



COMUNE DI NAPOLI  
Assessorato all'urbanistica – Vice Sindaco

V Direzione Centrale Infrastrutture  
Servizio Valorizzazione della Città Storica

## **Ambito n. 25: teatri**

### **Piano Urbanistico Attuativo**

relativo all'area definita come sub-ambito n.25a - facente parte dell'ambito 25: teatri (art.156 N.T.A.) - compresa tra via S. Paolo, via Anticaglia, vico Cinquesanti e il muro di confine del complesso di S. Paolo Maggiore per l'attuazione della sistemazione dell'emiciclo ovest del teatro antico di Napoli

#### **Relazione generale**

Il Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto dal Servizio Valorizzazione della Città Storica a seguito della Delibera di incarico di G.M. n. 2432 del 26.04.06

gruppo di progettazione

Responsabile Unico del Procedimento e coordinamento

arch. Giancarlo Ferulano  
arch. Luciano Fazi  
arch. Ersilia Emilia Nazzaro  
arch. Vincenzo Quaranta  
geom. Giancarlo De Simone  
i.d.a. Monica Vito  
p.e. Vincenzo Esposito  
dr. Maria Rosaria Contino  
arch. Annamaria d'Aniello  
ing. Gennaro D'ambrosio  
geom. Claudio Nasti  
geom. Elio Stornaiuolo  
i.d.a. Salvatore Cretella

- per gli aspetti normativi, giuridico-amministrativi:

- per gli aspetti espropriativi:

Il progetto dell'intervento "Sistemazione area teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro e opere di restauro, creazione di un parco archeologico urbano" è stato svolto dal Servizio Valorizzazione della Città Storica con la consulenza per la progettazione architettonica dello Studio Einaudi con gli architetti Roberto Einaudi e Fabiana Zeli e con la consulenza per gli aspetti archeologici della dr. Daniela Giampaola della Soprintendenza Archeologica.

## INDICE

Premessa.....	4
Analisi e ricerche svolte e procedure preliminari.....	6
Riferimenti normativi generali .....	6
Piano urbanistico attuativo ex art. 156 (ambito 25: Teatri).....	10
Cenni storici .....	11
Iter procedurale pregresso e percorso progettuale.....	12
a) Indagini archeologiche e progetto 1989-1990.....	12
b) Interventi di consolidamento, restauro e studio - 1997-1999 .....	13
c) Proposta generale di intervento 2000.....	13
d) Prima fase di attuazione 2002-2006.....	14
Contenuti del piano .....	16
Progetto di sistemazione dell'area del teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro e opere di restauro, creazione di un parco archeologico urbano. - PIT "Napoli, grande attrattore" Regione Campania .....	16
Accessibilità, trasporti e mobilità.....	17
Le condizioni del patrimonio edilizio .....	17
Individuazione degli immobili sui quali vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento.....	19
Sistema di smaltimento delle acque e aspetti idrogeologici.....	19
Destinazioni d'uso.....	21
Valori dimensionali e funzionali riferiti all'intero ambito 25 .....	21
Le unità minime di intervento .....	22
Le unità edilizie di base.....	23
Unità edilizia di base n.1 .....	25
Unità di spazio scoperto conclusa relativa a unità edilizie di base n.A1 .....	29
I passaggi ad arco su via Anticaglia .....	29
Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze .....	31
Acquisizioni ed espropri.....	32
Norme di attuazione .....	36
Termini di attuazione .....	36
Conformità normativa del piano .....	37
Osservazioni sulla completezza degli elaborati presentati a quanto previsto in materia urbanistica e in materia di lavori pubblici .....	37
Conformità alla strumentazione urbanistica vigente .....	37
Conformità alla normativa in materia di assetto geologico ed idrogeologico.....	38
Documentazione di piano.....	39
ALLEGATO Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze compresi nel Piano urbanistico attuativo.....	40

## **Premessa**

La Variante al Piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale si attua, come recita l'art. 2 -Attuazione del piano-, mediante interventi diretti nel rispetto della disciplina di zona; il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi assume, di norma, carattere sussidiario rispetto all'intervento diretto.

I casi in cui è consentita o prescritta la pianificazione urbanistica esecutiva sono previsti nella normativa delle singole zone e nella disciplina degli ambiti.

La stessa Variante al P.R.G. con l'articolo 156 delle Norme di Attuazione (parte II Disciplina del centro storico) individua le scelte per l'ambito 25: teatri indicando l'obiettivo del disvelamento dei resti del teatro e dell'*odeion*, mediante un progetto caratterizzato dalla compenetrazione e reciproca valorizzazione tra strutture antiche e edilizia successiva e rinviando gli interventi in quest'area a specifici approfondimenti progettuali, espressamente guidati dalla Soprintendenza Archeologica di Napoli e provincia.

La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi è, di norma, contestualmente estesa all'ambito di riferimento, secondo le modalità per ciascuno di essi specificate.

La formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parti dell'ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell'ambito, nonché dei confini degli interventi eventualmente perimetrati in ciascun ambito, per i quali sia prevista progettazione unitaria.

La scelta di predisporre un Piano Urbanistico Attuativo - P.U.A.- su una parte dell'ambito che viene definito *subambito* è conforme quindi alla norma e scaturisce dalla avvenuta predisposizione di un progetto unitario di scavo archeologico e di valorizzazione concordato con la Soprintendenza Archeologica

Il presente Piano urbanistico attuativo è stato, pertanto, redatto - ai sensi della Variante al P.R.G.- in conformità con il progetto dell'intervento di *Sistemazione dell'area del teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro romano e opere di restauro, creazione di un parco archeologico urbano* predisposto dal servizio Valorizzazione della città storica, di concerto con la Soprintendenza Archeologica.

Il ricorso allo strumento del Piano urbanistico attuativo di cui alla presente relazione istruttoria, redatto ai sensi della L.R.C. 16/04, - comma 1a) dell'art27 - risulta inoltre propedeutico all'acquisizione di alcune aree e immobili di proprietà privata.

Tale Piano urbanistico attuativo è stato redatto per contenuti ed elaborati secondo quanto previsto nella L.R.C. 14/82 e nella citata L.R.C.16/04.

## **Analisi e ricerche svolte e procedure preliminari**

### **Riferimenti normativi generali**

Poiché le finalità di questa procedura di integrazione fra Piano urbanistico attuativo e progetto di scavo archeologico e recupero urbano sono contenute nella struttura normativa elaborata a partire dalla definizione della Variante di salvaguardia e successivamente approfondite nel corso della redazione della Variante al PRG vigente si ritiene opportuno richiamare sinteticamente i riferimenti normativi generali contenuti nella strumentazione vigente.

Il riferimento richiamato dalla L.R.C. n.14 del 20.3.1982 al Piano particolareggiato di esecuzione del PRG come normato dagli artt. da 13 a 23 della L.17 ago 1942 n.1150 e s.m.i. non va preso in considerazione in virtù dell'intervenuto DPR n.327 del 8.6.2001 che, al punto 62 dell'art. 58, esplicitamente dichiara abrogati i suddetti articoli della legge n.1150/42.

I principi per la pianificazione esecutiva sono definiti dall'art. 28 della L. 457/78 - che consente, all'interno degli ambiti individuati dall'amministrazione comunale, l'attuazione di interventi mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea - e dagli artt. 26 e 27 della L.R.C. n.16/04 e dall'art.156 della Variante al PRG vigente.

La Variante di Salvaguardia anticipa in modo del tutto innovativo scelte volte alla tutela archeologica, riclassificando il territorio in zone e sottozone dove per la prima volta compare la sottozona "area archeologica" precisamente riportata nell'articolo 4 con la dicitura nAe:

#### *art 4 (Zona nA - Insediamenti di interesse storico)*

*1. La zona nA identifica le parti della città edificate prima del secondo dopo-guerra.*

*2. La disciplina della zona nA si articola nelle seguenti sottozone:*

*nAa - Agglomerati urbani di formazione pre-ottocentesca*

*nAb - Agglomerati urbani di impianto otto-novecentesco*

*nAc - Strutture e manufatti isolati*

*nAd - Parchi, giardini e elementi residui di naturalità*

*nAe - Aree archeologiche*

La sottozona nAe “aree archeologiche” si riferisce ad aree dalla prevalente importanza archeologica in cui le trasformazioni fisiche ammissibili sono dettate da tale peculiare caratteristica o, comunque, ne dipendono strettamente.

Le destinazioni compatibili sono a parco archeologico mentre nei corpi di fabbrica preesistenti possono essere collocate attività di tipo museale. Tali destinazioni sono precisamente elencate nell'articolo 5:

*art. 5 (Sottozona nAe - Aree archeologiche)*

*1. La sotto zona nAe identifica le parti del territorio di accertata e rilevante consistenza archeologica.*

*2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, nel rispetto delle componenti strutturanti la composizione naturale dei luoghi, sono le seguenti:*

*- le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici, nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;*

*- il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;*

*- la realizzazione di recinzioni, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile.*

*3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:*

*- parchi archeologici*

*- attrezzature nei manufatti esistenti, con particolare riferimento alle attività museali.*

*4. Nelle parti del territorio di interesse archeologico delimitate nella tav.S5, i soggetti aventi titolo per l'attuazione degli interventi sono tenuti a darne comunicazione alla competente Soprintendenza, con avviso notificato almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.*

In modo diverso sono trattate le "aree di interesse archeologico", riportate su una specifica carta (tavola S5) che è parte integrante della variante. Esse consistono in contesti ampi compresi in zone e sottozone di diversa classificazione e destinazione, per le quali il riconoscimento dell'interesse archeologico ad opera dell'Istituzione competente che lo ha segnalato al Comune, ha comportato una norma specifica di tutela.

Nella tavola S5 sono evidenziati oltre al perimetro del centro storico della variante del 1972 tutte le aree di interesse archeologico nel territorio comunale. Il nucleo principale, per estensione e complessità dei dati, è quello coincidente con la città storica, dall'area più ristretta di età greco-romana agli ampliamenti medioevali e post medioevali, in modo da garantire un intervento esteso di conoscenza e tutela che, secondo i principi dell'archeologia urbana, tenga conto della stratificazione insediativa nel suo complesso. La norma di tutela prevede per le aree ricadenti nella tavola S5, l'obbligatorietà ad acquisire il parere della Soprintendenza, che non è coinvolta in

modo passivo nella sola fase di controllo delle opere, ma si esprime in merito al progetto, preliminarmente al rilascio di un titolo autorizzativo da parte del Comune. Il parere è richiesto, in zona B, per gli interventi limitati alle aree di pertinenza, agli scantinati, ai piani-terra ed ai primi piani, non solo nel caso in cui sono previsti scavi ma anche opere sulle strutture murarie, poiché queste sono spesso il risultato di sovrapposizioni di epoca diversa. Negli isolati interessati dall'area di ingombro dei teatri greco-romani, la norma è estesa a tutti i livelli di impalcato, in considerazione che resti di tali monumenti sono stati riconosciuti anche nei piani più alti degli edifici che li inglobano.

Il passaggio dallo strumento di salvaguardia al nuovo P.R.G. ha comportato pertanto l'impegno a specificare, tra vari temi di grande rilievo, quello relativo alla tutela archeologica.

Il percorso così avviato ha condotto, grazie anche alla collaborazione della Soprintendenza ai beni archeologici, alla formulazione della Proposta di Variante per il centro storico del 1996.

Le scelte alla base della proposta trovano il loro fondamento nel fatto che la presenza archeologica a Napoli non è fenomeno puntuale e circoscrittibile, ma un intero sostrato, senza soluzione di continuità, nelle parti più antiche della città. L'obiettivo della valorizzazione dei beni archeologici deve necessariamente confrontarsi con le concrete occasioni di mettere in luce reperti che, proprio per l'essere appartenenti a un sistema diffuso, nascosto ma per lo più noto, vanno recuperati alla fruizione pubblica; ciò va coniugato con la scelta di leggerne sia l'originaria consistenza urbanistica, anche se in mancanza di reale percorribilità di impianti urbani estesi ed articolati, sia i fenomeni di continuità e discontinuità con il tessuto successivo.

Questa intenzione, che ben si adatta alla specificità dei luoghi napoletani, appare coerente con la tendenza della disciplina archeologica ad affermarsi come conoscenza della stratificazione insediativa nel suo complesso, da attuare secondo programmi di indagine e di restituzione tempestivamente compresi nella pianificazione urbana. Un obiettivo più concreto deve riconoscersi infatti nel passaggio dall'archeologia nella città, solitamente intesa come ricerca di elementi puntuali visibili, all'archeologia urbana, affermando l'esigenza di inserire il tema del sottosuolo archeologico nelle scelte urbanistiche, perché il destino del centro storico invisibile venga trattato insieme a quello dell'insediamento emergente.

La proposta anticipa la necessità di adottare il metodo della classificazione tipologica come fondamento della normativa di dettaglio, ipotizzando due modalità attuative del piano: *intervento diretto*, che consente subito di passare dal P.R.G. al progetto e quindi alla cantierabilità delle opere e *intervento indiretto*, che invece rinvia il passaggio a un atto di pianificazione esecutiva.



Successivamente rispetto a quanto anticipato si sono perfezionati alcuni contenuti e obiettivi anche se si confermano sostanzialmente perimetri ed entità dei piani urbanistici dedicati all'archeologia, già definiti nella Proposta del 1996.

La riconosciuta straordinarietà del patrimonio archeologico di Napoli ha contribuito a sviluppare una sempre maggiore sensibilità al tema della tutela mantenendo costante la collaborazione tra gli uffici comunali e la soprintendenza archeologica anche in tutte le fasi di redazione dell'attuale Variante al P.R.G. di Napoli, tanto da porre, sin dall'art.1 delle Norme di attuazione, la finalità della «tutela e il ripristino dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio mediante il recupero della città storica e la valorizzazione del territorio di pregio ambientale e paesistico».

La Variante al P.R.G. specifica, come precedentemente definito dal citato articolo 5 della Variante di salvaguardia, quanto consentito in tali aree:

*art.28 (Sottozona Ab - Siti archeologici)*

*1. La sottozona Ab identifica le parti del territorio per le quali, in rapporto all' accertata e rilevante consistenza archeologica nonché in rapporto alla permanenza di suoli non edificati, è prevista la prevalente destinazione a parco archeologico.*

*2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, nel rispetto delle componenti strutturanti la conformazione naturale dei luoghi, sono le seguenti:*

*- le operazioni di scavo e restauro inerenti i beni archeologici nonché le trasformazioni connesse a tali attività, a opera dei soggetti autorizzati o delegati;*

*- il mantenimento dei manufatti edilizi esistenti, compatibilmente con le finalità di rinvenimento archeologico, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;*

*- la realizzazione di recinzioni, impianti tecnologici e di sicurezza, manufatti di servizio per custodia e accoglienza visitatori, nei limiti di 50 mq di superficie utile.*

*3. Le utilizzazioni compatibili sono le seguenti:*

*- parchi archeologici,*

*- attrezzature, anche ricettive, nei manufatti esistenti, in particolare attività museali e ad esse connesse.*

*4. E' consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite all' articolo 16.*

*5. L'esecuzione degli interventi previsti al presente articolo è subordinata al parere preventivo della competente soprintendenza.*

All'interno di questo apparato scientifico e normativo, che è stato richiamato per definire l'impostazione metodologica del presente piano attuativo, si inserisce l'articolo 156 delle norme di attuazione, che è la norma specifica che regola la redazione di questo strumento.

## **Piano urbanistico attuativo ex art. 156 (ambito 25: Teatri)**

La Variante al P.R.G. con l'articolo 156 delle norme di attuazione (parte II Disciplina del centro storico) individua le scelte per l'ambito 25: teatri indicando come obiettivo l'attuazione del progetto di disvelamento del teatro antico, oggetto del presente piano:

### *art. 156 (ambito 25: Teatri)*

*1. Nell'ambito individuato nella scheda n.84, la variante persegue l'obiettivo del disvelamento dei resti del teatro e dell'odeion, mediante un progetto caratterizzato dalla compenetrazione e reciproca valorizzazione tra strutture antiche e edilizia successiva. Persegue inoltre l'obiettivo della piena valorizzazione del complesso di S.Paolo Maggiore, anche al fine di risolvere le interrelazioni presenti tra l'originaria scena del teatro, con gli ambienti ad esso pertinenti, e i chiostri del citato complesso.*

*2. La variante nel presente ambito si attua mediante strumento urbanistico esecutivo, redatto in conformità con i progetti delle competenti soprintendenze.*

*3. Nelle more dell'approvazione del presente strumento urbanistico esecutivo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

L'ambito 25, nel quale rientra l'area dei teatri, è delimitato a Nord da via Anticaglia, a Sud da via Tribunali, ad Ovest da vico Purgatorio ad arco, ad Est da vico Giganti, ed è attraversata da via S. Paolo ai Tribunali e vico Cinquesanti. L'obiettivo del piano esecutivo previsto per tale ambito – come indicato nel sopracitato art.156 del P.R.G. - è quello del recupero del teatro e dell'*odeion*, attraverso una proposta fondata sulla compenetrazione fra strutture antiche ed edilizia storica.

In considerazione delle modificazioni irreversibili dell'antico impianto dell'area monumentale e della complessità del tema, sia in termini scientifici e progettuali, che in termini attuativi, con la Sovrintendenza è stato valutato più opportuno procedere per successivi "lotti" di approfondimento e sperimentazione.

Si è così definito di procedere alla redazione del presente Piano attuativo individuando un sub ambito, all'interno dell'ambito 25, limitato all'area compresa tra via S. Paolo, via Anticaglia, vico Cinquesanti e il muro di confine del complesso di S. Paolo Maggiore, - così come indicato nella tavola n. 4 - nel quale ricade l'emicyclo ovest della cavea, la parte del teatro antico allo stato

più chiaramente individuabile, che era stato tagliato dal resto della struttura con l'apertura del tracciato di vico Cinqesanti.

## **Cenni storici**

I resti del Teatro Antico di Napoli sono inglobati nelle costruzioni di epoca moderna situate all'interno dell'area che è delimitata a nord da Via Anticaglia, a sud da Via dei Tribunali, ad est da Via San Paolo, ad ovest da Vico Giganti, e che è attraversata da Vico Cinqesanti. L'apertura di quest'ultima strada nel XVI secolo divise in due parti l'area occupata dal teatro e mise in luce le antiche strutture. Il teatro e l'adiacente *odeion* (teatro coperto) occupano lo spazio pubblico a Nord della platea di via Tribunali che, secondo recenti ipotesi, era parte integrante del foro di *Neapolis*. Il foro, che già la tradizione antiquaria cinquecentesca definiva duplex, sarebbe stato diviso dalla platea di via Tribunali in due settori, quello con il teatro, l'*odeion*, il tempio dei Dioscuri, con funzione politica e quello meridionale, con il complesso archeologico al di sotto di S. Lorenzo Maggiore, con funzione mercantile.

Nella seconda metà dell'ottocento scavi limitati nel giardino interno all'isolato rivelarono i resti della cavea ancora in buono stato. All'esterno dell'isolato sono tuttora visibili il retro della *frons scaenae*, nel cortile dei Padri Teatini nel complesso di S. Paolo Maggiore, ed i due archi di rinforzo costruiti a scavalco di Via Anticaglia.

I saggi di scavo indicano che la costruzione del teatro risale all'epoca augustea. Una radicale ristrutturazione fu eseguita nell'età flaviana, in seguito al primo dei tanti terremoti che lo colpirono. I lavori in corso stanno fornendo elementi significativi per determinare con più precisione la cronologia del monumento, l'assetto planimetrico dello stesso, le diverse fasi costruttive.

L'intervento definito "Sistemazione area teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro e opere di restauro, creazione di un parco archeologico urbano" fa parte di un complesso progetto urbano che prevede operazioni di scavo archeologico su suoli all'aperto, scavi nei piani terra degli immobili, interventi di demolizione parziale, operazioni di restauro dei ritrovamenti, sia di manufatti mobili che delle strutture antiche, inserimenti di servizi e dispositivi che garantiscano la funzionalità della struttura. Il vasto programma parte da un progetto preliminare basato su ricerche e studi bibliografici compilati nel passato, su testimonianze, scavi e sondaggi.

L'intervento, particolarmente complesso, si attua in presenza di un'edilizia preesistente di valore e consistenza storica da salvaguardare e, in buona parte, di proprietà privata; la necessità di

approfondimento della quota dello scavo comporta quindi massima cautela per preservare la stabilità strutturale degli edifici e, in alcuni casi, addirittura richiede di procedere al consolidamento preventivo di situazioni già compromesse.

L'interferenza con attività residenziali e commerciali e produttive; la congestione del tessuto viario e degli spazi interni agli edifici, in taluni casi sia dei cortili che degli ambienti; l'intreccio proprietario delle unità edilizie; la diversa disponibilità di residenti e proprietari, sono tutte ragioni che hanno indirizzato verso l'adozione di una procedura graduale, che si attui per successivi stralci.

Il progetto definitivo dell'intervento scaturisce da un susseguirsi di iniziative che vengono di seguito sintetizzate.

## **Iter procedurale pregresso e percorso progettuale**

### **a) Indagini archeologiche e progetto 1989-1990**

Il progetto di valorizzazione del Teatro Antico ha le sue radici nella proposta del 1989 formulata nell'ambito delle indagini archeologiche, architettoniche e urbanistiche avviate dal *Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza di Collegamento agli interventi post-sismici nelle Regioni Campania e Basilicata*, in collaborazione con l'Istituto Universitario Orientale di Napoli e con il supporto del rilievo dettagliato eseguito dallo *Studio Tecnico Mitchell* e della proposta progettuale d'intervento elaborata dallo *Studio Einaudi*. Riguardava l'intera area del teatro ai due lati di Via Cinquesanti.

Premessa alla proposta progettuale fu l'acquisizione di una conoscenza dettagliata della configurazione originale del teatro e della consistenza di ciò che ne rimaneva. La campagna di rilevamento rivelò la frammentarietà dei resti archeologici ai livelli superiori e suggerì di mantenere le strutture residenziali moderne cresciute sopra e attorno alle strutture residue dell'antico teatro. Il rilievo indicava che molti muri moderni definivano spazialmente il Teatro Antico, e che la loro demolizione, proposta da progetti precedenti, avrebbe distrutto testimonianze importanti. I resti antichi al piano terra e negli scantinati sarebbero stati messi in evidenza dalla contrapposizione con le strutture moderne.

Punto fondamentale della proposta era dunque di fare convivere in armonia le antiche strutture del teatro con la città che le circonda, e di far sì che la presenza archeologica valorizzasse il

quartiere e ne arricchisse la vita sociale, evitando di isolare i resti archeologici dal contesto urbano.

Durante questa fase di ricerca la parte della *cavea*, già scavata alla fine dell'ottocento, fu ripulita e protetta con una copertura provvisoria: questi lavori si conclusero nel 1990.

#### **b) Interventi di consolidamento, restauro e studio - 1997-1999**

Successivamente alla proposta d'insieme del 1989, la Soprintendenza Archeologica per le Province di Napoli e Caserta espropriò le particelle 156 e 159, in cui ricadono gran parte delle zone superstiti dell'ambulacro interno, dei *cunei* e degli accessi alla *cavea*.

Nel 1997 furono avviati lavori di consolidamento, di restauro e di scavo archeologico nelle zone di proprietà pubblica, su progetto e con la Direzione dei Lavori della Soprintendenza Archeologica, per un importo 700 milioni di lire.

Rilievi dei resti archeologici e dei piani moderni sviluppatisi sopra le strutture antiche nel complesso organismo, furono eseguiti dallo *Studio Tecnico Mitchell*, per individuare le future zone d'intervento e quelle da acquisire.

#### **c) Proposta generale di intervento 2000**

Alla proposta del 1989 che riguardava tutta l'area del teatro, fece seguito un progetto, elaborato nel 2000 dallo *Studio Einaudi* per la Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Province di Napoli e Caserta, riguardante una zona più circoscritta; quella tra via S. Paolo, via Anticaglia e vico Cinquesanti. Il costo complessivo previsto era di 15 miliardi di lire.

Nel 1999 la possibilità di recuperare in buono stato tutta la *cavea*, l'*orchestra* e il *podio* sotto al giardino ed agli spazi limitrofi - anticipata dagli scavi archeologici eseguiti nell'ottocento - era stata confermata da saggi archeologici eseguiti nell'area della *cavea*, che avevano rivelato la presenza ed il buono stato di conservazione delle gradinate della stessa

Il progetto prevedeva di recuperare le gradinate ancora *in situ* sotto il giardino, più di metà dell'antico ambulacro interno del teatro e molti degli ambienti a raggiera (*cunei*) di sostegno della *cavea*. Lo spazio interno all'isolato risultava ampliato a seguito della demolizione di alcuni muri e superfetazioni e dello scavo completo dell'area. La profondità dello scavo variava da un minimo di pochi centimetri, nella zona alta della *cavea*, fino a un massimo di oltre 12 metri in corrispondenza dell'*orchestra*.

Dalla *cavea* riportata alla luce si sarebbe potuta osservare la parte inferiore del grande muro della *frons scaenae* del Teatro Antico, su cui sono addossate abitazioni moderne. Alcune delle facciate che prospettano sul teatro, compromesse da recenti superfetazioni, sarebbero state ripristinate e restaurate, altre rinforzate.

Il complesso degli ambienti situati sotto la *cavea* e all'aperto risultava di grande richiamo grazie all'affascinante stratificazione dell'antico e del moderno, testimonianza ed esempio della storia della città. Gli spazi potevano essere utilizzati per mostre, manifestazioni culturali, teatro e concerti.

Delle circa 7000 persone che accoglieva il teatro in epoca romana, circa 900 avrebbero potuto trovare posto sulle gradinate antiche, opportunamente risistemate. Il teatro, nel rispetto delle strutture antiche, sarebbe stato comunque dotato di moderni impianti tecnologici per l'illuminazione, la ventilazione, e per i servizi igienici, nonché degli spazi necessari per l'accoglienza.

#### **d) Prima fase di attuazione 2002-2006**

Secondo le prospettive sopraesposte la Soprintendenza archeologica ha trasmesso al Comune di Napoli il progetto preliminare di sistemazione del complesso monumentale del teatro antico, redatto dallo *Studio Einaudi* sulla base della proposta originaria della stessa Soprintendenza, e in seguito approvato dall'amministrazione con delibera di G.C. n. 401 dell'8 febbraio 2002.

Restando nell'ambito della proposta generale e alla luce delle esplorazioni archeologiche effettuate e dei rilievi eseguiti, lo *Studio Einaudi*, sempre in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica, ha completato il progetto esecutivo per un intervento di scavo e di restauro negli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica, per un importo lordo di circa 573mila euro. Il progetto esecutivo è stato approvato dal Comune di Napoli con delibera di G.C. n. 2470 del 5 luglio 2002. La somma a disposizione, non sufficiente per operare in modo esauriente nelle zone già acquisite, è stata impegnata per conseguire la fruibilità degli scavi del teatro antico per visite guidate.

La modalità finora adottata per condurre le operazioni relative alla fase iniziale del disvelamento del teatro antico, tuttora in fase di esecuzione, si è quindi basata sull'intervento diretto, che ha consentito al Comune di Napoli e Soprintendenza archeologica di riscontrare i dati scaturiti dai rilievi preliminari nelle indagini avviate nelle aree acquisite al Pubblico Demanio di Via Anticaglia 28 e Via S. Paolo 4 – giusta decreto prefettizio prot. n.41453 del 6 marzo 2003 – riportando in luce l'ambulacro interno con i *cunei* di sostegno della *media cavea*, permettendo

altresì di approfondire lo studio del teatro antico attraverso la ricognizione e un nuovo rilevamento delle parti in vista ubicate all'interno del tessuto edilizio soprastante e di acquisire ulteriori dati sugli edifici moderni impostati sul teatro.

Tali indagini hanno permesso una puntuale identificazione delle strutture, rivelando che esse sono spesso conservate almeno sino ai livelli di primo piano delle unità immobiliari che le inglobano mentre, in altri casi, gli elevati recenti ricalcano le strutture antiche conservate al di sotto dei piani pavimentali attualmente in uso.

Durante la prima fase di scavo sono stati eseguiti sondaggi geo-archeologici e una serie di prove strumentali a campione; martinetti piatti sono stati applicati per rilevare lo stato tensionale della struttura e sono state eseguite endoscopie delle murature.

L'approfondimento del piano dello scavo comporta massima cautela per preservare la stabilità strutturale degli edifici e pertanto è stato avviato un programma di controllo per il periodo dei lavori che sarà successivamente trasformato in un sistema stabile di monitoraggio.

Il comportamento delle strutture è sottoposto a monitoraggio mediante: misure di convergenza con estensimetri; misure altimetriche con capisaldi; monitoraggio del comportamento delle opere provvisorie in acciaio; sensori per il controllo dello stato tensionale delle strutture in acciaio installate nell'ambulacro.

I lavori del primo lotto hanno messo in luce elementi costruttivi e distributivi di cui non si conosceva consistenza ed ubicazione quali il sistema dei percorsi verticali che collegava il piano ambulacro con i livelli superiori.

Dallo scavo sono inoltre riemersi interessanti elementi delle finiture, quali intonaci, nicchie, canaline in pietra, per i quali è diventato necessario programmare interventi specifici di restauro.

Il progetto prevede una chiara definizione nell'uso dei materiali per rendere leggibile la compenetrazione dell'antico e del moderno; i resti romani saranno restaurati e lasciati a vista, i muri e le volte moderne saranno intonacate e tinteggiate in modo omogeneo per fare risaltare l'intreccio delle diverse epoche. La discesa dal livello moderno d'ingresso dalla strada a quello antico (un dislivello di più di tre metri) metterà in evidenza la stratificazione degli interventi, dall'epoca romana al medioevo, al rinascimento fino ai tempi nostri.

## **Contenuti del piano**

### **Progetto di sistemazione dell'area del teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro e opere di restauro, creazione di un parco archeologico urbano. - PIT "Napoli, grande attrattore" Regione Campania**

Durante le fasi precedentemente descritte in relazione all'importanza dell'iniziativa la Regione Campania, con deliberazione di G.R. n.1748 del 9 maggio 2003, ha approvato un finanziamento al Comune di Napoli dell'importo di 3.615.200,00 euro, in aggiunta al finanziamento di 363.906,00 euro, sui fondi del bilancio del Comune di Napoli, per la realizzazione dell'intervento di *Sistemazione dell'area del teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro romano e opere di restauro demolizione di immobili, creazione di un parco archeologico urbano* (P.O.R. Campania 2000-2006 asse II misura 2.1 Progetto integrato grande attrattore culturale Napoli).

Il Servizio Valorizzazione della città storica, ha redatto di concerto con la Soprintendenza archeologica, il progetto definitivo dell'intervento, con la consulenza dello *Studio Einaudi*, al fine di disporre di un adeguato supporto scientifico nella redazione della progettazione dell'intervento di sistemazione dell'area del teatro romano di Neapolis.

Anche per la necessità di acquisire alcune aree e immobili di proprietà privata - così come indicato nelle relative tavole sulle quale sono riportate le particelle già di proprietà demaniale e quelle da espropriare - si è reso necessario adottare la procedura prevista al citato art.156 con la redazione di specifico Piano urbanistico attuativo di cui alla presente relazione istruttoria.

L'intervento indiretto è infatti previsto nei casi in cui è necessario ipotizzare, accanto alla conservazione, consistenti trasformazioni: nei tessuti di margine, nelle aree monumentali complesse, in quelle dove si propongono particolari interventi nel sottosuolo, ma soprattutto quelle per le quali il recupero dell'edilizia storica deve essere connesso alla valorizzazione del patrimonio archeologico che diventa un elemento di progettazione urbanistica.

Il Piano urbanistico attuativo, redatto - così come stabilito dalla variante al P.R.G. che rimanda gli interventi per queste aree a specifici approfondimenti progettuali espressamente guidati dalla competente Soprintendenza - in conformità con il progetto predisposto con la Soprintendenza Archeologica, promuove pertanto un duplice obiettivo: selezionare le parti per le quali è possibile la messa in luce dei resti archeologici e individuare al loro intorno più ampi sistemi, dove non



solo la visione dei singoli resti, ma la comprensione dell'impianto antico sia prioritaria, puntando quindi alla "trasformazione" non già come eliminazione del tessuto attuale e sostituzione di nuovi impianti ai precedenti, bensì come riassetto del tessuto storico a vantaggio della lettura dell'impianto del teatro.

Il complesso monumentale del teatro antico, recuperato e restaurato con gli *ambulacri interni*, i *vomitori* antichi di accesso alla grande *cavea*, l'*orchestra*, il *podio* e la grande *frons scaenae*, il tutto incastonato tra gli edifici moderni sorti attorno al teatro a partire dal cinquecento, sarà una testimonianza unica della lunga e complessa storia della città.

La *cavea* ultimata potrà anche essere utilizzata come sede di rappresentazioni teatrali e di manifestazioni culturali, con una capienza limitata, per ragioni di sicurezza, a circa 100 persone rispetto alla capacità massima teorica di 700 posti .

### **Accessibilità, trasporti e mobilità**

La posizione di questa area è tale da non presentare problematiche rilevanti e significative da affrontare nella redazione del piano.

In riferimento all'accessibilità all'area occorre evidenziare la prossimità delle attrezzature pubbliche proposte al servizio ferroviario metropolitano attualmente esistente e in corso di realizzazione. L'area risulta già attualmente servita dalle stazioni *piazza Cavour* della Linea 2 e *Dante* e *Museo* della Linea 1, e si trova in prossimità delle stazioni, della stessa Linea 1, *Università* e *Duomo*, attualmente in costruzione.

Con riferimento alle caratteristiche dimensionali e funzionali del *nuovo impianto* si sottolinea che esso, per le sue caratteristiche geometriche e funzionali, e trattandosi di intervento di recupero dell'esistente, non determina alcuna modifica né riduzione della capacità delle strade ad accogliere tale funzione.

Pertanto risulta inserito nell'attuale sistema viario automobilistico e pedonale e garantito, sul piano dell'accessibilità pedonale, dalle stazioni metropolitane su citate .

### **Le condizioni del patrimonio edilizio**

Le strutture del Teatro sono state inglobate nel corso dei secoli nel tessuto edilizio urbano e sono state oggetto di incessanti interventi di riuso, e rimodellamento. In alcune zone e al di sopra di

una certa quota, risultano del tutto scomparse, demolite o crollate nel fase di abbandono della struttura in età tardoantica.

Lo stato di conservazione degli elementi strutturali antichi e moderni ed il loro comportamento reciproco ha potuto iniziare ad essere indagato in dettaglio solo con l'avvio del cantiere di cui alla prima fase di attuazione (punto **d** del paragrafo **Iter procedurale pregresso e percorso progettuale**), limitatamente all'area dei lavori.

Gli edifici realizzati in epoche successive risultano spesso impostati sulle strutture (murature e volte) del teatro ma senza che siano sempre rispettate le direttrici geometriche radiali e concentriche. Le strutture in elevato degli edifici sono state sovrapposte secondo una maglia geometrica tendenzialmente indipendente che in alcuni casi incide in modo anomalo sulle strutture preesistenti ed in altri le ha integralmente sostituite.

La rilevazione della trasformazione delle strutture originarie è stata puntuale e ha motivato le scelte di piano come nel caso della *frons scenae* per la quale ha dimostrato la scomparsa di buona parte delle strutture in elevazione originarie.

Si segnalano in proposito le principali risultanze:

- le volte e le murature originarie sono state assottigliate o interrotte anche dopo la realizzazione degli edifici sovrastanti;
- nelle volte dell' *ambulacro* interno sono state realizzate una serie di aperture a bocca di lupo, e sono stati aperti numerosi fori; presenti v
- fra i *cunei* e l'*ambulacro* interno sono presenti varchi di collegamento che solo in taluni casi corrispondono con certezza ad aperture originarie;
- molti dei passaggi originari fra l'*ambulacro* ed i *cunei* sottostanti alla *media* ed *ima cavea* sono stati tamponati;
- le murature e le volte sono attraversate da canaline di scolo;
- tanto le volte che le murature presentano una serie di fessurazioni di diversa entità;
- in un caso è stata realizzata un'opera di sottofondazione solo in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio "moderno" soprastante;
- sono state individuate porzioni residue delle strutture dell'*ambulacro* esterno.

Per l'acquisizione di dati ulteriori sulle modifiche delle strutture antiche intervenute nel corso del tempo, utili alla più approfondita conoscenza della vicenda storico-costruttiva del complesso, è indispensabile operare nelle zone da sottoporre ad esproprio.

## **Individuazione degli immobili sui quali vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento**

La campagna di rilevamento e indagine condotta prima per la definizione dell'area di intervento e continuata, poi, durante i lavori degli scavi per il I lotto di intervento, ha messo in luce, da un lato la complessità delle relazioni fra le diverse strutture e la presenza di quadri fessurativi talora significativi, dall'altro lato un comportamento sostanzialmente stabile della porzione di isolato oggetto dei lavori e sottoposta a monitoraggio.

Per le unità immobiliari interessate dall'intervento - sia già di proprietà pubblica che di nuova acquisizione - il progetto strutturale è scaturito dall'articolato programma di sondaggi e monitoraggi suddetto ed è descritto nella relazione strutturale allegata al progetto definitivo.

Esso è finalizzato a ripristinare e/o mantenere le condizioni di sicurezza per le unità interessate dai lavori.

Per il fabbricato di via S.Paolo 4 durante lo svolgimento delle fasi sopra descritte è emersa una situazione di criticità che riguarda il cantonale d'angolo fra via S.Paolo e via Anticaglia, evidenziata da un fenomeno di cedimento, lieve anche se chiaramente leggibile, nell'angolo nord-ovest del cortile, oltre che da un quadro fessurativo che interessa tutti i livelli dell'edificio. Tale circostanza è stata già comunicata al condominio interessato. Anche se questo fenomeno interessa porzioni di edificio che risultano esterne alle aree interessate dall'intervento che non ne viene pregiudicato andrà tuttavia predisposto dal condominio un progetto di consolidamento e rafforzamento che interessi specificamente questa parte, inserito comunque in una lettura organica del fabbricato.

La condizione di sicurezza strutturale della scala del corpo del fabbricato di via S.Paolo 5a verso vico Cinquesanti è stata oggetto di studio ed è stata compresa nelle valutazioni per proporre l'acquisizione all'intervento.

Allo stato non si rilevano altre situazioni e fenomeni che interessino reciprocamente più unità immobiliari e che richiedano interventi che vadano aldilà della competenza e dell'iniziativa del singolo proprietario.

## **Sistema di smaltimento delle acque e aspetti idrogeologici**

Gli interventi proposti in progetto sono tutti destinati al recupero di un manufatto di grande interesse storico e archeologico per il quale è previsto un insieme sistematico di interventi quali

scavi, ripristini, consolidamenti strutturali, adeguamenti e inserimento di nuovi elementi che si vanno ad uniformare con la normativa vigente.

Il piano interessa un'area che dispone di tutti i servizi e sottoservizi che si annoverano nell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria.

Tra queste opere di urbanizzazione presenti è compresa la rete idraulica pubblica che consente la regolare raccolta, regimentazione e smaltimento delle acque meteoriche e di servizio dei residenti.

Nell'area esiste già in superficie un sistema di impianto funzionante che, oltre a provvedere alla regolare raccolta, consente lo smaltimento nell'apposita condotta comunale e che risulta proporzionata anche al nuovo assetto risultante dall'intervento: a tale sistema saranno collegate le nuove reti di servizi previste dal progetto ai vari livelli di intervento.

L'attuazione del progetto non incide sull'attuale regolare regime di flusso idraulico esistente nella zona sia nel sottosuolo che nel soprasuolo.

Per gli aspetti idrogeologici si rinvia alla relazione specialistica allegata al presente piano.

Si evidenzia solo che per quanto riguarda il sottosuolo, le falde idriche freatiche presenti nella zona si trovano a circa 25 m di profondità e quindi a una quota non interessata dall'intervento.

## **Destinazioni d'uso**

La finalità del PUA è quella di realizzare una attrezzatura pubblica per utilizzo culturale e di spettacolo. Gli spazi già di proprietà pubblica – allo stato di pertinenza demaniale – e quelli per i quali si prevede l'acquisizione mediante esproprio avranno destinazione museale ed espositiva delle strutture architettoniche e di nuclei significativi dei manufatti mobili rinvenuti nelle operazioni di scavo opportunamente selezionati dal Soprintendenza archeologica . Tali spazi inoltre saranno utilizzati per lo svolgimento di eventi teatrali nelle parti che l'intervento avrà adeguato alle norme di sicurezza, compatibilmente con le funzioni residenziali presenti.

Negli immobili di proprietà privata potranno essere mantenute le attività esistenti residenziali, commerciali e artigianali e di servizio purchè compatibili con le normative vigenti in termini di igiene e sicurezza.

### Valori dimensionali e funzionali riferiti all'intero ambito 25

Superficie <i>ambito 25</i>	mq 37.135 circa
Superficie <i>subambito 25a</i>	mq 4.470 circa
% superficie <i>subambito 25a</i> sul totale <i>ambito 25</i> =	12%
Superficie coperta area teatro	mq 1.400 circa
Superficie utile area teatro	mq 1.580 circa
% superficie area coperta teatro sul totale <i>ambito 25</i> =	3,7%
% superficie area coperta teatro sul totale <i>subambito 25a</i> =	31%

## **Le unità minime di intervento**

Nel perimetro del sub ambito n.25a, al quale si riferisce il presente piano, le unità minime di intervento coincidono con le unità immobiliari catastalmente individuate.

L'impostazione metodologica del programma di disvelamento del teatro, che si propone di operare per l'evidenziazione delle strutture superstiti dell'edificio romano di età augustea e poi flavia, e contestualmente di preservare e valorizzare anche la stratificazione storica del patrimonio edilizio sovrastante, viene applicata anche nella definizione degli interventi consentiti dalle norme del piano su tali unità edilizie.

La trasformazione progressiva delle unità edilizie si è realizzata, attraverso i secoli, con la sovrapposizione degli interventi eseguiti dai singoli proprietari. Questo processo di edificazione ha configurato delle unità condominiali che spesso non sono più riconducibili a tipi edilizi originari e quindi a ipotesi di ripristino.

La particolarità del comparto è il risultato di una dinamica costruttiva di adattamento, di intromissioni, di interferenze e comunque di forte condizionamento rispetto alle strutture edilizie antiche che sono marcatamente caratterizzate, sia per gli aspetti morfologici e altimetrici che per quelli dimensionali.

Non si ritiene, pertanto, possibile procedere ad una lettura univoca del tipo costruttivo originario delle singole unità condominiali, anche nel caso delle unità immobiliari più rilevanti - via S. Paolo n.4, n.5b e n.8 e via Anticaglia n.23 - che comunque risultano essere il prodotto dello specifico, casuale adeguamento alla particolare situazione preesistente.

In particolar modo in questi casi, ma anche per il resto dell'ambito, ciò che va salvaguardato e ripristinato, a livello di intero fabbricato, è la sicurezza strutturale e l'originario decoro e valore dei prospetti, sia interni ai cortili che sulle tre strade al contorno (via S. Paolo, via Anticaglia, vico Cinquesanti).

Tale obbligo viene regolato dalle vigenti norme sia in termini di interventi consentiti che di procedure di autorizzazione e controllo.

## **Le unità edilizie di base**

Nelle Norme d'attuazione della Variante al piano regolatore generale, l'art.63 disciplina l'attuazione degli interventi e al capo 1 prevede che *“Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico”*.

Il presente piano urbanistico esecutivo, *“ al fine di regolare gli interventi diretti, ...opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi”* compresi nel perimetro del piano stesso *“in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.”*

Tale classificazione esonera i proprietari o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, dalla presentazione della documentazione di cui al primo periodo del I comma del capo 4 dell'art.63, mentre sono comunque *“tenuti ad attivare la procedura legittimante -DIA, permesso di costruire-corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione)”*.

Nella tavola 7 della Variante al piano regolatore generale centro storico *“Classificazione tipologica del centro storico”* l'area risulta costituita da:

- unità edilizie di base preottocentesche, specificamente classificate come : **originarie o di ristrutturazione a corte;***
- unità di spazio scoperto conclusa - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base.*

Per operare la ulteriore specifica della classificazione delle *unità edilizie di base*, secondo gli artt. da 64 a 68, è stato assunto come riferimento la suddivisione per particelle catastali e sono state pertanto individuate quattro unità.

Nell'area del sub ambito sono presenti infatti quattro particelle catastali, riferite a fabbricati e relative pertinenze così come riportate nella tavola catastale.

Per quanto riguarda *l'unità di spazio scoperto conclusa* essa riguarda due particelle riferite ad aree scoperte, così come riportate nella tavola catastale, che vengono tuttavia unificate in una sola unità per le motivazione innanzi specificate.

Esse risultano così costituite:

- **Unità edilizia di base n.1** coincidente con la particella n.162 con annesse aree scoperte nn.306, 307 e 308.  
Ad essa afferiscono i civici dal n.5a al n 8 di via s. Paolo e i civici nn.47 e 48 di vico Cinqesanti
- **Unità edilizia di base n.2** coincidente con la particella n.159 con annessa area scoperta n.305  
Ad essa afferiscono i civici dal n.1 al n.5 di via s. Paolo e il civico n.36 di via Anticaglia.
- **Unità edilizia di base n.3** coincidente con la particella n.156 con annesse aree scoperte nn.157 e 158  
Ad essa afferiscono i civici dal n.26 al n.34 di via Anticaglia.
- **Unità edilizia di base n.4** coincidente con la particella n.161 con annesse aree scoperte nn.155, 163 e 165  
Ad essa afferiscono i civici dal n.23 al n.25 di via Anticaglia e i civici dal n.49 al n.58 di vico Cinqesanti
- **Unità di spazio scoperto conclusa relativa a unità edilizie di base n.A1** area scoperta comprendente la particella n 160 consistente in un giardino con accesso da un appartamento di via s.Paolo 4 e la particella G consistente nella porzione di *cavea* del teatro antico già riportata alla luce.

L'identificazione delle tipologie di seguito riportata riferita alle *Unita edilizie di base* è, come anzi detto, finalizzata alla definizione degli interventi consentiti e delle utilizzazioni



compatibili per le richieste di intervento dei privati nel rispetto delle specifiche indicazioni dei relativi articoli.

In considerazione della particolare morfologia e dell'impianto costruttivo degli immobili compresi nel perimetro per i quali lo schema strutturale risulta generalmente sovrapposto alle strutture originarie del teatro occorre in via cautelativa integrare il capo d) del punto 8 dell'art.64 relativo all'inserimento di soppalchi con la seguente norma:

- *contestualmente alla richiesta di inserimento di soppalchi dovrà essere prodotta una relazione strutturale sull'assetto complessivo delle strutture in elevazione, nella verticale dell'immobile coinvolta dalla realizzazione dell'ipotizzato soppalco.*

Di seguito vengono inoltre esplicitate le norme per consentire la attuazione dell'intervento sulle parti già di proprietà pubblica o da acquisire, partendo dalla considerazione della particolarità del progetto. Esso infatti, come già precedentemente illustrato, è finalizzato a valorizzare le antiche strutture del teatro nella loro consistenza e in rapporto agli edifici moderni, sorti attorno al teatro a partire dal cinquecento, e a determinare che la discesa dal livello moderno d'ingresso dalla strada a quello antico (un dislivello di più di tre metri) metta in evidenza la stratificazione degli interventi, dall'epoca romana al medioevo al rinascimento fino ai nostri giorni.

Per ottenere tale scopo le acquisizioni interessano porzioni di fabbricato ben delimitate su quote differenti che sono state pertanto specificamente regolamentate.

### **Unità edilizia di base n.1**

L'unità n.1 viene ricondotta al tipo edilizio codificato come:

#### ***Corte preottocentesca semplice (art.66)***

L'unità viene coinvolta nel progetto di disvelamento del teatro per le parti che vengono di seguito descritte e che risultano identificabili nelle tavole grafiche:

- alcuni locali al piano terra e al piano interrato siti nel volume edilizio del fabbricato con accesso dal civico n.5.b di via s. Paolo e il civico 48 di vico Cinquesanti, che sono oggetto di procedura espropriativa. In questi locali va modificata l'attuale articolazione delle quote di calpestio e l'imposta dei relativi solai. Nell'andito di collegamento fra la corte principale di via s.Paolo 5b e il corpo posteriore vanno demoliti alcuni vani di intasamento e

realizzata una passerella sospesa sull'area dello scavo per preservare l'attuale connessione fra corte di ingresso e corpo posteriore che rimane in parte di pertinenza privata;

- il piano terra e il primo piano del corpo posteriore, prospiciente la particella aggregata n.307 e l'area giardino, che sono oggetto di procedura espropriativa. Per questo volume le soluzioni architettoniche e strutturali contenute nel progetto operano in deroga alle norme del tipo edilizio codificato in quanto occorre procedere ad alcune trasformazioni dell'organismo edilizio per conseguire il recupero della leggibilità della *frons scaenae* e per ripristinare la quota della *orchestra*; ciò comporta la necessità di procedere:
  - all'abbassamento della attuale quota di imposta del volume edilizio e alla demolizione di solai intermedi;
  - alla sostituzione del corpo scala che non ha caratteristiche costruttive idonee ad un intervento di sottofondazione e che non risulta, allo stato, avere strutture interrato che lo colleghino con la quota originaria dell'*orchestra*;
  - alla realizzazione di un collegamento fra la passerella suddescritta e il nuovo corpo scala. Tale connessione risulterà interna al volume edilizio della *frons scaenae* sulla quale affaccerà, pur restando di pertinenza privata;
  - alla realizzazione di un collegamento verticale con la quota di Vico Cinqesanti, che assicurerà un'uscita di sicurezza in prossimità dell'area del podio e dell'*orchestra*.

L'intervento sulla facciata nord viene delineato nel progetto del teatro. Con riferimento a quanto previsto nell'art. 64 delle norme non sono consentite aperture sulla facciata sud che è prospiciente il complesso dei Teatini. Quest'ultimo sarà oggetto di specifica norma in un successivo eventuale PUA di sub ambito in relazione al progetto di recupero archeologico dell'area del tempio dei Dioscuri.

### **Unità edilizia di base n.2**

L'unità n.2 viene ricondotta al tipo edilizio codificato come:

#### ***Corte preottocentesca semplice (art.66)***

L'unità viene coinvolta nel progetto di disvelamento del teatro per le parti che vengono di seguito descritte e che risultano identificabili nelle tavole grafiche:

- alcuni locali al piano terra e al piano interrato, già di proprietà demaniale, siti nel volume edilizio del fabbricato con accesso dal civico n.4 di via s. Paolo per i quali viene modificato l'attuale articolazione delle quote di calpestio e l'imposta dei relativi solai;
- il cortile per il quale è prevista una parziale acquisizione, al fine di raggiungere la quota dell'*ambulacro esterno* e rimettere in luce uno dei pilastri di facciata dello stesso. Questo intervento comporta la realizzazione di una copertura trasparente che emerge dalla quota attuale del cortile; è previsto inoltre un asservimento parziale al fine di realizzare un accesso-uscita di sicurezza per il teatro.

L'intervento sulla facciata est, prospiciente la cavea, viene delineato nel progetto del teatro. Per quanto riguarda l'utilizzo e la distribuzione della fascia corrispondente al livello dell'attuale giardino esso sarà regolato da apposita convenzione, da sottoscrivere tra l'A.C. e i proprietari in sede di procedura espropriativa, anche al fine di tutelare le reciproche introspezioni e interferenze.

### **Unità edilizia di base n.3**

L'unità n.3 viene ricondotta al tipo edilizio codificato come:

#### ***Corte preottocentesca semplice (art.66)***

L'unità viene coinvolta nel progetto di disvelamento del teatro per le parti che vengono di seguito descritte e che risultano identificabili nelle tavole grafiche:

- alcuni locali al piano terra e al piano interrato, alcuni con accesso dal civico n.28 di via Anticaglia, già di proprietà demaniale, e altri con accesso dal civico n.32 di via Anticaglia, oggetto di procedura espropriativa, per i quali viene modificato l'attuale articolazione delle quote di calpestio e l'imposta dei relativi solai;
- i cortili dei civici nn.29 e 32, per i quali è previsto l'asservimento parziale al fine di realizzare:
  - per il n.32, una passerella sospesa sull'area dello scavo dell'*ambulacro esterno* per consentire il collegamento fra androne di ingresso e corpo scala che rimane di pertinenza privata;
  - per il n.29, una scala-passerella sospesa sull'area dello scavo dell'*ambulacro esterno* in sostituzione dei primi rampanti dell'attuale corpo scala che rimane di pertinenza

privata, di cui il progetto prevede la demolizione (unitamente ad un piccolo vano di intasamento oggetto di procedura espropriativa) per liberare il volume originario del vomitorio e conseguentemente ripristinarne la piena percorrenza e fruibilità;

- un accesso-uscita di sicurezza dall'*ambulacro interno*.
- un corpo terrazza con tettoia oggetto di procedura espropriativa che viene demolito per riportare in luce la struttura sottostante delle gradinate della cavea.

L'intervento sulla facciata sud, prospiciente la cavea, viene delineato nel progetto del teatro.

Per quanto riguarda l'utilizzo e la distribuzione della fascia corrispondente al livello dell'attuale giardino e della terrazza da acquisire esso sarà regolato da apposita convenzione, da sottoscrivere tra l'A.C. e i proprietari in sede di procedura espropriativa del terrazzo sunnominato, anche al fine di tutelare le reciproche introspezioni e interferenze

#### **Unità edilizia di base n.4**

L'unità n.4 viene ricondotta al tipo edilizio codificato come:

#### ***Corte di casa palaziata (art.67)***

L'unità viene coinvolta nel progetto di disvelamento del teatro per le parti che vengono di seguito descritte e che risultano identificabili nelle tavole grafiche:

- alcuni locali al piano terra, oggetto di procedura espropriativa con accesso dalla corte del civico n.23 di via Anticaglia, per i quali viene modificata l'attuale articolazione delle quote di calpestio per ripristinare l'*ambulacro interno* e realizzare un accesso-uscita di sicurezza dal teatro; in adesione alla osservazione formulata dal proprietario di conservare la proprietà della quota parte afferente ai cunei in sede di procedura espropriativa potrà stipularsi apposita convenzione, previo nulla osta della Soprintendenza, che preveda che quella parte dei locali resti di proprietà privata a condizione che sia consentita l'occupazione temporanea ed il restauro dei luoghi e che l'uso sia assoggettato a precise servitù che non compromettano il funzionamento e la tutela della struttura pubblica.

L'intervento sulla facciata ovest, prospiciente la cavea e la facciata sud prospiciente la *frons scenae* viene delineato nel progetto del teatro.

Per quanto riguarda l'utilizzo e la distribuzione della fascia corrispondente al livello della terrazza da acquisire e demolire esso sarà regolato da apposita convenzione, da sottoscrivere

tra l'A.C. e i proprietari confinanti, anche al fine di tutelare le reciproche introspezioni e interferenze.

### **Unità di spazio scoperto conclusa relativa a unità edilizie di base n.A1**

L'unità n.A1 viene ricondotta all'unità di spazio scoperto codificato come:

***Unità di spazio scoperto conclusa –giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base (art.114)***

*L'unità di spazio scoperto conclusa pertinente a unità edilizie di base* indicata nella tavola 7 comprende sia un giardino corrispondente alla particella 160, con accesso da un appartamento di via s.Paolo n.4, che l'area scoperta G, porzione di cavea del teatro antico, già riportata alla luce, che ha caratteristiche sue proprie.

Entrambe le particelle sono oggetto di procedura espropriativa in quanto vengono integralmente coinvolte nel progetto di disvelamento del teatro.

La presenza del tratto di cavea già accessibile e l'esistenza della gradinata della cavea al di sotto della quota del giardino, documentata da una campagna di sondaggi e scavi parziali, motiva la non applicabilità delle norme di cui all'art.114 della Variante al PRG per tale area scoperta.

La volontà della Soprintendenza Archeologica e dell'Amministrazione Comunale di procedere al completamento dello scavo della gradinata, in estensione della porzione già scoperta negli scavi ottocenteschi, consentirà di riportare alla luce le parti della cavea, che insistevano in questa *insula*, non crollate o demolite nel corso dei secoli.

### **I passaggi ad arco su via Anticaglia**

Un caso specifico è costituito dai due volumi passanti su via Anticaglia - presumibilmente originarie strutture di contrasto del teatro antico – che vengono definiti *passaggi ad arco*. Entrambi sono compresi nel perimetro dell'ambito n.25 e quindi, trovandosi al limitare del confine, vengono ricompresi nel presente sub ambito.

Uno dei due, quello compreso fra i civici nn.28 e 30 di via Anticaglia -sopostante il n.29- risulta di muratura piena, di tipologia costruttiva antica, sorta di contrafforte a sostegno delle strutture del teatro. Le sue caratteristiche, tuttavia, vanno ancora attentamente studiate per quanto riguarda sia le motivazioni costruttive, che l'epoca di realizzazione (se corrispondente

alla prima fase augustea o all'età flavia o ancora successiva). La posizione su strada, le caratteristiche costruttive e i dati catastali riscontrati inducono a considerarlo di proprietà comunale e pertanto come tale ne andrà previsto il consolidamento e il restauro in sede di intervento.

Il secondo passaggio compreso fra i civici nn.23 e 24 di via Anticaglia è anch'esso costituito, nella parte inferiore, da un arco di muratura piena di tipologia costruttiva antica, che anche in questo caso fa pensare ad una sorta di contrafforte; per esso valgono le stesse considerazioni del precedente. La parte soprastante è stata invece svuotata e/o sopraelevata e presenta due livelli di ambienti che hanno accesso sia dalle unità immobiliari del civico 23, interno al perimetro dell'ambito, che dal civico frontistante che è invece esterno all'ambito.

Per tale ragione e considerando che la tipologia di questo corpo di fabbrica ha caratteristiche di *unità edilizie di base preottocentesche*, per le unità immobiliari ad esso afferenti si rimanda alla specifica normativa.

In sede di intervento per il disvelamento del teatro si valuterà l'opportunità di comprendere nell'intervento pubblico il restauro dei paramenti murari antichi.

## **Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze**

Gli interventi di manutenzione, conservazione, riqualificazione e ripristino degli involucri esterni dei fabbricati, comprese la parti comuni e quelle scoperte di pertinenza, sono soggetti alle norme riportate nell'allegato: **“Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze compresi nel P.U.A.”**.

Esse scaturiscono dal *“Manuale per le tecniche ed i materiali da utilizzare negli interventi di manutenzione, ripristino e restauro degli edifici”* redatto, nell'ambito della predisposizione del *“Piano del colore della manutenzione della città”*, dal Servizio edilizia privata e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.4480 del 30.12.04.

Le presenti norme avranno validità fino alla avvenuta approvazione ed entrata in vigore dell'apparato normativo del suddetto *“Piano del colore e della manutenzione”*.

Le norme si articolano per parti omogenee:

- capo A) aspetto esteriore dei fabbricati: le coperture  
le facciate  
infissi, portoni e vetrine;
- capo B) parti comuni degli edifici;
- capo C) impianti e accessori;

per ciascuna delle quali gli interventi devono rispettare le prescrizioni previste.

I tempi di realizzazione di tali interventi sono regolati dal successivo paragrafo *“Termini di attuazione”*.

La realizzazione dei suddetti interventi è soggetta alla procedura del permesso di costruire.

L'esecuzione degli interventi, in caso di particolare degrado delle condizioni di attintatura e di tenuta degli intonaci, può essere disposta dall'amministrazione con apposita ordinanza che assegni congruo tempo per l'esecuzione e misura della sanzione - rapportata all'entità dei lavori ordinati - in caso di inadempienza nei termini prescritti.

## Acquisizioni ed espropri

Il delicato problema delle acquisizioni è stato affrontato con l'obiettivo di rispettare entrambe le esigenze che stanno alla base del progetto - il recupero delle strutture antiche ed il rispetto del tessuto edilizio e sociale. Si è pertanto operata un'attenta selezione delle aree da acquisire puntando ad ottenere la collaborazione degli attuali proprietari e la condivisione degli scopi del progetto, per tentare di arrivare, per quanto possibile, a una cessione volontaria delle aree. Il processo di selezione ha ristretto gradualmente le aree individuate nelle fasi progettuali precedenti a quelle assolutamente irrinunciabili.

Per tali proprietà con specifica comunicazione individuale nelle forme di rito è stata data comunicazione di avvio del procedimento agli aventi titolo nei primi mesi del 2005.

Le presenti scelte scaturiscono dai riscontri e dagli incontri tenuti con gli interessati le cui indicazioni sono state debitamente verificate per l'accoglimento, parziale o totale, o il rigetto.

Fra le aree individuate nelle tabelle, il giardino di via S. Paolo 4a è quella che deve essere acquisita in via prioritaria, in quanto corrisponde alla maggior parte di ciò che rimane dell'antica cavea e permette di consolidare e sanare un'ampia area in cui le strutture interrato sono soggette a degrado ed ai danni dell'umidità

Il terrazzo al primo piano di via Anticaglia 29 corrisponde alla parte superiore della cavea.

Le aree di via Anticaglia 24 permetteranno di completare il recupero dell'*ambulacro* interno, quelle di via Anticaglia 29 e 32, di ridare continuità all'area corrispondente all'*ambulacro* esterno del Teatro.

L'acquisizione dei locali di via Anticaglia 32, posti a livello sotterraneo rispetto al livello degli *ambulacri*, è di fondamentale importanza per la conoscenza dei sistemi costruttivi del Teatro.

L'acquisizione degli ambienti di via S. Paolo 5 permetterà da un lato, verso via S. Paolo, di creare un accesso diretto dalla strada agli ambienti del teatro, dall'altro, lungo il cortile, di mettere in vista il grande muro della *frons scaenae* e di recuperare grande parte del podio.

Per liberare il centro dell'orchestra e della scena è indispensabile demolire la parte inferiore della scala secondaria di via S. Paolo 5. La scala tipologicamente non fa parte dell'impianto originario dell'edificio, cui è stata aggiunta in epoca posteriore, ma non è possibile eliminarla completamente in quanto dà accesso agli appartamenti degli ultimi piani. Il progetto prevede la ricostruzione della scala, articolandola in modo che non interferisca con le strutture della scena.



Infine, l'acquisizione dei locali al piano terra e primo piano di vico Cinquesanti 48 e 49 è molto importante per la riuscita del progetto allo scopo di dare una uscita di sicurezza dalla zona del podio e della scena.

La tabella seguente, assieme alle tavole 8, 9, 10 e 11, individua le aree da acquisire per attuare l'intervento di valorizzazione del teatro.

Tutte le aree indicate sono necessarie per la completa realizzazione del progetto.

Le lettere d'identificazione degli spazi corrispondono a quelle riportate negli elaborati grafici di piano.

CATASTO TERRENI												
n° d'ordine	riferim. grafico	INTESTAZIONE CATASTALE	ALLIBRAMENTO SECONDO IL CATASTO								Ubicazione	Interventi
			Nuovo Catasto Terreni									
			FG	P.LLA	QUALITA'	Classe	SUP TOT.	SUP ESP.	R.D.	R.A.		
							mq	mq	euro	euro		
B3.a (parte)	5	Masci Enrichetta fu Ippolito	104	160	Frutteto	1	360	360,00	8,37	4,09	Via S. Paolo 4	Recupero cavea
B1.a (parte)	4	Area di enti urbani e promiscui	104	305	Ente Urbano		59	8,00	0	0	Via S. Paolo 4	Recupero strutture Teatro
A1.d (parte)	2	Area di enti urbani e promiscui	104	307	Ente Urbano		58	54,00	0	0	Via S. Paolo 5b	Recupero strutture Teatro
B3.a (parte)	5	Area di enti urbani e promiscui	104	G	Ente Urbano		120	120,00	0	0	Via S. Paolo 4	Recupero strutture Teatro

CATASTO FABBRICATI											
n° d'ordine	riferim. grafico	INTESTAZIONE CATASTALE	ALLIBRAMENTO SECONDO IL CATASTO						Ubicazione	Destinazione	Interventi
			Nuovo Catasto Edilizio Urbano								
			PARTITA	SEZ.	FG	P.LLA	SUB	P.			
D3.a	11	Candurro Giuseppe con sede in Napoli Gagliardi Antonietta n. a Napoli il 15.09.60	61 008	SLO	2	156	15	2	Via Anticaglia 29	Terrazza a livello	Recupero cavea
D2.a	10	Tortora Ciro di Giuseppe		SLO	2	156		1	Ammezzato Via Anticaglia 29	Ripostiglio	Recupero strutture Teatro
C0.a	6	(Proprietà condominiale)		SLO	2	156		S1	Cantinato Via Anticaglia n. 32	Fossa biologica	Recupero strutture Teatro
C1.b	7	De Nunzio Ugo n. a Morcone il 06.02.45 De Nunzio Walter n. a Morcone il 24.01.47 De Nunzio Wladimiro n. a Morcone il 28.06.42		SLO	2	156	18	T	Via Anticaglia n. 32	Deposito	Recupero strutture Teatro
C2.a	8	De Nunzio Ugo n. a Morcone il 06.02.45 De Nunzio Walter n. a Morcone il 24.01.47 De Nunzio Wladimiro n. a Morcone il 28.06.42	208435	SLO	2	156	19	1	Via Anticaglia n. 32	Deposito	Recupero strutture Teatro
G1.a- G2.a	13	Di Natale Alfredo n. a Napoli il 26.08.49	83 344	SLO	2	161	1	T/1	Vico Cinqesanti n. 48	Ammezzato Legatoria p.t.	Recupero strutture Teatro
E1.a	12	Scarpato Maria n. a Castel Campagnano il 17.07.43 Scarpato Nicola n. a Napoli il 09.12.47	217407	SLO	2	161	19	T	Via Anticaglia n. 24	Legatoria	Recupero strutture Teatro

A1.a	2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162	1	T	Via S.Paolo n. 5/A (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/A)	Deposito	Ingresso aree Teatro dalla strada
A0.a-b	1/2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162	20	S1	Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Scala e cantina	Collegamento aree a livello dell'ambulacro
A1.b	2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Deposito	Ingresso aree Teatro dalla strada
A1.c	2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Deposito	Area di scavo per recupero strutture Teatro
A1.f	2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Deposito	
A1.g	2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Deposito	
A1.h	2	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Deposito	
A1.i- A2.i	2/3	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Vano scala	
A2.a	3	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Abitazione	Recupero strutture Teatro
A2.b	3	Severo Benedetta coniugata Breglia n. a Napoli il 08.07.39	50 989	SLO	2	162			Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Abitazione	Recupero strutture Teatro
A1.d (par.)	2	Ente Urbano					104	307	Via S.Paolo n. 5/B (intestazione catastale Via SS. Giovanni e Paolo n. 5/B)	Deposito	Recupero strutture Teatro

ASSERVIMENTI												
n° d'ordine	riferim. grafico	INTESTAZIONE CATASTALE	ALLIBRAMENTO SECONDO IL CATASTO							Ubicazione	Interventi	
			Nuovo Catasto Terreni									
			FG	P.LLA	QUALITA'	Classe	SUP TOT. mq	SUP ASS. mq	R.D. euro			R.A. euro
D1.a	9	Area di enti urbani e promiscui	104	157	Ente Urbano		17	17	0	0	Via Anticaglia 29	Recupero strutture Teatro
C1.a	7	Area di enti urbani e promiscui	104	158	Ente Urbano		21	21	0	0	Via Anticaglia 32	Recupero strutture Teatro
B1.b (parte)	4	Area di enti urbani e promiscui	104	305	Ente Urbano		59	51,00	0	0	Via San Paolo 4	Recupero strutture Teatro
B1.b (parte)	4	Area di enti urbani e promiscui	104	159	Ente Urbano		650	58,00	0	0	Via San Paolo 4	Recupero strutture Teatro

## Norme di attuazione

Le norme di attuazione del presente piano relative agli immobili di proprietà privata non sottoposti ad espropriazione coincidono con le norme del vigente Piano Regolatore per i tipi edilizi così come definiti e individuati nel precedente paragrafo Unità edilizie di base.

Inoltre per le unità immobiliari di proprietà privata, comprese nel presente sub-ambito, si applica, in analogia al capo 5 dell'art.28 (Sottozona Ab - Siti archeologici) delle norme di attuazione della Variante al PRG, la seguente norma:

- *l'esecuzione degli interventi consentiti è comunque subordinata al rilascio del parere preventivo della competente soprintendenza sul relativo progetto.*

## Termini di attuazione

Il presente piano verrà attuato per quanto concerne la parte di iniziativa pubblica a partire dalla realizzazione del *Progetto di sistemazione dell'area del teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro e opere di restauro, creazione di un parco archeologico urbano.* - PIT "Napoli, grande attrattore" e successivamente gradualmente secondo i futuri programmi di finanziamento della Regione Campania per i fondi strutturali 2007-2013.

Gli interventi di competenza dei soggetti privati, sia riferiti alle singole unità immobiliari sia alle parti comuni e condominiali, dovranno essere realizzati nel termine di dieci anni dall'approvazione del presente piano.

## **Conformità normativa del piano**

### **Osservazioni sulla completezza degli elaborati presentati a quanto previsto in materia urbanistica e in materia di lavori pubblici**

Gli elaborati presentati con il presente piano rispondono globalmente a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (L. 457/78, L.R.C. 14/82 e L.R.C. 16/04) per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

Si evidenzia inoltre che il progetto definitivo *“Sistemazione area teatro romano di Neapolis: scavo archeologico del teatro e opere di restauro demolizione di immobili, creazione di un parco archeologico urbano”* comprende tutti gli elaborati previsti dall’art. 25 del Dpr 554/99.

### **Conformità alla strumentazione urbanistica vigente**

L’area interessata dagli interventi previsti dal piano di recupero è assoggettata alla disciplina urbanistica della zona A – Insediamenti di interesse storico di cui all’art. 26 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al PRG approvata.

L’intera area ricade altresì all’interno dell’ambito 25 – teatri, disciplinato dall’art. 156 delle Norme tecniche di attuazione della Variante al PRG approvata, che subordina l’attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo. Sono, com’è noto, piani urbanistici attuativi, tutti i piani, tra loro equipollenti, previsti dalla normativa vigente.

La individuazione tra essi del Piano di recupero ai sensi della L. 457/78 risulta coerente con le finalità dell’art. 156 della Variante che prevede *“l’obiettivo del disvelamento dei resti del teatro e dell’odeion, mediante un progetto caratterizzato dalla compenetrazione e reciproca valorizzazione tra strutture antiche e edilizia successiva”*.

Ciò premesso, la conformità urbanistica del presente piano viene di seguito esaminata in relazione alla rispondenza delle scelte di piano da un lato agli obiettivi di carattere generale fissati dalla disciplina urbanistica vigente e dall’altro alle previsioni funzionali previste dalla normativa di zona (parte I delle Norme tecniche di attuazione) e ulteriormente specificate dalla normativa d’ambito (parte III delle Norme tecniche di attuazione) di cui si è detto.

A tal proposito si evidenzia che l'art. 2 – (*Attuazione del piano*) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al PRG. vigente stabilisce che “*la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi è, di norma, contestualmente estesa all’ambito di riferimento, secondo le modalità per ciascuno di essi specificate. La formazione di strumenti urbanistici esecutivi riferiti a quote parti dell’ambito è ammessa nel rispetto delle finalità espressamente previste, del dimensionamento e dei parametri quantitativi propri dell’ambito (...)*”.

Il piano attuativo relativo al **subambito 25a**, risulta quindi conforme alle previsioni che il Prg stabilisce per l’intero ambito 25, non pregiudicando peraltro la successiva progettazione urbanistica di dettaglio per gli altri complessi di rilevanza archeologica.

Analogamente l’opera di valorizzazione di parte del teatro, prevista con il presente piano, rispetta le indicazioni funzionali di cui all’art. 156 delle Nta, e non compromette il completamento dell’auspicato intervento di disvelamento del patrimonio archeologico rilevato

### **Conformità alla normativa in materia di assetto geologico ed idrogeologico**

Il piano risulta conforme alla normativa in materia geologica espressamente richiamata dall’art. 2 comma 5 delle Nta del PRG vigente, ( Lr n. 9/83 ) e alla normativa, gerarchicamente preordinata, alla strumentazione urbanistica comunale in materia di rischio idrogeologico con particolare riferimento al Piano stralcio per l’Assetto idrogeologico predisposto dall’Autorità di Bacino nord occidentale della Campania adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 11 del 10 maggio 2002.

Dall’esame della documentazione di piano dedicata agli aspetti geologici e geotecnici (*tav. 6 Relazione geologica con allegate sezioni litostratigrafiche e ubicazione delle indagini con indicazione delle cavità*) è stato possibile verificare la rispondenza della Relazione Geologica facente parte del piano con quanto previsto dall’art. 14 della Lr 9/83 richiamato dal comma 5 dell’art. 2 delle Nta del Prg vigente con riferimento all’attuale fase progettuale.

Sempre con riferimento al Prg vigente si rileva che negli elaborati grafici facenti parte del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (*Carta della pericolosità da frana*, la *Carta del rischio atteso per pericolosità idraulica o da frana*, la *Carta della pericolosità idraulica*) risulta che l’area non ricade in nessuna delle aree a rischio, appositamente normate.

## Documentazione di piano

La documentazione del piano si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione generale con allegate “Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze compresi nel P.U.A.”
- Relazione geologica
- Elaborati grafici:
  1. Stralcio di P.R.G. – Zonizzazione
  2. Stralcio tavola P.R.G. Centro storico - classificazione tipologica
  3. Scheda n.84 Ambito n.25 - Inquadramento del subambito 25a relativo al Piano Urbanistico Attuativo
  4. Inquadramento subambito 25a
  5. Inquadramento subambito 25a su mappa catastale
  6. Planimetria catastale con indicazione delle proprietà pubbliche
  7. Planimetria catastale delle Unità edilizie di base
  8. Planimetria catastale con elenco delle particelle da espropriare – livello 0
  9. Planimetria catastale con elenco delle particelle da espropriare – livello 1
  10. Planimetria catastale con elenco delle particelle da espropriare – livello 2
  11. Planimetria catastale con elenco delle particelle da espropriare – livello 3
  12. Prospetto AA cortile interno
  13. Prospetto BB cortile interno
  14. Prospetto CC cortile interno
  15. Prospetto DD cortile interno
  16. Profilo stradale - via Anticaglia
  17. Profilo stradale - via S.Paolo
  18. Profilo stradale - vico Cinquesanti
  19. Planimetria del progetto del disvelamento del teatro antico nel Piano Urbanistico Attuativo – livello 0
  20. Planimetria del progetto del disvelamento del teatro antico nel Piano Urbanistico Attuativo – livello 1
  21. Planimetria del progetto del disvelamento del teatro antico nel Piano Urbanistico Attuativo – livello 2

**ALLEGATO Disposizioni per la progettazione degli interventi di recupero degli immobili e delle relative parti comuni e pertinenze compresi nel Piano urbanistico attuativo**