ognuno di questi principi è sottinteso il recupero del **rapporto tra uomo e natura**.

Gli interventi

Gli interventi promossi al fine di ridurre l'impatto della città sull'ambiente sono:

1. Utilizzo di **fonti di energia rinnovabili** (es. pannelli fotovoltaici);
2. Impiego di materiali a **basso impatto e a km 0** (Protocollo ITACA);
3. **Potenziamento di trasporti pubblici** (mobilità pedonale e ciclabile, servizi alternativi all'uso dell'auto);
4. Riduzione del **consumo di acqua e della produzione di rifiuti**;
5. Promozione della **biodiversità** e migliore distribuzione del **verde** all'interno della città;
6. Promozione dei **rapporti sociali di quartiere**.



Il Plan Parcial di Valdespartera



L'AREA D'INTERVENTO

Edilizia sociale



EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

- **Soggetti** : enti pubblici
- **Locazione**: permanente
- **Classi d'utenza**: classi con reddito basso

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

- **Soggetti**: enti pubblici e privati
- **Locazione**: temporanea e permanente
- **Classi d'utenza**: "outsiders"



Secondo l'**art. 2 del DM 22 aprile 2008**, è definito **alloggio sociale** l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, favorendo gli individui e i nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.



La **categoria di utenti** dell'edilizia sociale sono i cosiddetti "**outsiders**", cioè coloro che per questioni di reddito non riescono a rientrare in programmi di edilizia pubblica come le classi meno abbienti, ma nemmeno possiedono il potere economico per accedere al mercato libero dell'abitazione e dell'affitto.



Gli alloggi possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- **Locazione temporanea** (10-15 anni), che permettono alle classi d'utenza di accumulare l'importo in denaro necessario per accedere al mercato immobiliare privato, consentendo di locare piuttosto che di acquistare.
- **Locazione permanente**, prevalentemente per anziani, a canoni inferiori a quelli del libero mercato.



Questo tipo di edilizia ha un fondamentale **ruolo sociale**, poichè ha l'obiettivo di ridurre il *disagio abitativo*, da cui deriva la maggior parte delle disparità, e di conseguenze favorire l'*integrazione sociale*.



L'AREA D'INTERVENTO

Indice



4.1 OBIETTIVI

4.2 CONCEPT

4.3 PROGETTO

4.4 AMBITO TIPO

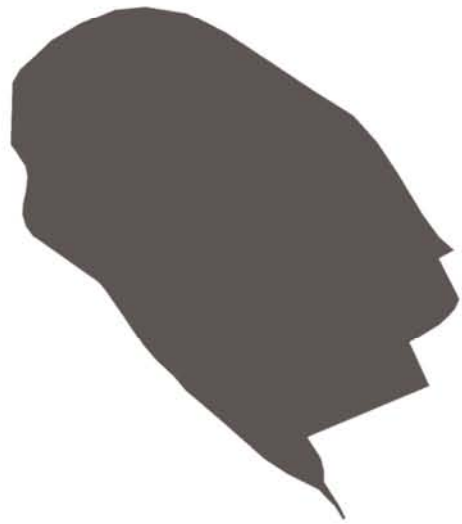
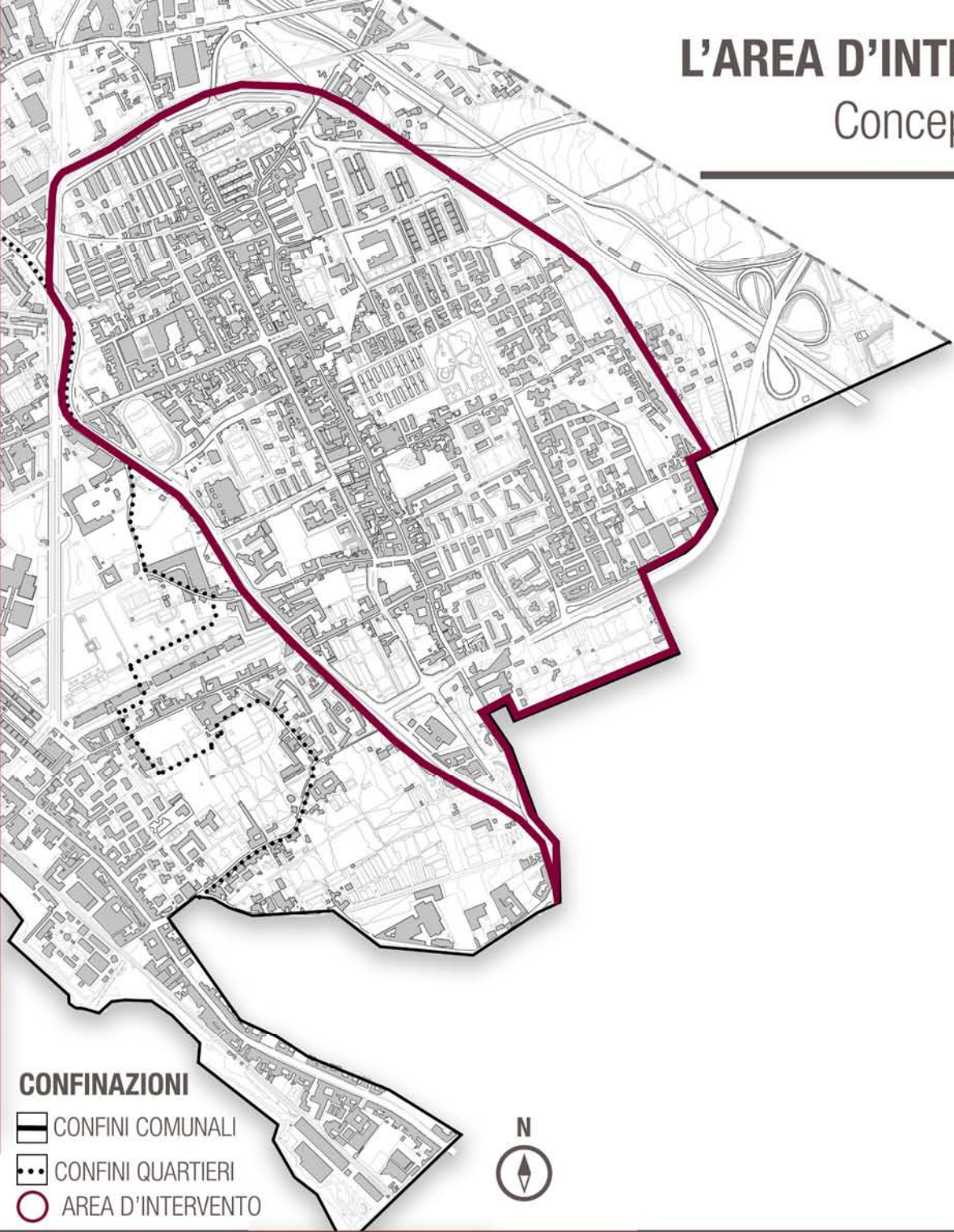
4.5 TIPOLOGIE EDILIZIE
E MATERIALI

● FASI PROGETTUALI

● EDILIZIA SUL CONTORNO

L'AREA D'INTERVENTO

Concept



CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- ... CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO

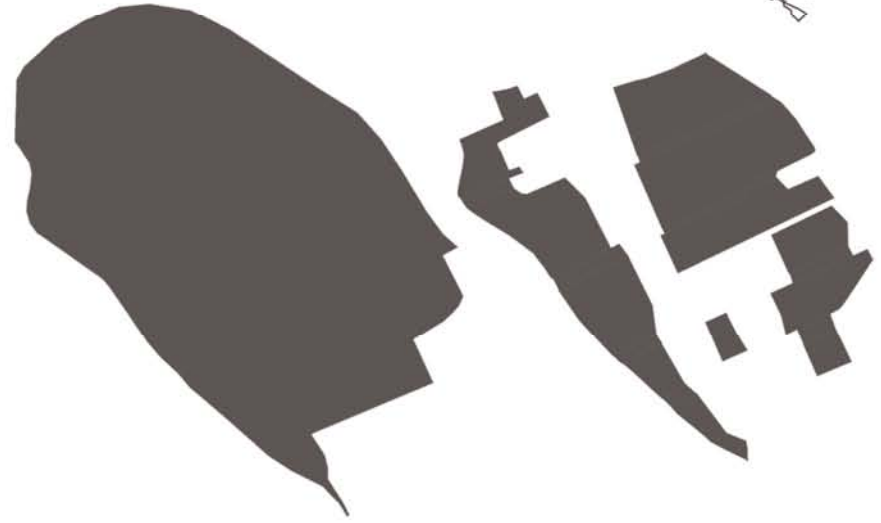
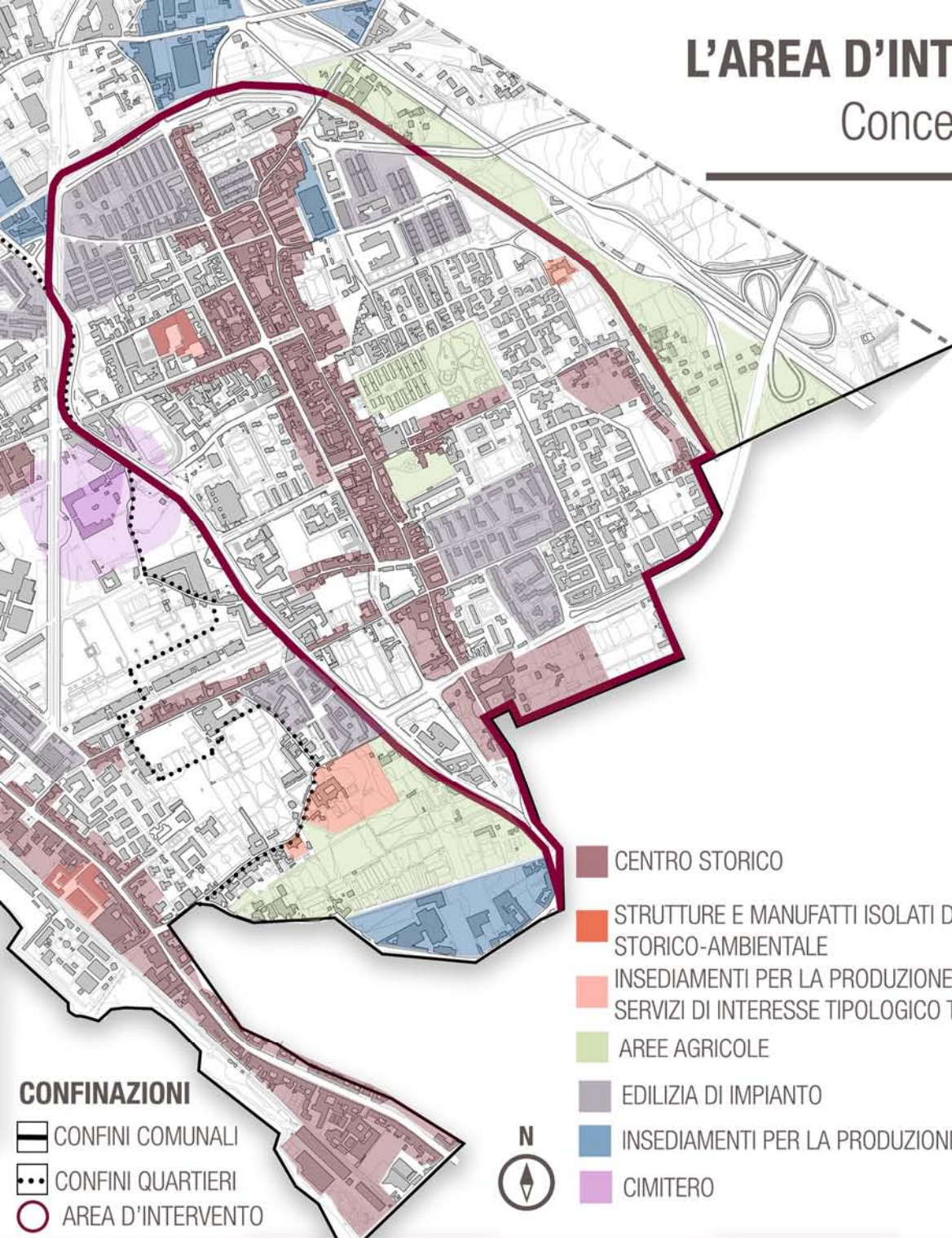


• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept



- CENTRO STORICO
- STRUTTURE E MANUFATTI ISOLATI DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE
- INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI INTERESSE TIPOLOGICO TESTIMONIALE
- AREE AGRICOLE
- EDILIZIA DI IMPIANTO
- INSEDIAMENTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI
- CIMITERO

CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO

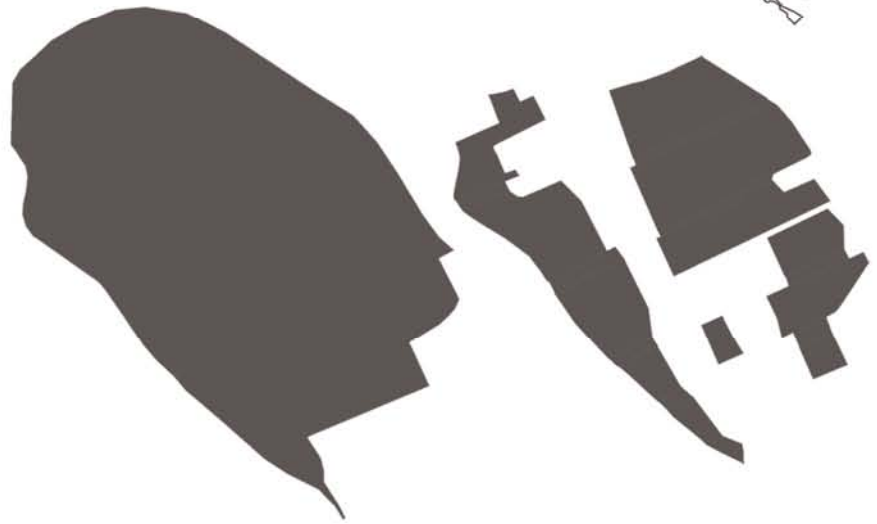
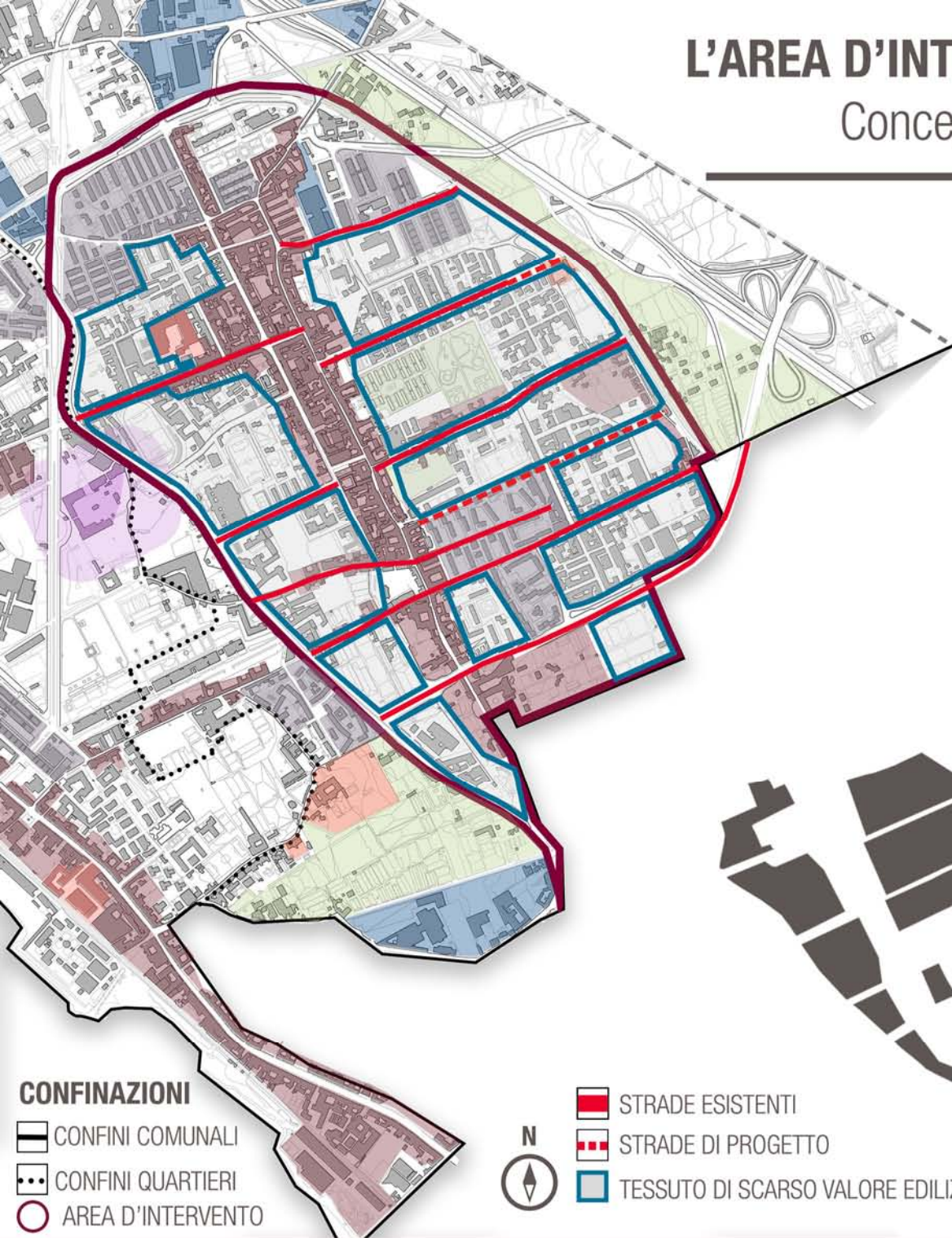


• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept



CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- ⋯ CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



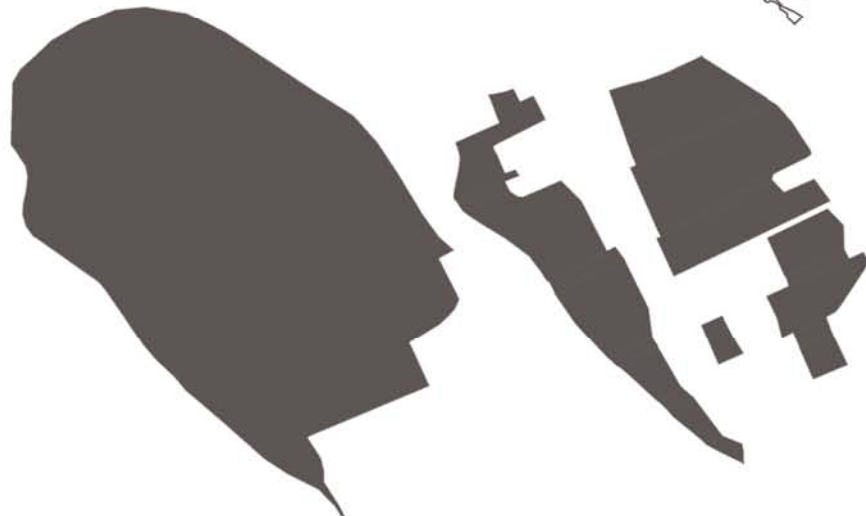
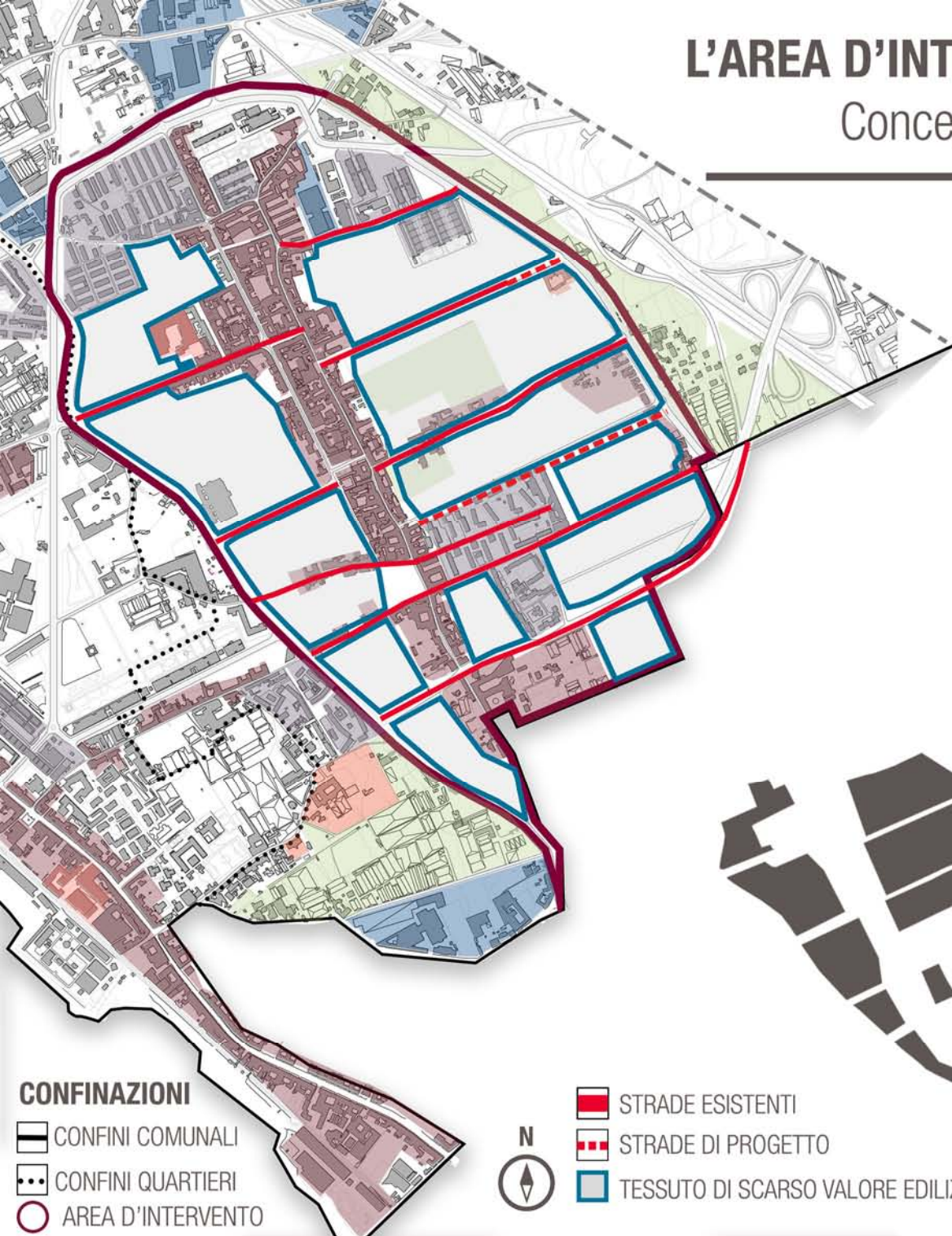
- STRADE ESISTENTI
- - - STRADE DI PROGETTO
- TESSUTO DI SCARSO VALORE EDILIZIO

• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept



CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



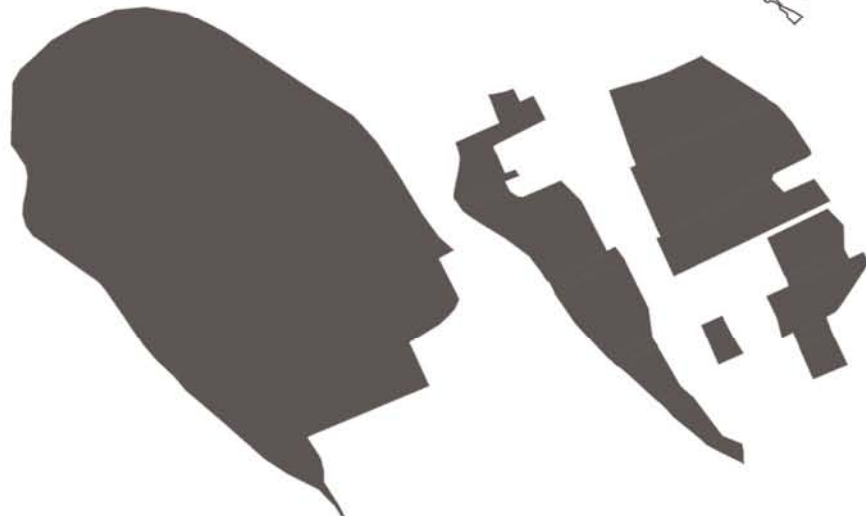
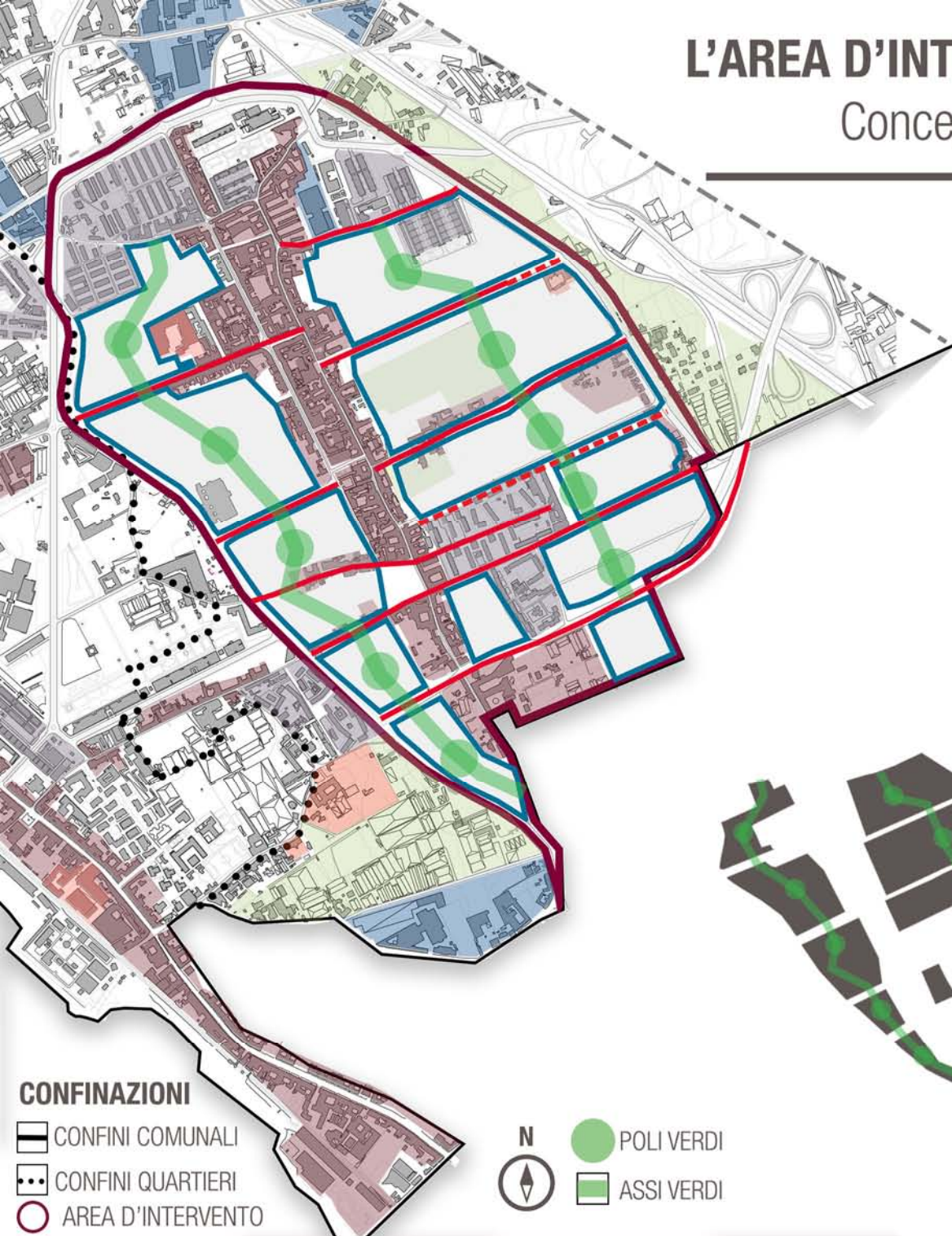
- STRADE ESISTENTI
- STRADE DI PROGETTO
- TESSUTO DI SCARSO VALORE EDILIZIO

• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept



CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- ⋯ CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



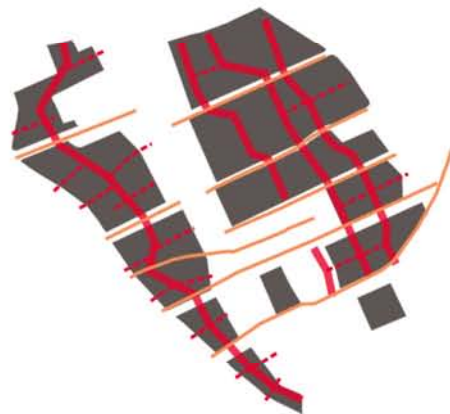
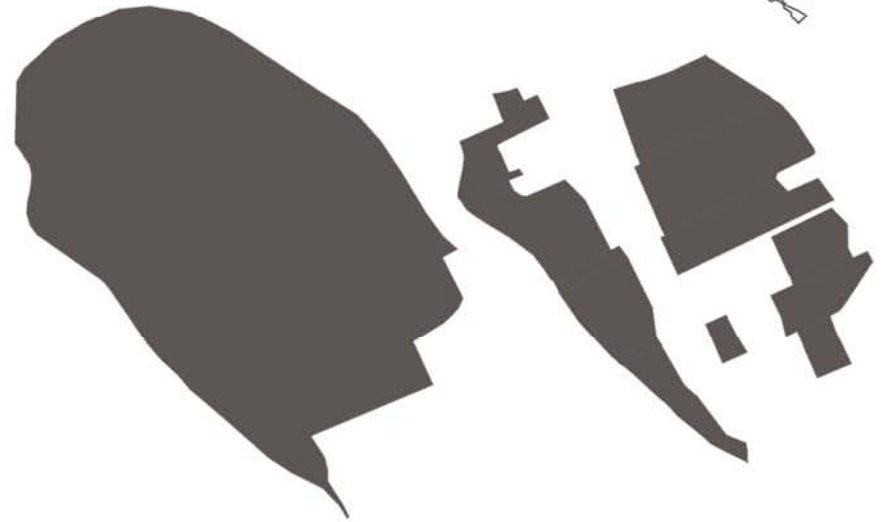
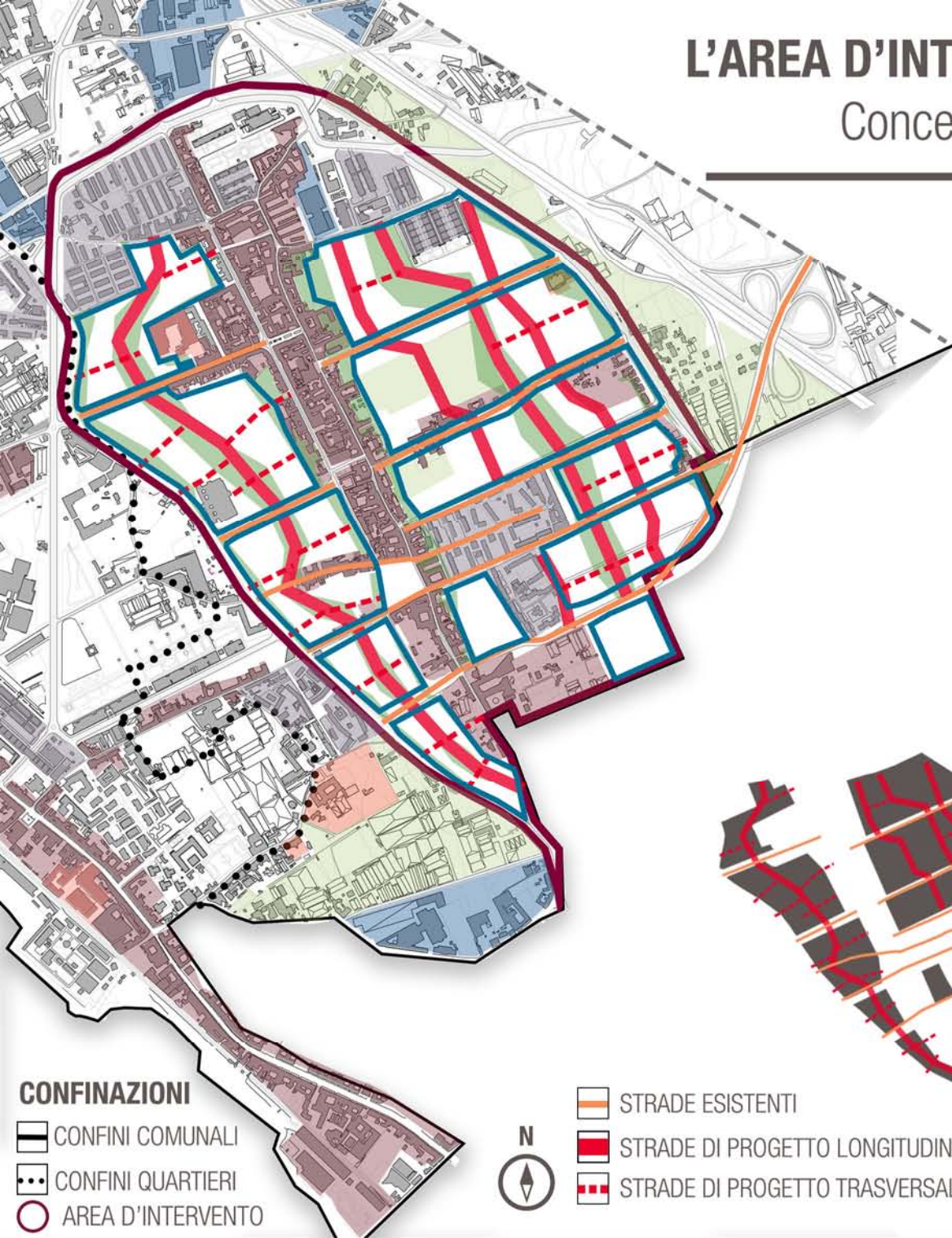
- POLI VERDI
- ASSI VERDI

• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept



CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



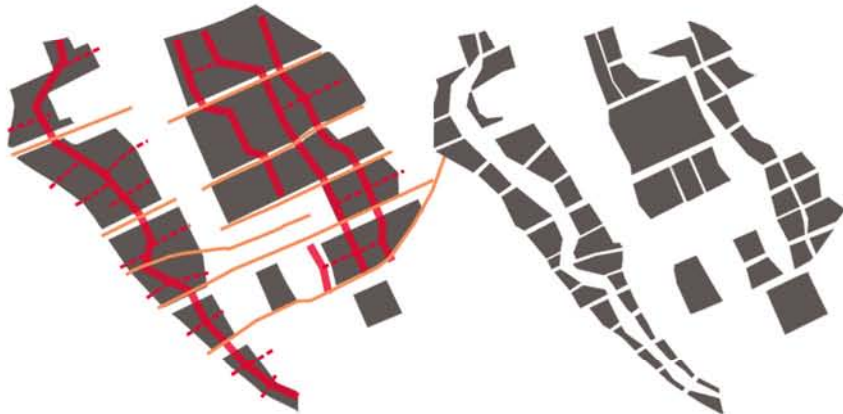
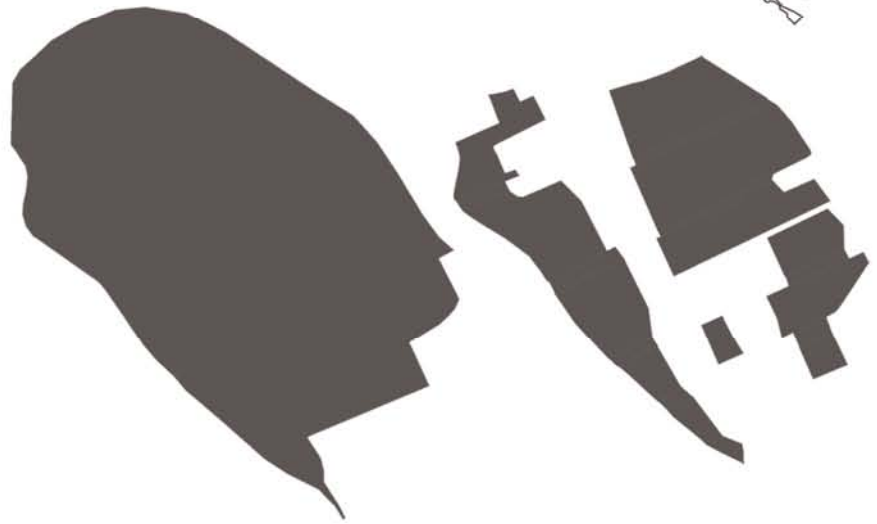
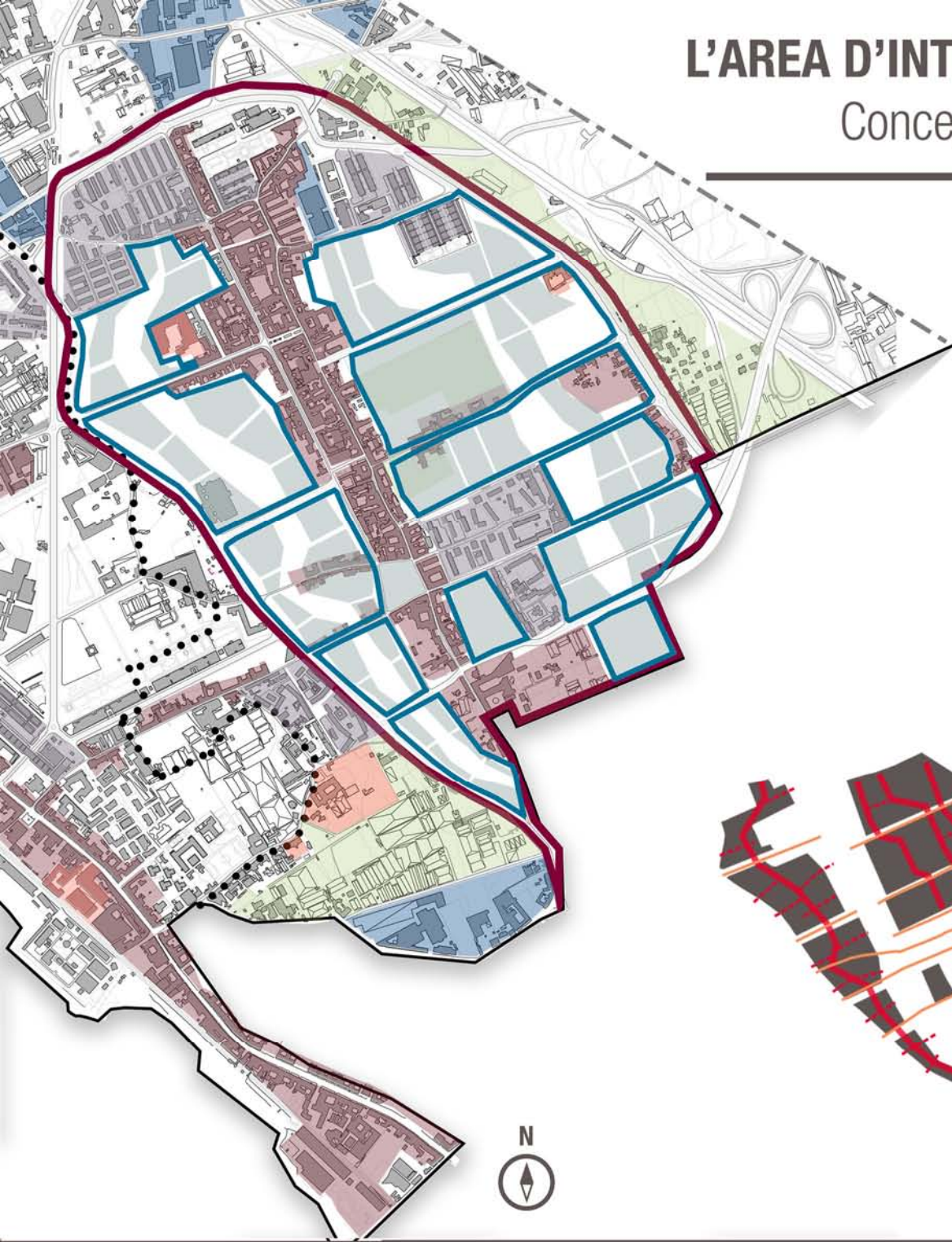
- STRADE ESISTENTI
- STRADE DI PROGETTO LONGITUDINALI
- STRADE DI PROGETTO TRASVERSALI

• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept

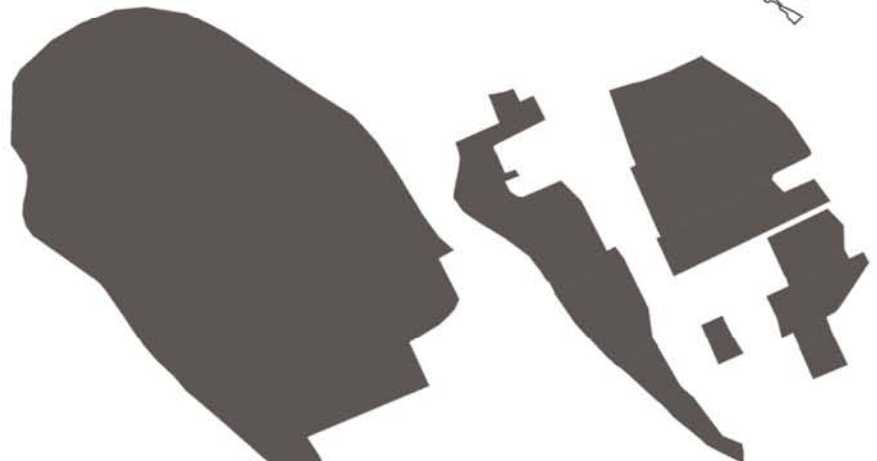
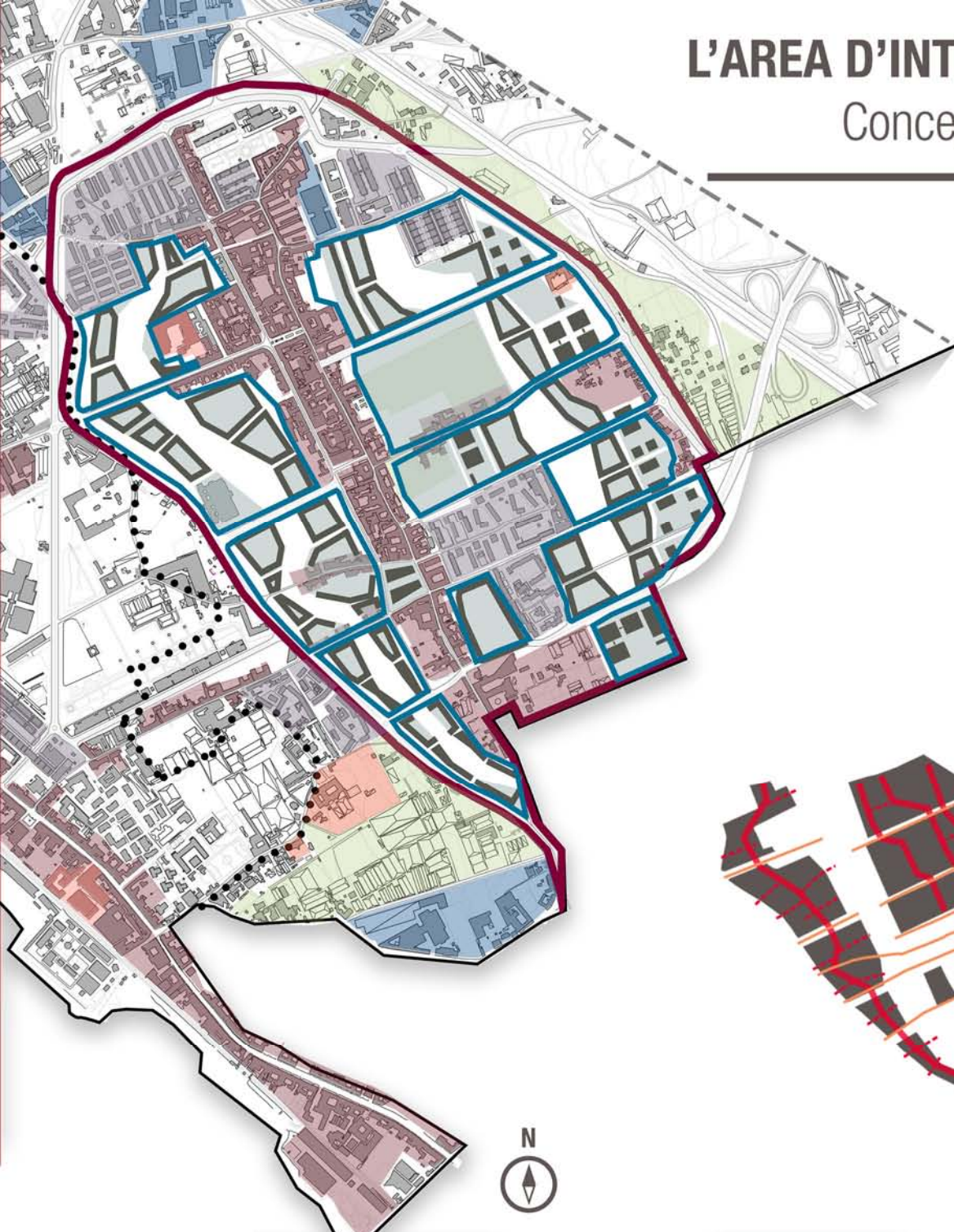


• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept

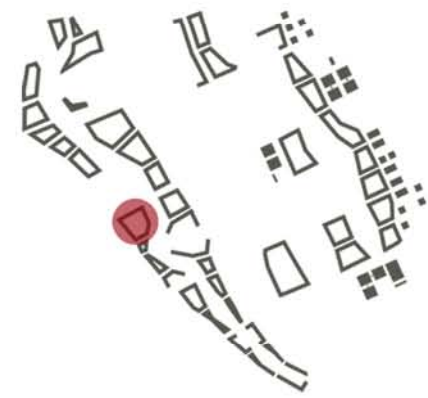
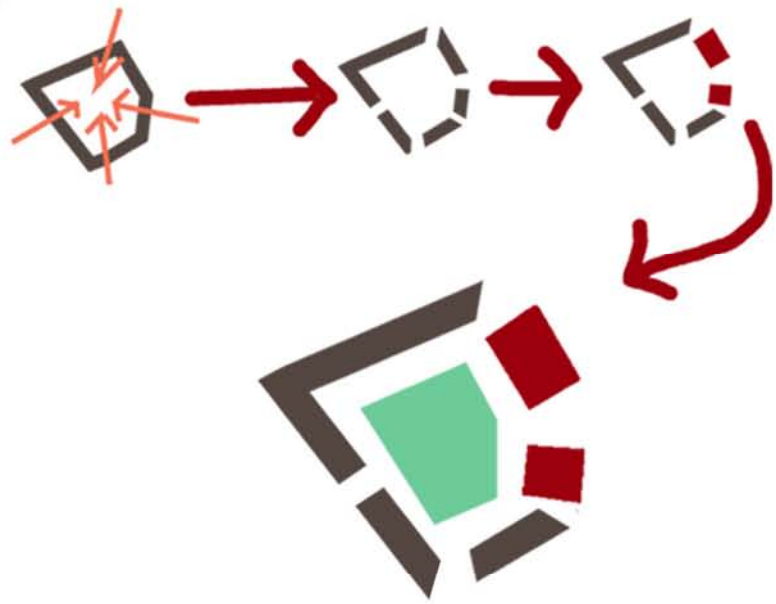
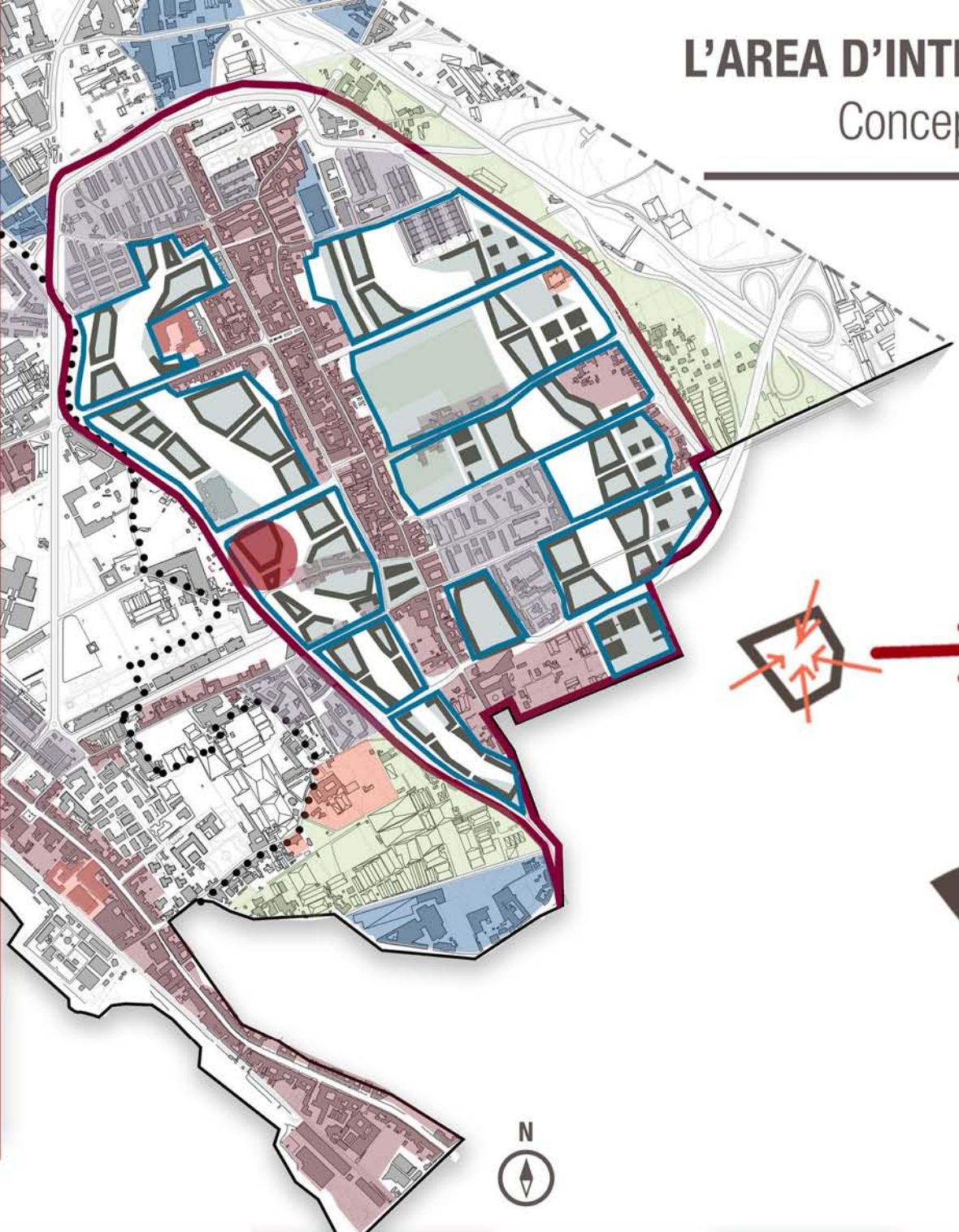


• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept

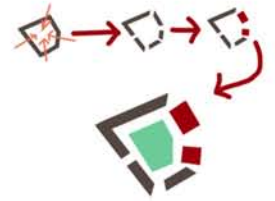


• Fasi progettuali



L'AREA D'INTERVENTO

Concept



Anni '10 e '20

- Prassi di porre l'edilizia sul contorno del lotto, ottenendo grandi isolati a corte successivamente frammentati, sia nella pianificazione italiana che in quella europea.

Anni '30

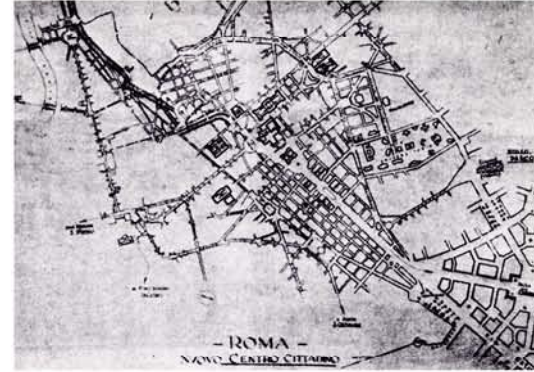
- Inversione di tendenza: la forma chiusa scompare quasi completamente e viene criticata fortemente nel dibattito teorico del Movimento Moderno.

Anni '50-'70

- I difetti della forma aperta: difficoltà di dare forma ad uno spazio pubblico e di definire spazi collettivi in grado di interpretare il senso di identità dei quartieri.
- Ritorno alla tipologia a corte.

Pianificazione contemporanea

- Reinterpretazione dell'edilizia su contorno in cui le corti sono molto aperte, libere e attraversabili, piene di luce e di verde; anche se non sempre instaurano un rapporto diretto con i volumi che le racchiudono, riescono però ad esprimere un senso collettivo e domestico insieme.
- Tendenza a concentrare l'edilizia sparsa in volumi compatti in modo da ottenere una superficie maggiore da adibire a spazio pubblico.



Piacentini - La grande Roma



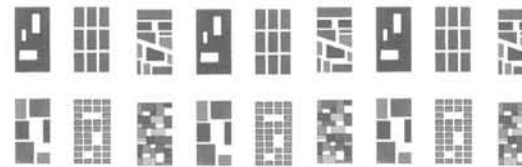
Piccinato - Arezzo



Progetto Areale ferroviario per Bolzano,
2013 - Boris Podrecca



Quartiere Residenziale Rostock Heute
2016 Albert Wimmer e Marta Shwartz



"Densità, città, residenza. Tecniche di densificazione e strategie anti-sprawl".
Luca Reale, 2008.



L'AREA D'INTERVENTO

Indice



4.1 OBIETTIVI

4.2 CONCEPT

4.3 PROGETTO

4.4 AMBITO TIPO

4.5 TIPOLOGIE EDILIZIE
E MATERIALI

- TAVOLA DELLE DESTINAZIONI D'USO
- TAVOLA DELLE ALTEZZE E INDICI FONDIARI
- TAVOLA DELLA VIABILITA' E DEI PARCHEGGI

L'AREA D'INTERVENTO

Progetto



- **Edifici di progetto** (tipologie ad L, I o C): collocazione di attività commerciali, asili o attrezzature collettive ai piani terra; funzione residenziale, di cui il 30% destinato a edilizia sociale ai piani rimasti;
- **Fascia all'estrema destra della zona di intervento**: destinazione dell'area ad edifici per la produzione di beni e servizi, incubatori di startup innovative;

STANDARD URBANISTICI	DOTAZIONE ATTUALE	DOTAZIONE IDEALE (2013)	DOTAZIONE IDEALE (2024)	DOTAZIONE MANCANTE (2024)	VERIFICA
SCUOLE DELL'OBBLIGO 5mq	43.111	120.370	107.820	98.844	mancano 15.000
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE 2,5mq	9.395	60.185	53.910	46.014	OK
VERDE E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI 10mq	84.662	240.740	215.640	166.945	OK
PARCHEGGI 2,5mq	375	60.185	53.910	53.535	OK

DESTINAZIONI D'USO

- EDILIZIA RESIDENZIALE (30%EDILIZIA SOCIALE)
- PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI NUOVO IMPIANTO
- SCUOLE DELL'OBBLIGO
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCHI RIQUALIFICATI
- PARCHI DI NUOVO IMPIANTO
- VERDE PUBBLICO
- MERCATO COPERTO

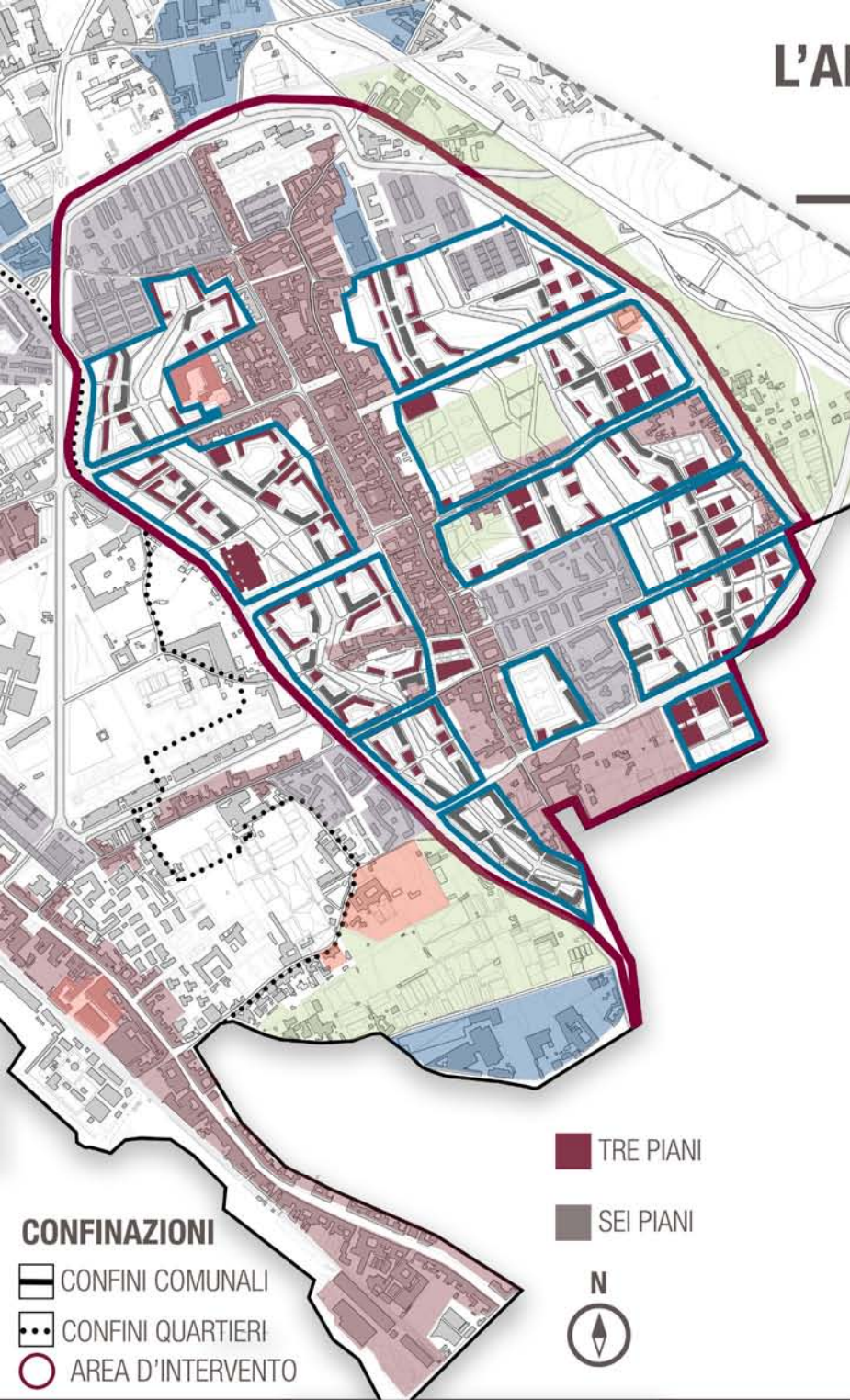
CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



L'AREA D'INTERVENTO

Progetto



Indici fondiari

La **superficie fondiaria attuale** della zona di riferimento è pari a 640.431,00 mq, mentre quella **di progetto** è 320.391,00 mq, dunque è stata ridotta, attraverso il piano, alla metà.

La **superficie coperta attuale** della zona di riferimento è pari 280.121 mq, mentre quella **di progetto** è di 125.018 mq, dunque è stata ridotta a meno della metà. Le superfici sono state contratte nel piano al fine di decongestionare la zona, permettendo la riqualificazione e l'ampliamento del sistema stradale e la dotazione di spazi verdi, attrezzature pubbliche e spazi ricreativi.

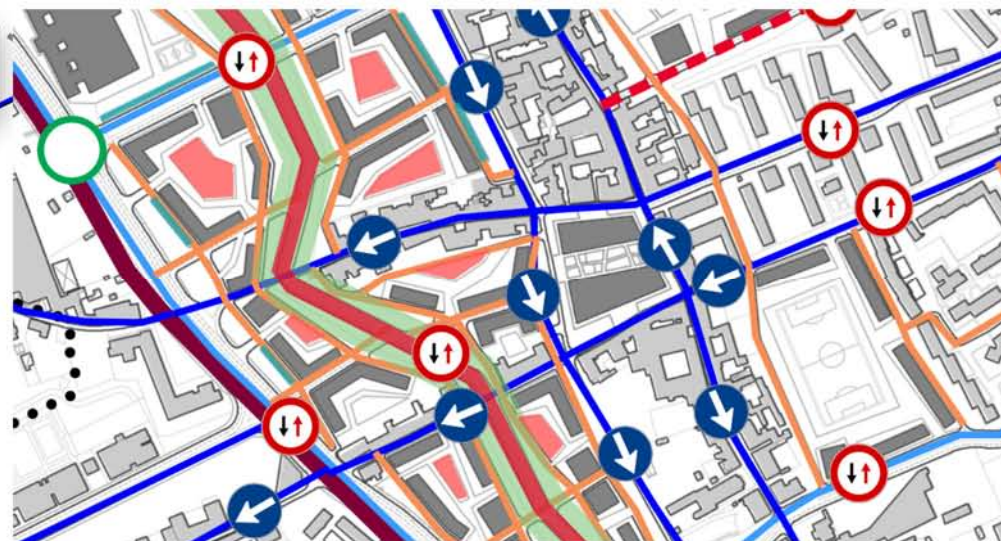
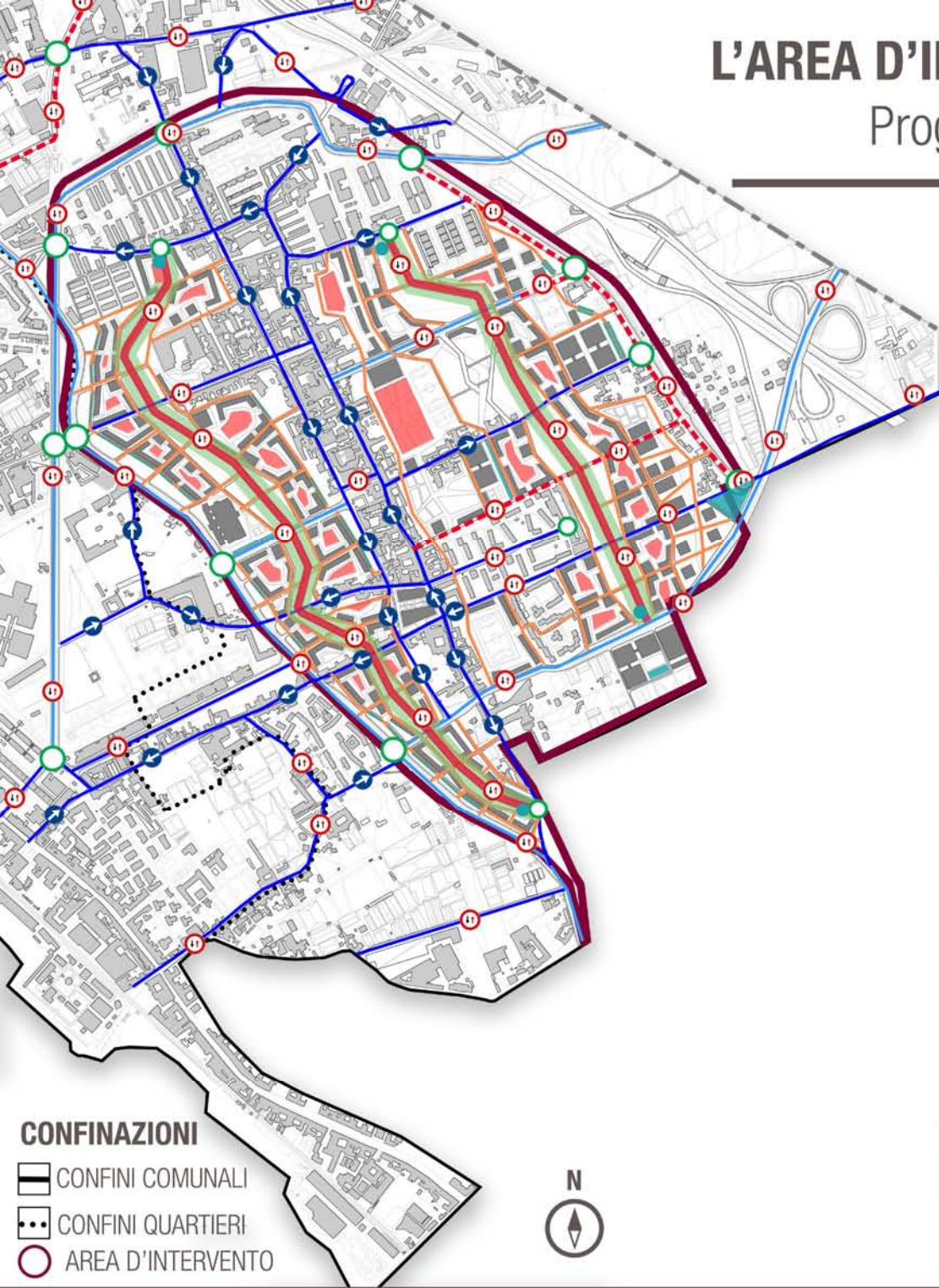
L'indice di fabbricazione di progetto è pari a 1,9 mc/mq, rientrando nei 2mc/mq prescritti dalle NTA per la zona Bb (espansione recente). Il rapporto di copertura è stato ridotto dal 44% attuale, al 39%.

	STATO DI FATTO	PROGETTO	UNITA' DI MISURA
SUP. TERRITORIALE (St)	855.974	855.974	mq
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U ₁)	78.000	98.500	mq
URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U ₂)	137.543	437.083	mq
TOT. URBANIZZAZIONE (U ₁ +U ₂)	215.543	535.583	mq
SUP. FONDIARIA (Sf)	640.431	320.391	mq
SUP. COPERTA (Sc)	280.121	125.018	mq
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	0,44	0,39	
VOLUME FABBRICATO (Vf)	3.361.452	1.687.743	mc
INDICE DI FABBRICAZIONE (Vf/Sf)	3,93	1,97	mc/mq



L'AREA D'INTERVENTO

Progetto



VIABILITA' ESISTENTE

- STRADE DA RIQUALIFICARE
- STRADE DA AMPLIARE

VIABILITA' DI PROGETTO

- VIABILITA' INTERNA AI LOTTI
- VIABILITA' DI PROGETTO PRINCIPALE
- PARCO LINEARE
- RONDÒ

- SENSO UNICO
- DOPPIO SENSO
- PARCHEGGI A RASO
- PARCHEGGI INTERRATI
- PUNTI DI BIKE SHARING

CONFINAZIONI

- CONFINI COMUNALI
- CONFINI QUARTIERI
- AREA D'INTERVENTO



• Viabilità e parcheggi



L'AREA D'INTERVENTO

Progetto



L'AREA D'INTERVENTO

Indice



4.1 OBIETTIVI

4.2 CONCEPT

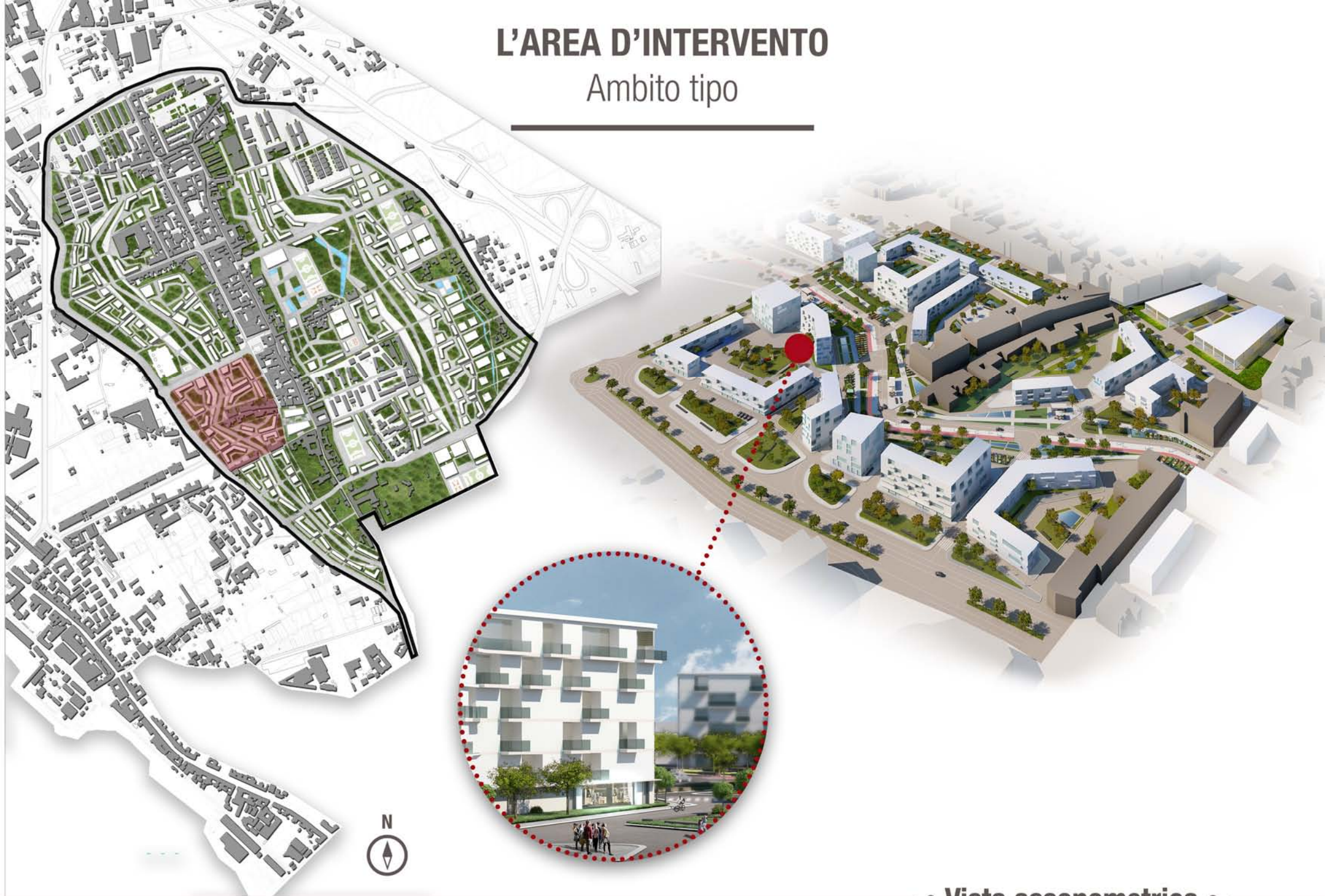
4.3 PROGETTO

4.4 AMBITO TIPO

4.5 TIPOLOGIE EDILIZIE
E MATERIALI

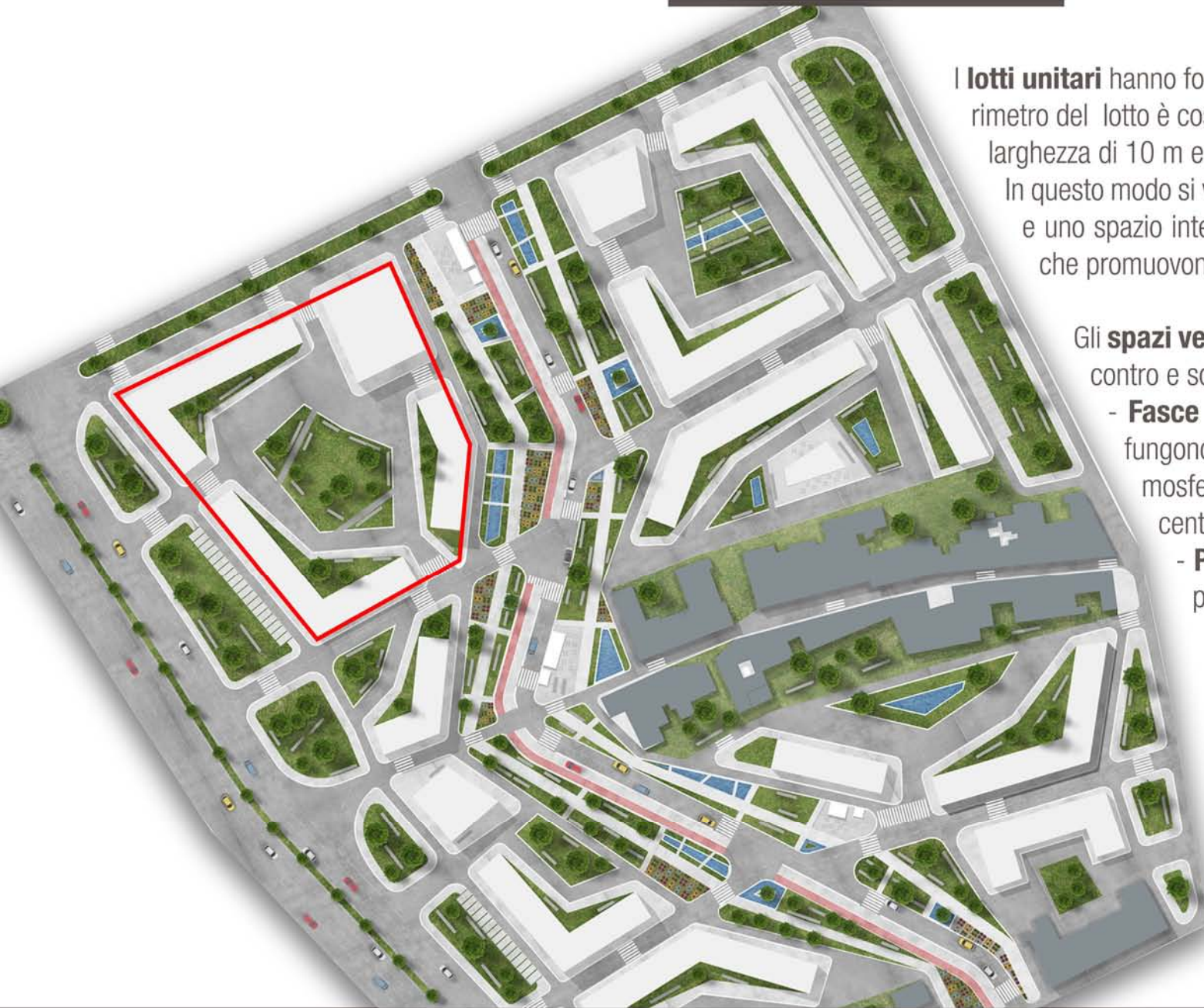
L'AREA D'INTERVENTO

Ambito tipo



L'AREA D'INTERVENTO

Ambito tipo



I **lotti unitari** hanno forme irregolari e pressoché trapezoidali; il perimetro del lotto è costituito dagli edifici di progetto che hanno una larghezza di 10 m e un' altezza che varia dai 3 ai 6 piani.

In questo modo si viene a costituire uno spazio esterno pubblico, e uno spazio interno privato adibito a parco e ad altre attività che promuovono la *vita collettiva*.

Gli **spazi verdi** hanno funzione ricreativa, di svago e di incontro e sono suddivisibili in 3 tipologie:

- **Fasce verdi disposte lateralmente ai lotti**, che fungono da barriera all'inquinamento acustico e atmosferico del traffico stradale e offrono "respiro" al centro storico;
- **Parchi urbani** interni ai lotti unitari che comprendono aree gioco, alberi, fontane e punti di ristoro;
- **Verde di pertinenza degli edifici**, che crea quinte vegetali con funzione schermante;

L'AREA D'INTERVENTO

Ambito tipo



Vista cono ottico



Sezione stradale A-A'

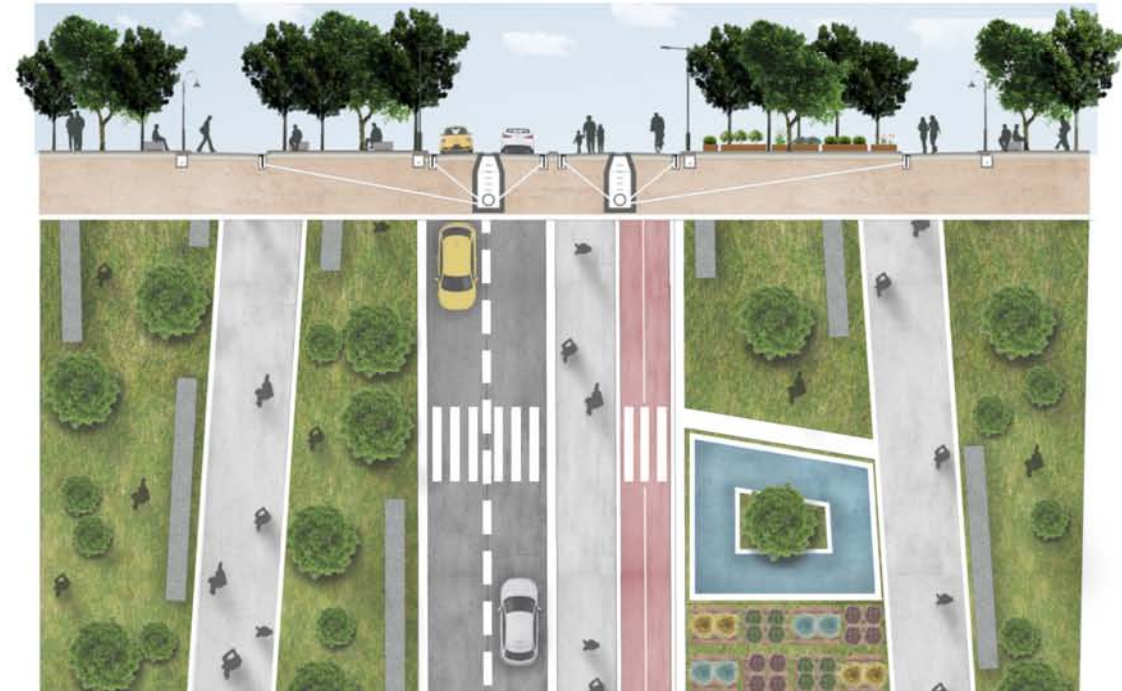


• Sezione trasversale •

L'AREA D'INTERVENTO

Ambito tipo

Sezione B-B' e pianta parco lineare



I parchi lineari fungono da *spine dorsali* del progetto, collegando tra loro i diversi isolati. Al centro ognuno presenta una strada carrabile, fiancheggiata da una strada pedonale e una ciclabile. Ai lati sono collocati: percorsi ombreggiati; punti di bike sharing; aree per la sosta e per il gioco; bar e ristoranti; strutture sportive; fontane; panchine; orti urbani e giardini.

Gli orti urbani sono spazi verdi di proprietà comunale la cui gestione è affidata per un periodo di tempo definito ad un numero variabile di cittadini. Questi ricevono in concessione questi spazi dietro pagamento di un piccolo affitto, per uno o più scopi, primo fra tutti quello relativo alla produzione di fiori, frutta e ortaggi.



L'AREA D'INTERVENTO

Indice



4.1 OBIETTIVI

4.2 CONCEPT

4.3 PROGETTO

4.4 AMBITO TIPO

**4.5 TIPOLOGIE EDILIZIE
E MATERIALI**



L'AREA D'INTERVENTO

Tipologie edilizie e materiali

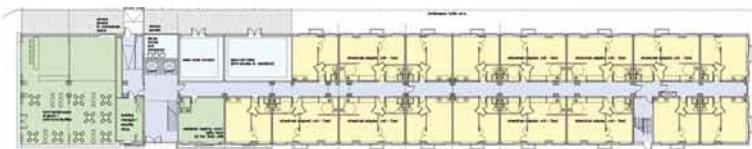
Angel Waterside di Londra

Per quanto riguarda la composizione interna di queste tipologie e la progettazione dei diversi tipi di alloggio per classe d'utenza, è stato difficile trovare delle referenze che si potessero adattare; la larghezza dei blocchi in linea di 10 m, infatti, non permette adattabilità di modelli già sperimentati, e quindi richiede che ci sia una progettazione ad hoc. Tuttavia, il blocco di edilizia sociale **"Angel Waterside"** a Londra, è paragonabile a quello oggetto di tesi: sia per il fatto di essere un edificio in linea con una larghezza limitata, sia per la progettazione di alloggi modulari e flessibili a seconda degli utenti.

Pianta e prospetto

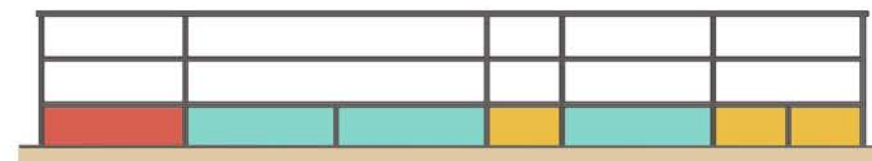


Unità abitative



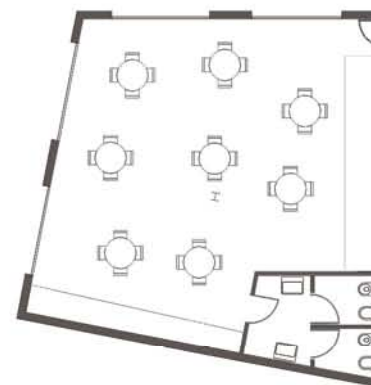
L'AREA D'INTERVENTO

Tipologie edilizie e materiali



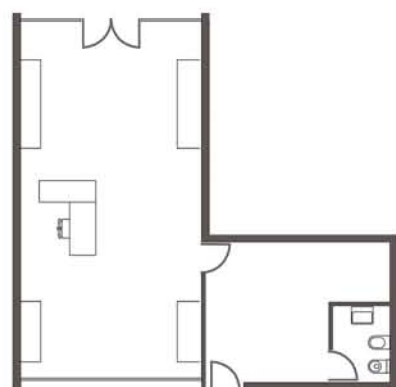
PIANO TERRA

- SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**
- ATTIVITÀ COMMERCIALE (A)**
- ATTIVITÀ COMMERCIALE (B)**



SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Sala ricreativa per bambini con pianta quadrangolare di 80 mq.



ATTIVITÀ COMMERCIALE (A)

Negozi con pianta ad L di 65 mq; è provvisto di uno spazio per il deposito delle merci con ingresso indipendente e un bagno.



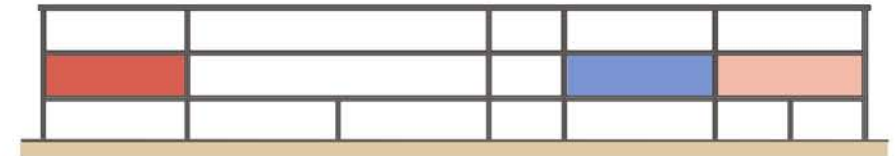
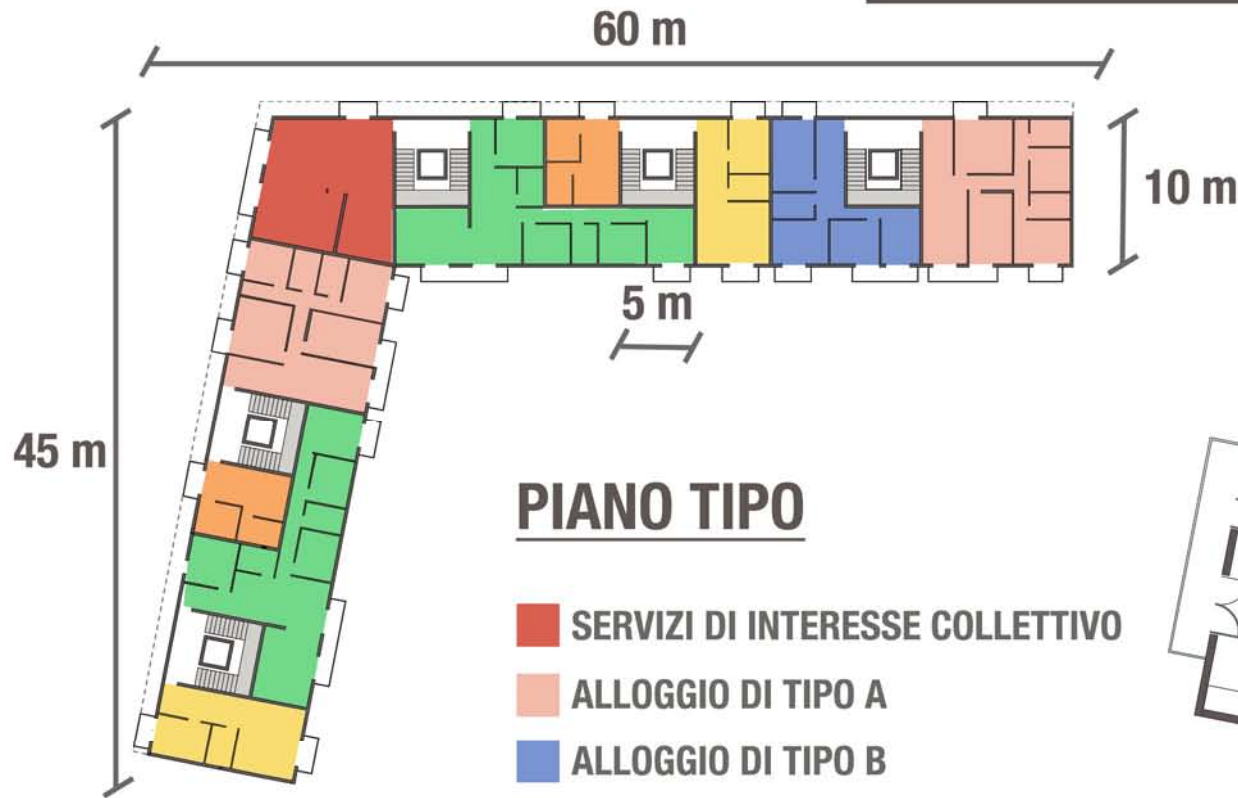
ATTIVITÀ COMMERCIALE (B)

Negozi con pianta ad I di 45 mq. È provvisto di uno spazio per il deposito delle merci con ingresso indipendente e un bagno.



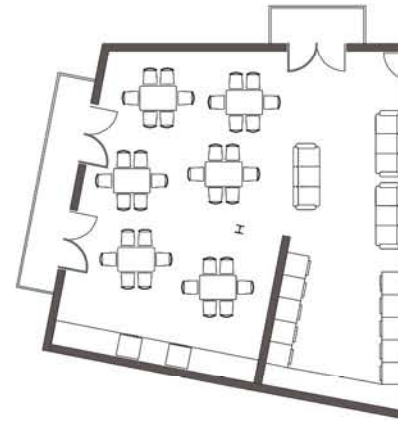
L'AREA D'INTERVENTO

Tipologie edilizie e materiali



PIANO TIPO

- SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**
- ALLOGGIO DI TIPO A**
- ALLOGGIO DI TIPO B**



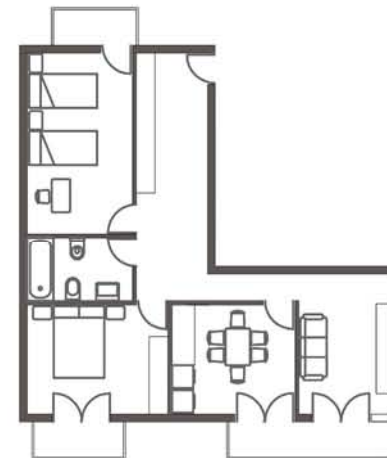
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

Cucina e lavanderia comuni.



ALLOGGIO DI TIPO A

Ha una pianta quadrata di 95 mq e 5 posti letto; può ospitare una famiglia con 3 o 4 figli che, dati i trend attuali di natalità, sono considerati "famiglia numerosa".



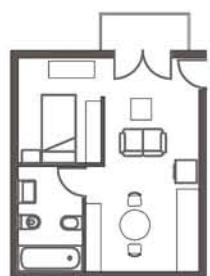
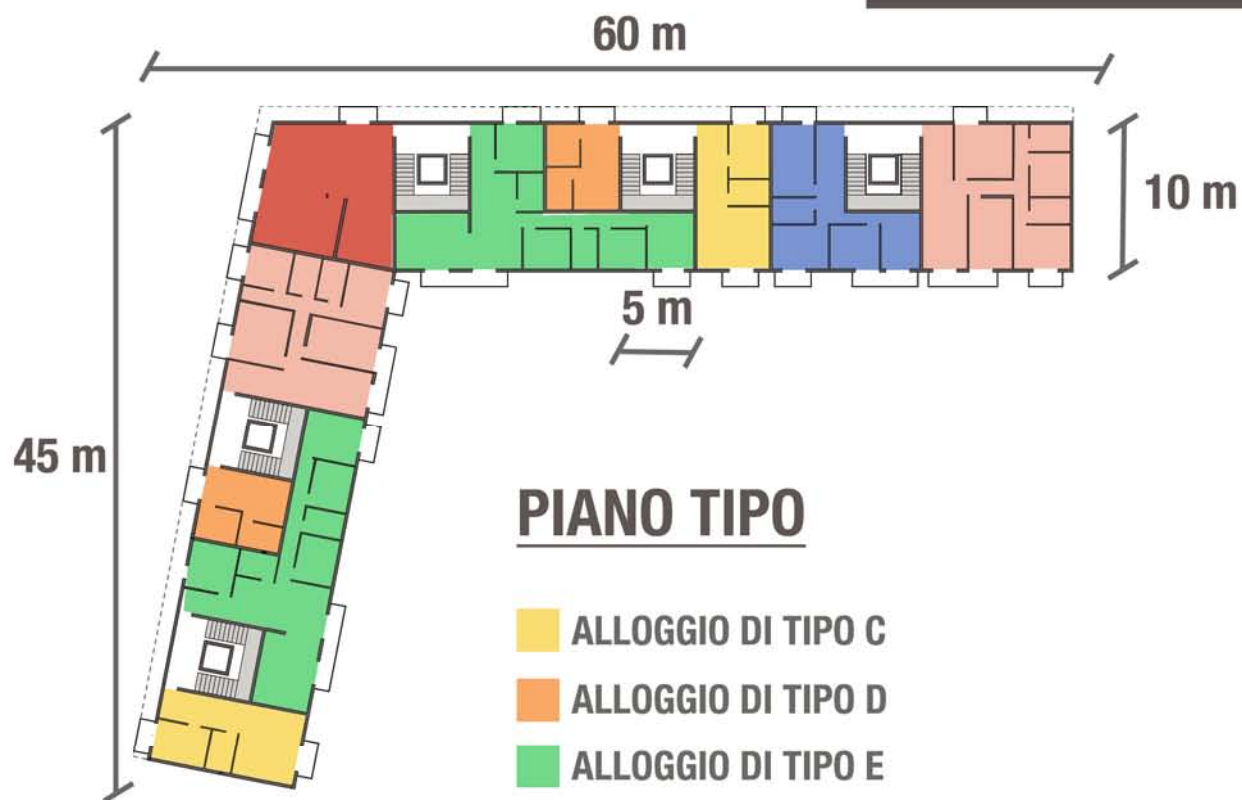
ALLOGGIO DI TIPO B

Ha una pianta ad L di 65 mq e 4 posti letto; può ospitare una famiglia con un massimo di due figli.

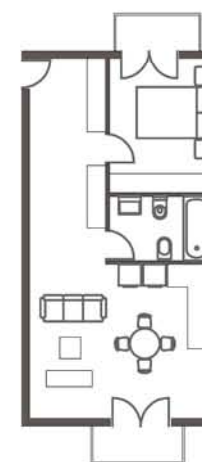


L'AREA D'INTERVENTO

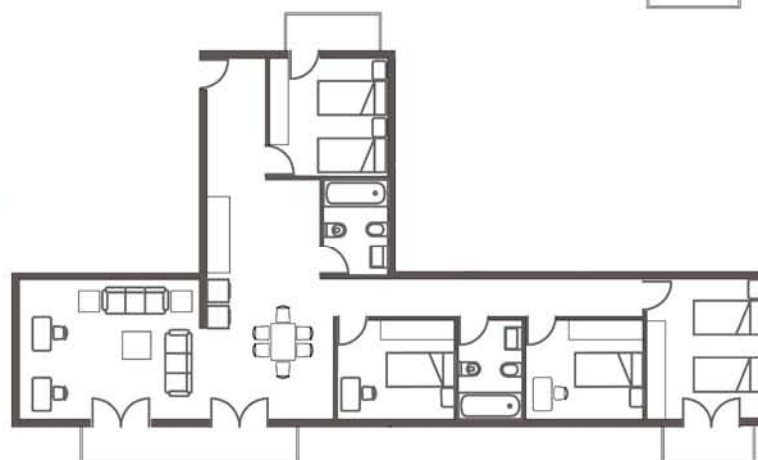
Tipologie edilizie e materiali



ALLOGGIO DI TIPO D
Ha una pianta rettangolare di 30 mq con un unico posto letto; è adatto agli anziani che vivono soli o i single.



ALLOGGIO DI TIPO C
Ha una pianta ad I di 45 mq e 2 posti letto; è adatto alle coppie giovani.

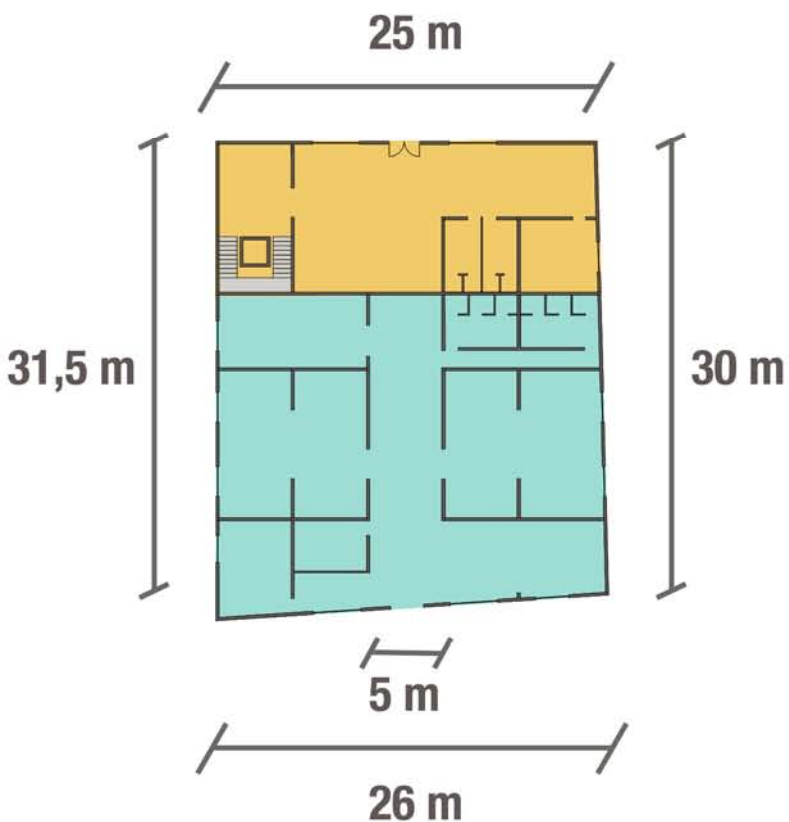


ALLOGGIO DI TIPO E
È un alloggio di 100 mq con 6 posti letto; è adatto per studenti che condividono cucina e soggiorno comuni.



L'AREA D'INTERVENTO

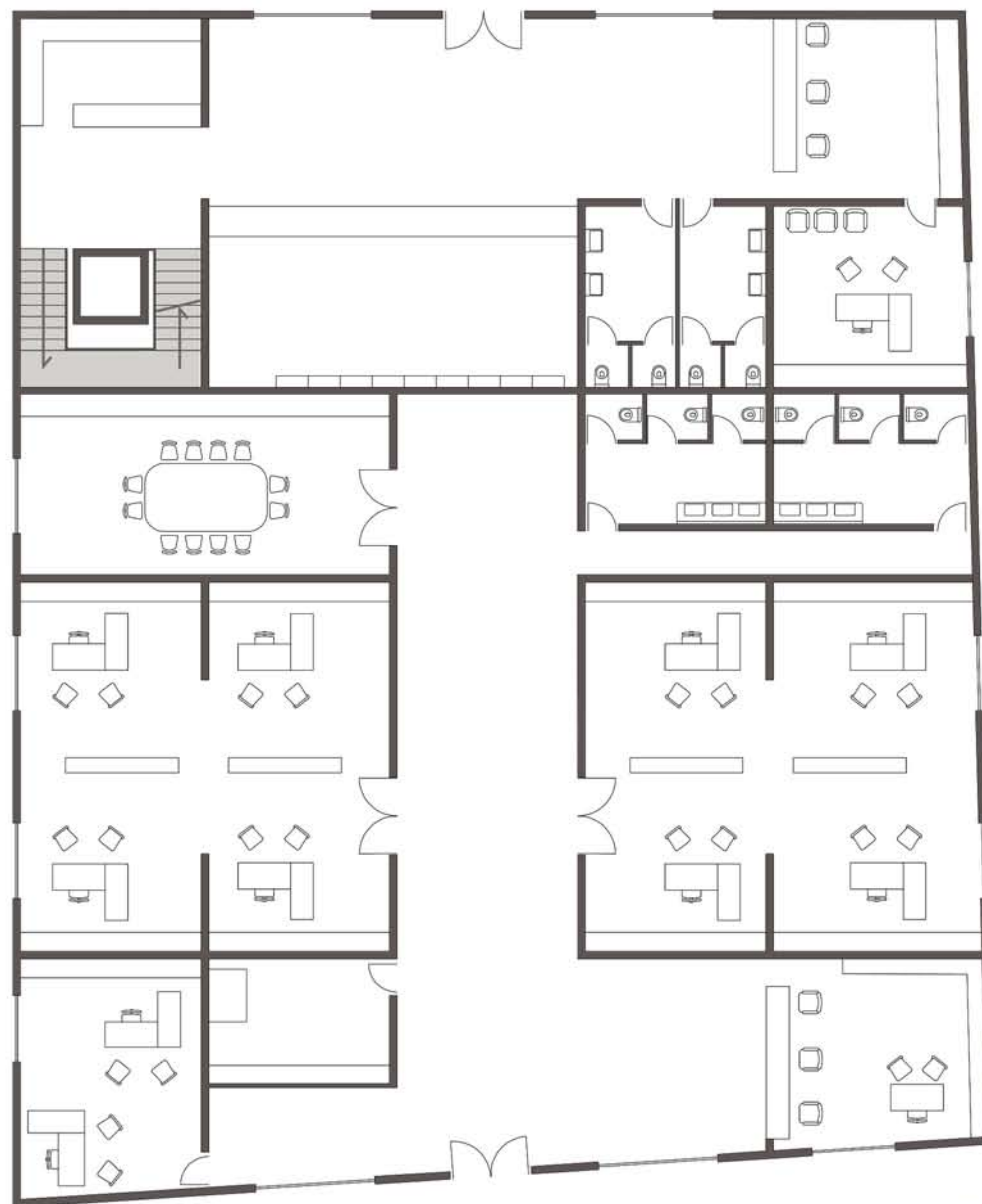
Tipologie edilizie e materiali



PIANO TERRA

UFFICI COMUNALI (530 mq)

BIBLIOTECA COMUNALE (1020 mq)

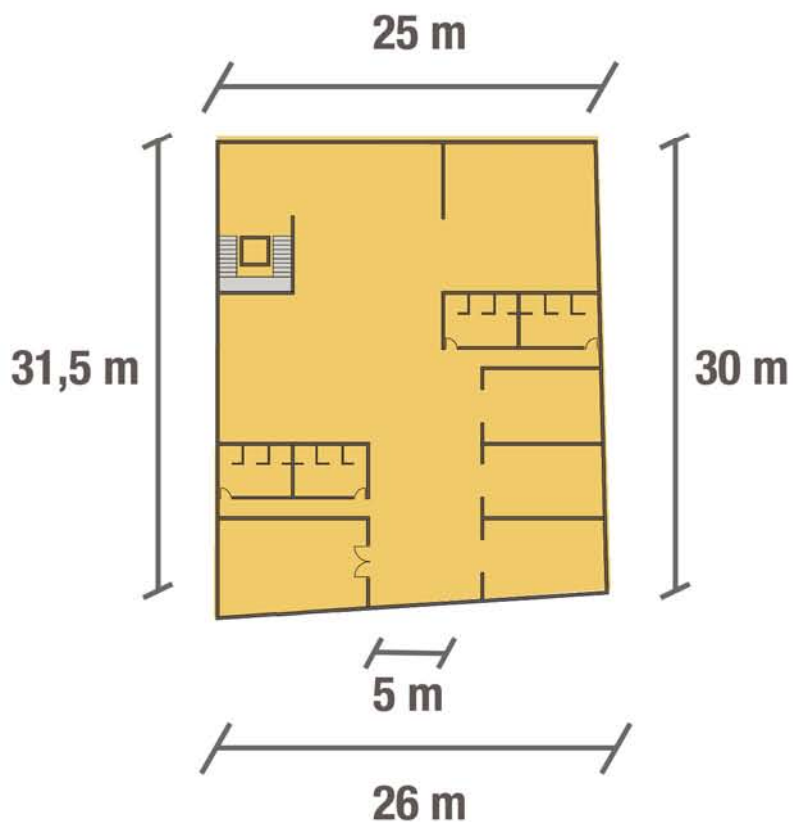


• Edificio-tipo attrezzature comuni



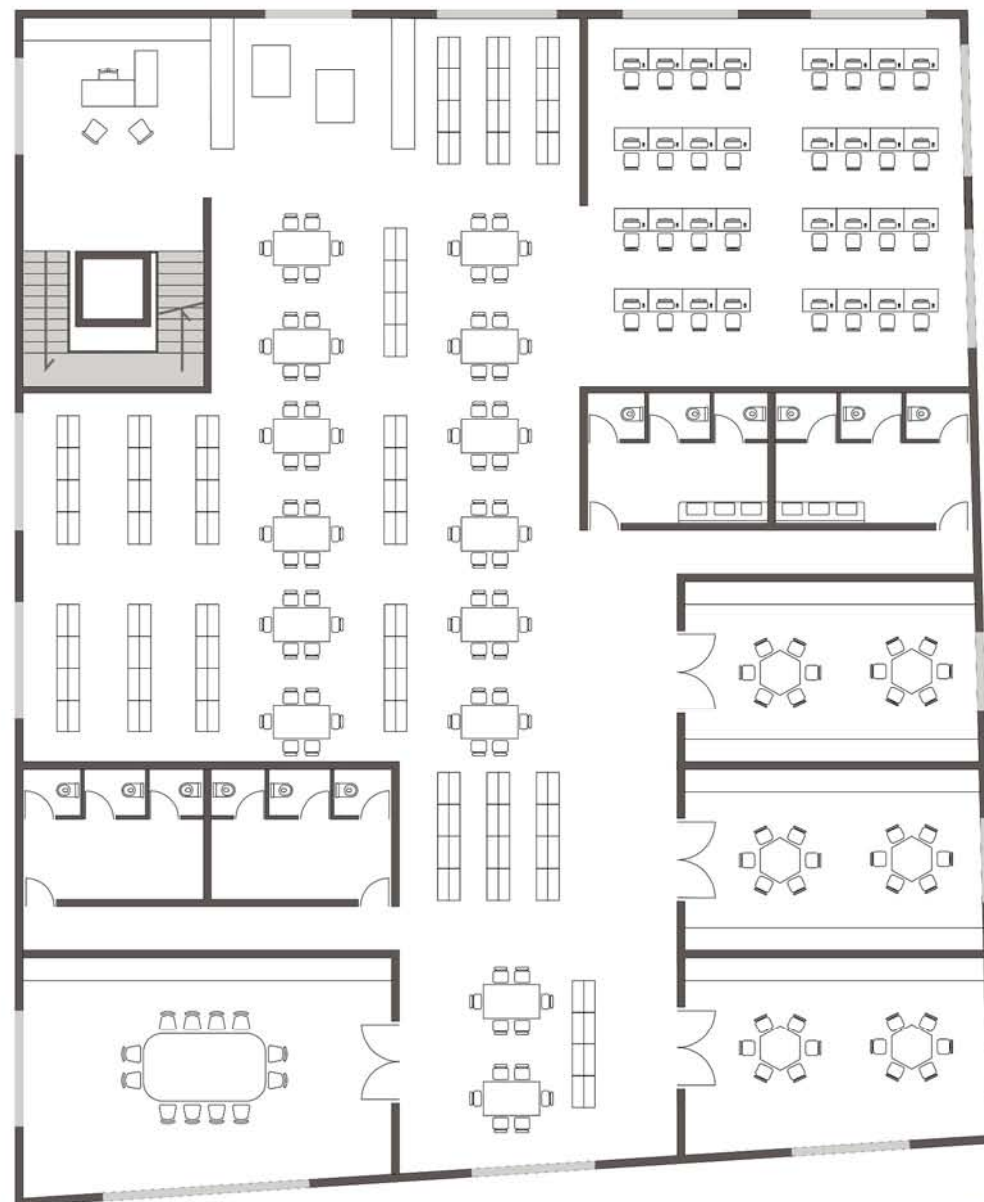
L'AREA D'INTERVENTO

Tipologie edilizie e materiali



PIANO PRIMO

 BIBLIOTECA COMUNALE (1020 mq)



• Edificio-tipo attrezzature comuni



L'AREA D'INTERVENTO

Tipologie edilizie e materiali



VISTA CONO OTTICO





INDICE

1. L'AREA ORIENTALE DI NAPOLI: INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. NORME E STRUMENTI VIGENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
3. L'AREA D'INTERVENTO: LE ANALISI PRELIMINARI
4. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGETTO
5. L'AREA D'INTERVENTO: IL PROGRAMMA FINANZIARIO

L'AREA D'INTERVENTO

Indice



6.1 DELOCALIZZAZIONE DEI RESIDENTI

6.2 CRONOPROGRAMMA

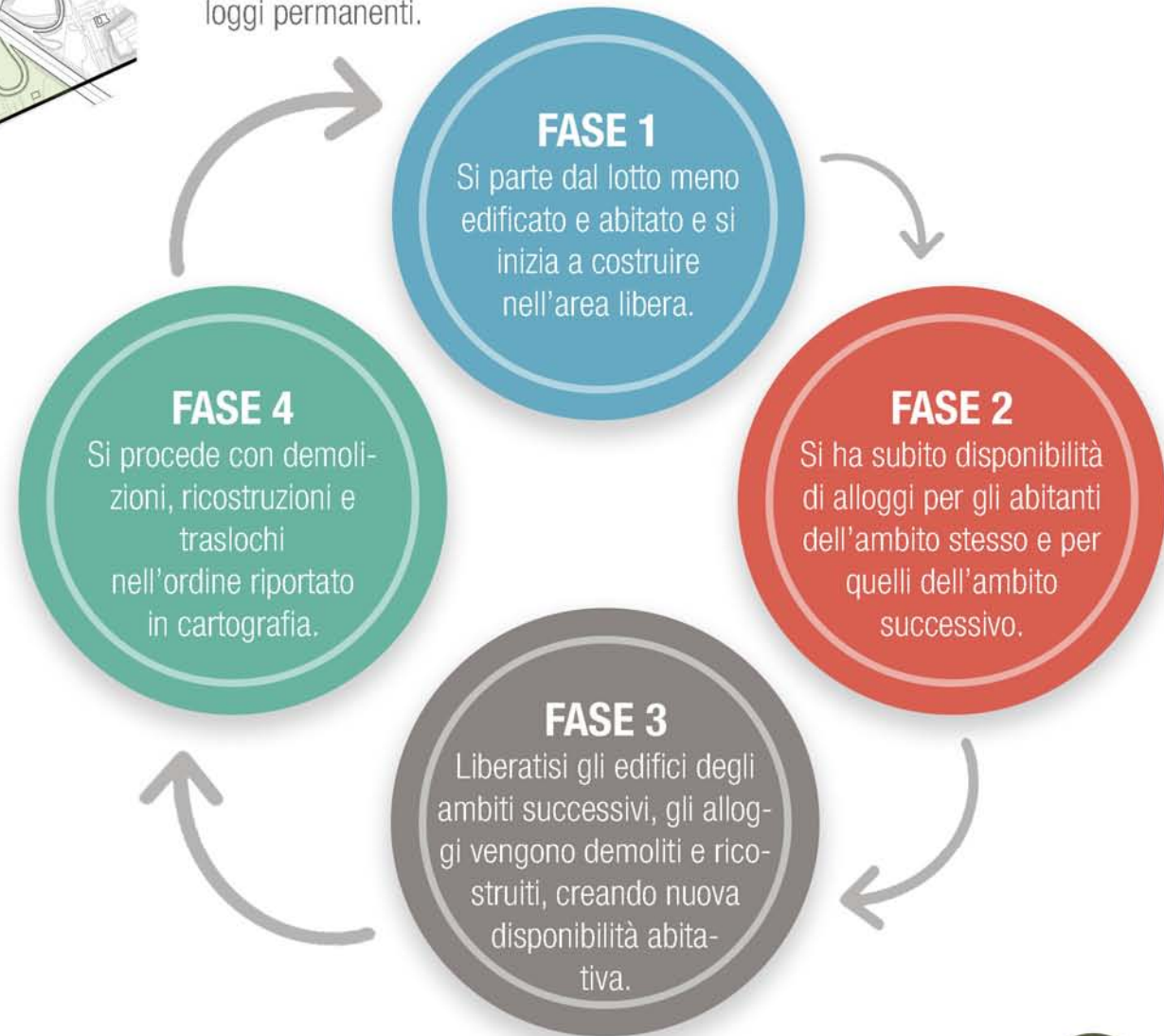
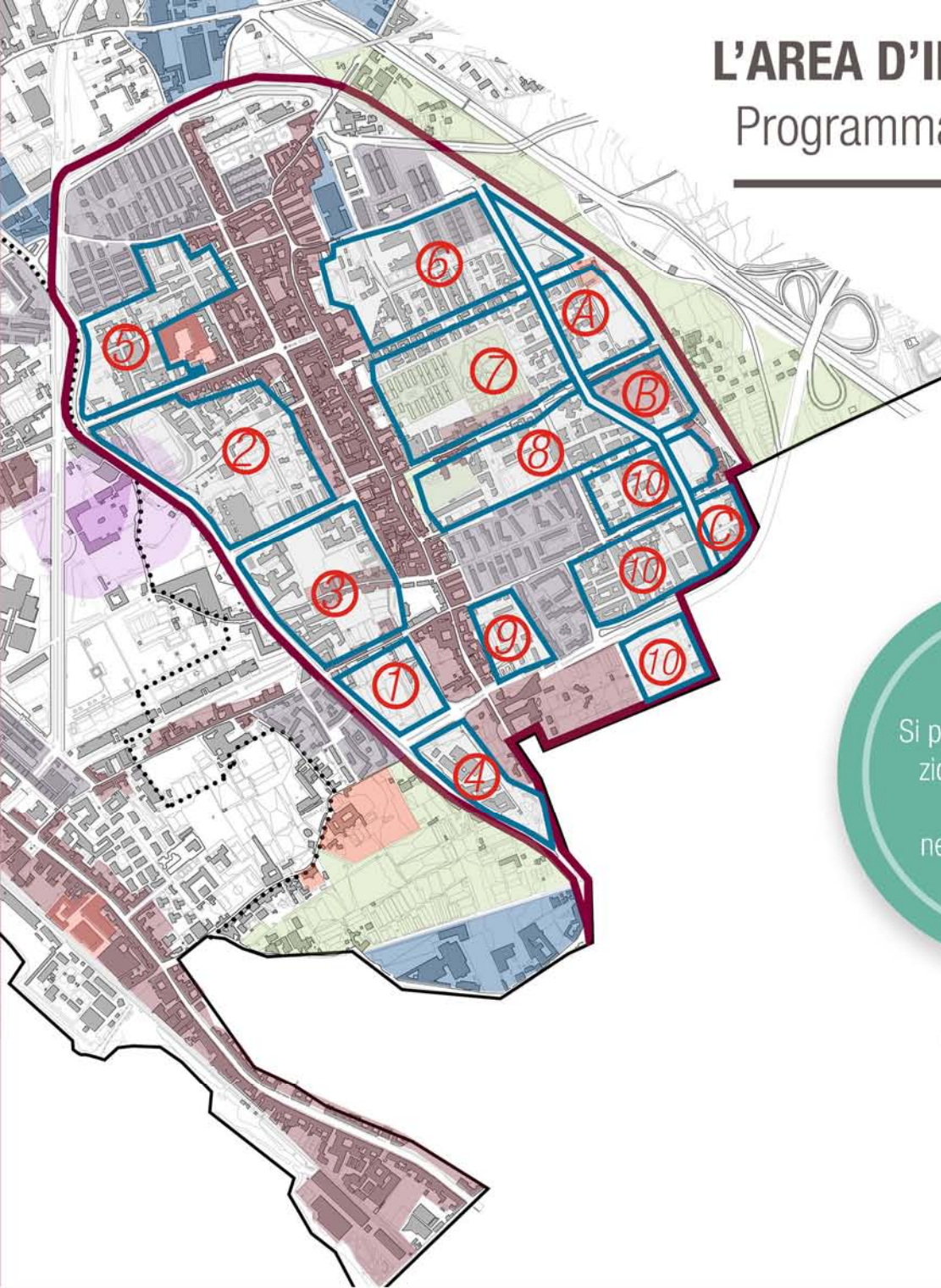
6.3 ANALISI FINANZIARIA ED ECONOMICA

L'AREA D'INTERVENTO

Programma finanziario



Al fine di evitare la realizzazione di **case-parcheggio**, che costituiscono un costo aggiunti e un disagio per gli abitanti, è stato elaborato un sistema per offrire, sin da subito, alloggi permanenti.



L'AREA D'INTERVENTO

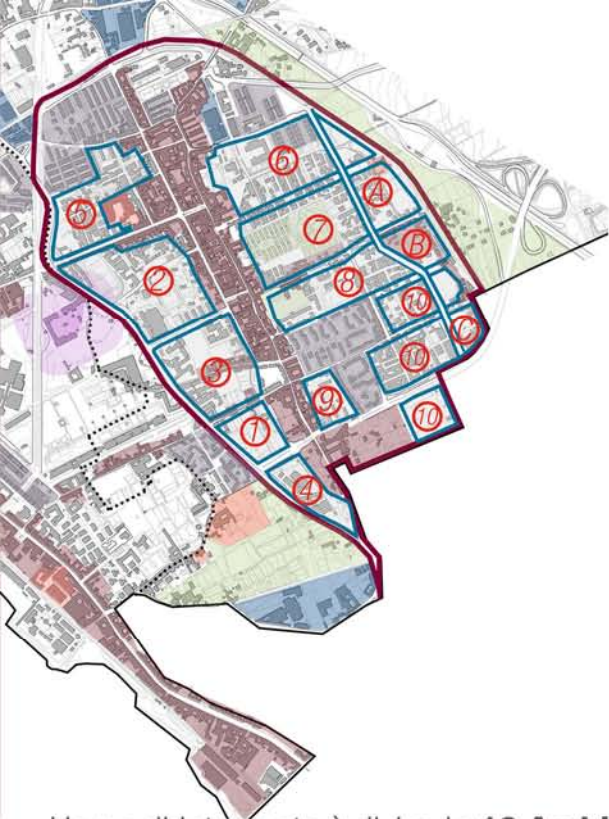
Indice



**6.1 DELOCALIZZAZIONE DEI
RESIDENTI**

6.2 CRONOPROGRAMMA

6.3 ANALISI FINANZIARIA ED ECONOMICA



L'AREA D'INTERVENTO

Programma finanziario



Il sistema di delocalizzazione degli abitanti ha determinato l'ordine di intervento nei vari ambiti e quindi il cronoprogramma.

Il **cronoprogramma** è un diagramma che mette in relazione i lavori da eseguire con gli anni, verificando la congruenza logica delle fasi di realizzazione di un progetto.

Il piano si sviluppa complessivamente in un arco temporale di **30 anni**, ognuno suddiviso in tre quadrimestri, per facilitare la divisione dei lavori.

L'area di intervento è divisa in **10 Ambiti di intervento e 3 blocchi di Startup**, la cui costruzione è così ripartita negli anni:

- Ambito 1 e blocco 1 Startup (ANNO 1-2);
- Ambito 2 (ANNO 3);
- Ambito 3 (ANNO 4);
- Ambito 4 e blocco 2 Startup (ANNO 5);
- Ambito 5 (ANNO 6);
- Ambito 6 (ANNO 7);
- Ambito 7 (ANNO 8);
- Ambito 8 e blocco 3 Startup (ANNO 9);
- Ambito 9 (ANNO 10);
- Ambito 10 (ANNO 11).

CRONOPROGRAMMA (PUBBLICO/PRIVATO)												
LAVORAZIONI	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO	9° ANNO	10° ANNO	11°+n	...30° ANNO
PROGETTAZIONE PRELIMINARE, INDAGINI, RILEVI E AFFIDAMENTO LAVORI	■	■			■				■			
ACQUISIZIONE SUOLI	■		■		■		■		■		■	
DEMOLIZIONE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
OPERE DI LRB. 1	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
OPERE DI LRB. 2	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COSTI DI COSTRUZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
EDILIZIA SOCIALE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
TRASLOCO		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
STARTUP		■		■				■				
	LOTTO 1 + STARTUP						LOTTO 7					
		LOTTO 2				LOTTO 6		STARTUP+LOTTO 8				
			LOTTO 3		LOTTO 5				LOTTO 9			
				STARTUP+LOTTO 4						LOTTO 10		



L'AREA D'INTERVENTO

Indice



**6.1 DELOCALIZZAZIONE DEI
RESIDENTI**

6.2 CRONOPROGRAMMA

**6.3 ANALISI FINANZIARIA ED
ECONOMICA**

L'AREA D'INTERVENTO

Programma finanziario



SOGGETTI PRIVATI

COSTI

- **Costi:** demolizione e costruzione residenze, costruzione di incubatori di startup innovative, costruzione di negozi e magazzini, traslochi.
- **Imposte:** I.V.A. su spese tecniche, cassa e lavori.
- **Oneri:** relativi ai costi di costruzione, professionali, finanziari.
- **Profitto.**

RICAVI

- **Locazione:** 40% alloggi, uffici per startup innovative, 50% negozi e magazzini.
- **Vendita:** 60% alloggi, 50% negozi e magazzini.

SOGGETTI PUBBLICI

COSTI

- **Costi:** urbanizzazione primaria e secondaria, acquisto dei terreni, costruzione delle residenze di edilizia sociale.
- **Imposte:** I.V.A. su spese tecniche, cassa e lavori.
- **Oneri:** relativi ai costi di urbanizzazione e costruzione, professionali, finanziari.

RICAVI

- **Locazione:** 80% alloggi sociali, attrezzature sportive, attrezzature di interesse collettivi, 20% parcheggi interrati.
- **Vendita:** 20% alloggi sociali, 80% parcheggi interrati.
- **Parcheggi a raso.**



L'AREA D'INTERVENTO

Programma finanziario



SOGGETTI PRIVATI

ANNI	TOTALE RICAVI	TOTALE COSTI	RICAVI -COSTI
Da 1 a 11	258.852.274	458.180.801	COSTI > RICAVI
Da 12 a 30	266.389.464	0	COSTI < RICAVI

SOGGETTI PUBBLICI

ANNI	TOTALE RICAVI	TOTALE COSTI	RICAVI -COSTI
Da 1 a 11	167.990.048	457.699.752	COSTI > RICAVI
Da 12 a 30	56.947.833	0	COSTI < RICAVI

CONCLUSIONI ANALISI FINANZIARIA

Dalla messa in relazione di costi e ricavi del privato si evince che, come previsto per un piano di questa portata, i costi di investimento siano piuttosto elevati soprattutto nei primi 11 anni.

Al dodicesimo anno, terminati i lavori, i ricavi superano i costi e quindi il bilancio risulta essere sempre positivo fino ai 30 anni di piano.

I ricavi finanziari dei soggetti pubblici sono chiaramente più bassi di quelli privati, ma ad essi vanno aggiunti i **benefici sociali**, volti al benessere della collettività.



CONCLUSIONI

Criticità



GRANDI COSTI DI INVESTIMENTO RISPETTO AI RICAVI

CAUSE:

- No massimizzazione dello sfruttamento del suolo (incremento del numero di alloggi) ;
- No realizzazione di attrazioni economiche di grande scala (Es. centri commerciali).

MOTIVAZIONI:

- **Armonizzazione con la preesistenza** (che ha comportato altezze non troppo elevate);
- Dotazione di spazi pubblici e parchi urbani e conseguente **liberazione del suolo** (riduzione degli indici fondiari);
- Impossibilità di aumento alloggi e liberazione delle vie di fuga come imposto dal **Piano di Emergenza del Vesuvio** per i Comuni in Zona Rossa.

CONCLUSIONI

Scenari alternativi



**Incremento
volumetrico degli
incubatori** di startup in-
novative, da tre a sei
piani.

**SOGGETTI
PRIVATI**

CONCLUSIONI

Scenari alternativi



Incremento volumetrico degli incubatori di startup innovative, da tre a sei piani.

Incremento di alloggi in Zona Gialla, aumentando i piani di progetto.

SOGGETTI PRIVATI

CONCLUSIONI

Scenari alternativi



Incremento volumetrico degli incubatori di startup innovative, da tre a sei piani.

Incremento di alloggi in Zona Gialla, aumentando i piani di progetto.

SOGGETTI PRIVATI

Immissione di attività che portino profitto senza alterare i principi del piano (palestre piccoli centri commerciali, cinema).

CONCLUSIONI

Scenari alternativi



Incremento volumetrico degli incubatori di startup innovative, da tre a sei piani.

Incremento di alloggi in Zona Gialla, aumentando i piani di progetto.

SOGGETTI PRIVATI

Crediti edilizi affidati col metodo perequativo da poter utilizzare in aree esterne a quella di intervento.

Immissione di **attività che portino profitto** senza alterare i principi del piano (palestre piccoli centri commerciali, cinema).

CONCLUSIONI

Scenari alternativi

SOGGETTI PUBBLICI

Per l'investimento pubblico e in generale per l'intero piano, ai ricavi non troppo elevati vanno aggiunti i consistenti **benefici sociali** suddetti. A tal proposito sono stati analizzati i parametri di benessere sociale del **Protocollo ITACA a scala urbana**.

Si evince che, attraverso il piano, sono stati soddisfatti ben **50 parametri** sui 65 totali tra i quali:



Accessibilità economica alla proprietà e all'affitto residenziale e varietà dell'offerta abitativa.



Rilevanza dello spazio pubblico e degli spazi verdi nel progetto, incidenza degli orti urbani.



Prossimità ai servizi principali e alle strutture per il tempo libero.



Potenziale occupazionale.



Connettività della rete stradale e disponibilità di percorsi ciclabili sicuri.

Grazie per l'attenzione.