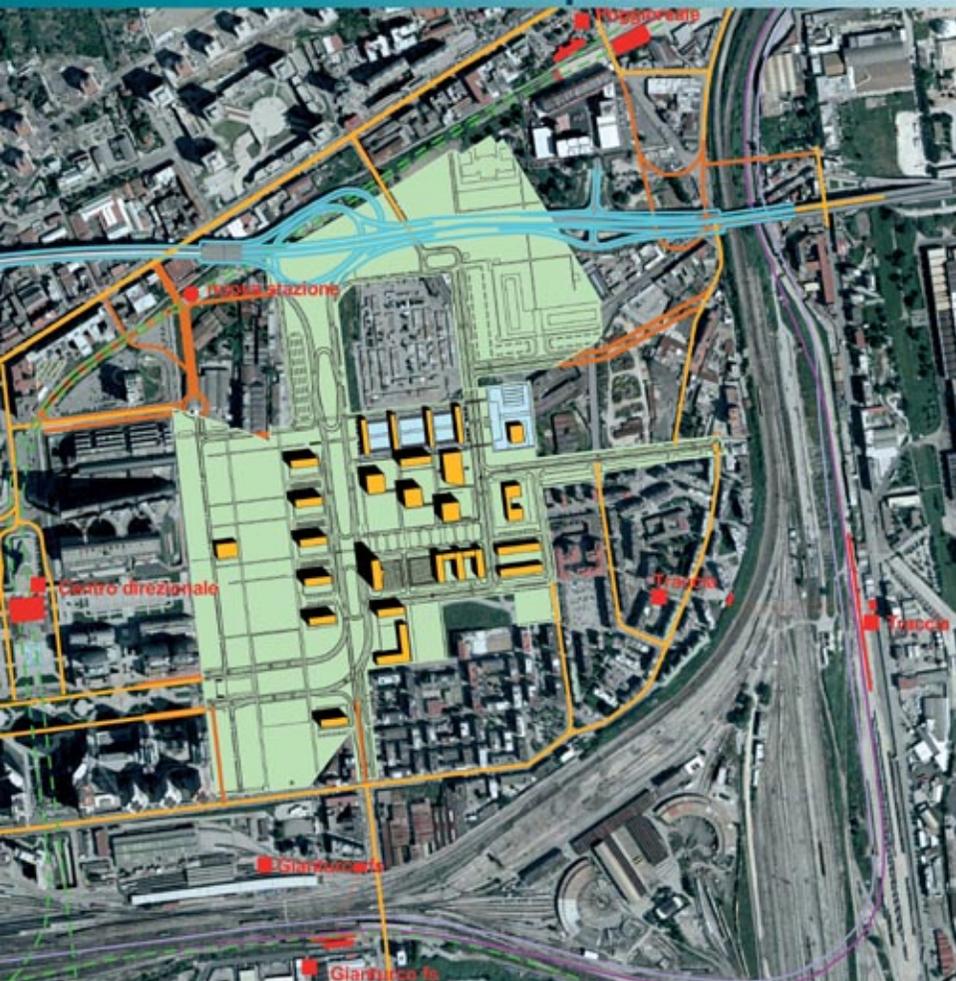


## il completamento del centro direzionale



**sub-comprensorio orientale del centro direzionale piano urbanistico attuativo**  
inquadramento su ortofotopiano e sistema della mobilità

viabilità primaria autostradale

nuova viabilità di progetto

viabilità esistente da riqualificare

.....  
linea metropolitana 3 - circumvesuviana  
linea metropolitana 1 - alifana

● nuova stazione  
■ stazione esistente

area di concessione proposta dal promotore

Comune di Napoli  
Dipartimento pianificazione urbanistica  
elaborazione sulla proposta del promotore

Il completamento del Centro direzionale avrà finalmente avvio nel 2007, essendo in corso l'aggiudicazione definitiva alla società proponente. Le premesse a questa iniziativa sono state messe a punto dal Comune, nel 1998, con la proposta per la realizzazione del comprensorio orientale del C. d. di Napoli, poi raccolta nella variante generale al PUP (2004). In seguito, è stato presentato e approvato il piano urbanistico attuativo del sub-comprensorio orientale del C.d. (2005), che si realizza mediante la procedura del project financing. Con questi provvedimenti sono state compiute due scelte essenziali:

- far crescere lo spazio delle attrezzature pubbliche, con un duplice effetto positivo: la riduzione dell'intensità edilizia, e l'incremento della dotazione di servizi;
- investire il valore di parte delle residue aree edificabili per la quasi completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e per dare luogo

ai requisiti di qualità che possono determinare una soddisfacente qualità dell'insediamento. Il Centro direzionale, concepito negli anni '60, è stato in seguito edificato solo nel settore occidentale di proprietà del principale lottizzatore privato (Mededil), realizzando un complesso di alta densità edilizia prevalentemente terziaria e privo di attrezzature pubbliche; mentre, per lungo tempo, non sono stati promossi interventi nella parte di proprietà comunale, ricadente nel settore orientale, caratterizzata da limitata accessibilità e, intorno, da condizioni di degrado. Avviata a soluzione la questione dell'accessibilità, prevalentemente con il rafforzamento della rete ferroviaria metropolitana previsto dal piano dei trasporti, l'Amministrazione ha elaborato una strategia per completare il Centro direzionale risolvendo i problemi, delle attrezzature in primo luogo. La strategia si avvale dello strumento del project financing, attuato con modalità espressamente elaborate per questo caso.

L'intervento messo a gara ha come oggetto fondamentale la realizzazione della gran parte delle opere pubbliche previste al completamento del Centro direzionale.

I costi della loro realizzazione, circa 84 milioni di euro, sono compensati, per una quota di poco superiore al 30%, da rimborsi tariffari per le opere di cui il concessionario accetta di effettuare una gestione trentennale; per il resto sono compensate dalle cessioni al concessionario, quale contributo pubblico, di parte delle aree edificabili che l'Amministrazione possiede nell'area del Centro direzionale.

Con questa particolare modalità di project financing, il Comune ottiene il duplice scopo di realizzare le attrezzature necessarie e risparmiare denaro pubblico. Le opere pubbliche sono quindi distinte fra quelle che il concessionario realizza e cede al Comune, e quelle in gestione trentennale al concessionario e, al termine, cedute al Comune.

### Opere pubbliche destinate al Comune

- a) parco pubblico (circa 9 ha)
  - b) complesso scolastico
  - c) l'intera viabilità dell'area
  - d) la rete di sottoservizi a integrazione delle esistenti e loro riqualificazione.
- Opere pubbliche in gestione trentennale al concessionario**
- e) impianti sportivi: 2 piscine coperte, 1 scoperta, palestre, e servizi
  - f) riqualificazione dell'impianto sportivo preesistente: campi da gioco, 300 posti auto
  - g) cinema multisala: 11 sale per 1956 posti, servizi e 100 posti auto coperti
  - h) alloggi per anziani, giovani coppie e disabili
  - i) 1200 posti auto

In alto, da sinistra a destra: planivolumetria dell'intervento, vedute del centro direzionale attuale e dell'area del completamento

In basso: vista prospettica dell'intervento



Soggetto promotore: AGORA\* 6 scari

Progettisti:  
Prof. Arch. Francesco Cellini  
Prof. Arch. Stefano Cordeschi  
Dott. Ing. Giampiero Martuscelli  
Interprogettisti srl