



**Area Urbanistica**

*Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni*

*Il dirigente*

PG/2019/ 531263 del 18/6/2019

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Palazzo Reale - Piazza del Plebiscito n.1  
Pec: mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it

e p.c.:

All'Assessore ai Beni Comuni e all'Urbanistica

Alla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia  
Pec: protocollo@pec.fbnai.it

Oggetto: Piano di Recupero relativo all'ex area NATO a Bagnoli, proposto dalla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia - Richiesta parere.

In riferimento alla proposta di Piano di recupero proposto dalla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della Variante occidentale, si richiede il parere di competenza di codesta Soprintendenza al fine della valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della L 1150/42 e s.m.i.

Gli elaborati relativi alla proposta di Pdr sono disponibili in formato digitale accedendo all'apposita **area riservata** del sito istituzionale [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), posta in fondo alla *home page* sulla sinistra, inserendo i seguenti username e password:

username: areaciano  
password: exnato

Nella pagina che si aprirà selezionare dall'elenco posto a destra "Area riservata Urbana" e poi "area ex Nato, Bagnoli".

Si evidenzia che la proposta di Pdr ha ottenuto, nella seduta del 6/6/2019, il parere favorevole della Commissione Urbanistica istituita ai sensi dell'art. 6 della Variante generale, trasmesso al servizio scrivente con nota PG/519200 del 13/6/2019 e disponibile nella citata area riservata.

Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech



Ministero per i beni e le attività culturali  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per il Comune di Napoli

Comune di Napoli  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale  
e Beni Comuni  
Via Diocleziano 330, 80126 Napoli  
Dirigente: Arch. Andrea Ceudech  
PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

e p.c.

Assessore ai Beni Comuni  
e all'Urbanistica del Comune di Napoli  
Prof. Carmine Piscopo  
PEC: assessorato.benicomuni@pec.comune.napoli.it

Fondazione Banco di Napoli  
per l'Assistenza all'Infanzia  
PEC: protocollo@pec.fbna.it

Protocollo n. 10873-P del 7.8.2019

Classif. 34, 28, 04/8/2019

**OGGETTO: Comune di Napoli - Proposta di Piano di Recupero (PdR), ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, relativo all'ex NATO a Bagnoli, già ex Collegio Ciano.**

**Proponente: Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza per l'Infanzia (Fbna).**

**Osservazioni e richiesta di integrazioni documentali ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942.**

Con riferimento alla proposta di Piano di Recupero (PdR) relativo all'ex Area Nato di Bagnoli, già ex Collegio Ciano, esaminata la documentazione disponibile nell'area riservata del sito web istituzionale dell'amministrazione comunale, in accordo e ad integrazione delle osservazioni preliminari e di massima rilasciate da questa Amministrazione nell'ambito della Commissione Urbanistica del Comune di Napoli, ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale del Comune di Napoli, si trasmettono di seguito osservazioni e si richiedono contestualmente integrazioni documentali, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942, fatti salvi gli esiti e le conseguenze della verifica dell'interesse culturale in corso, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004, nonché l'ordinaria espressione dei pareri e delle autorizzazioni previsti dalle norme vigenti.

L'area oggetto del PdR presenta un notevole stratificazione di valori patrimoniali, sotto il profilo tanto paesaggistico, quanto architettonico e storico-culturale, ed è sottoposta, insieme alla retrostante collina di San Laise, alle disposizioni di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42/2004, ricadendo nel perimetro delle zone vincolate dal D. M. 6 agosto 1999, emesso ai sensi della L. n. 1497/1939. Parte degli immobili risultano attualmente assoggettati alla procedura di verifica dell'interesse culturale, in quanto realizzati da oltre settanta anni e di proprietà di un soggetto riconducibile agli elenchi di cui alla Parte II, del D. Lgs. n. 42/2004, art. 10, comma 1.

Questa Soprintendenza esprime apprezzamento per la scelta dell'amministrazione comunale di servirsi dello strumento del piano di recupero, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per governare e regolare le trasformazioni in un'area di tale pregio architettonico, storico-culturale e paesaggistico e condivide gli obiettivi posti alla base della proposta di piano, tra i quali in particolare: la conservazione, il restauro e la valorizzazione integrata del patrimonio edilizio e dell'impianto insediativo storico del complesso; la tutela, il recupero e la riqualificazione dei caratteri e delle valenze paesaggistiche ed ambientali dell'area, al fine di una maggiore integrazione dell'ex Collegio Ciano nel tessuto urbano storico circostante, nonché al fine della sua riconnessione ecologico-funzionale con il pregiato paesaggio rurale storico collinare di San Laise.

Al fine di garantire una corretta valutazione della piena compatibilità della proposta di piano di recupero con i valori paesaggistici e culturali interessati, si osserva quanto segue e si evidenzia la necessità delle integrazioni documentali di seguito elencate.



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Piazza del Plebiscito 1 - 80132 Napoli - tel. 0815808111- fax 081403561  
Cod. Fiscale 80049120639

PEC: mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it - PEO: sabap-na@beniculturali.it

### *Analisi e valutazione paesaggistica*

L'area oggetto della proposta di piano, nel periodo postbellico, è stata intensamente modificata ed impermeabilizzata in regime di extraterritorialità, data la destinazione militare, attraverso la costruzione di nuovi edifici ed estese superfici per parcheggi. Ciò considerato, questa Soprintendenza condivide e valuta favorevolmente l'integrazione nella proposta di piano di uno specifico *Progetto del verde*, attraverso il quale si prevede il restauro degli spazi verdi storici, nonché la riduzione del grado di artificialità del suolo – la cosiddetta “demineralizzazione” – attraverso l'espansione della componente botanico-vegetazionale, nonché la realizzazione di un sistema di architetture d'acqua integrate nel verde, anche allo scopo di migliorare la connettività/connesione ecologica dell'area con il contesto collinare di San Laise ed, in generale, innalzare la qualità paesaggistica dell'area.

Considerata l'elevata valenza paesaggistica del sito, porzione di un più esteso ambito sottoposto a tutela paesaggistica con specifico decreto, si evidenzia la necessità di integrare la documentazione con una approfondita analisi e valutazione multidimensionale del palinsesto paesaggistico, nella quale si tenga conto, oltre che della componente botanico-vegetazionale e ecologico-funzionale, anche delle caratteristiche e valenze morfologico-spaziali, storico-culturali, iconografiche e letterarie, etnoantropologiche, simboliche e percettive, nonché fisico-ambientali (idrogeomorfologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche, pedologiche, etc.) dell'area tutelata, secondo una visione multidisciplinare ed integrata del bene paesaggistico. In particolare, si pone in rilievo la necessità di un approfondimento sull'evoluzione diacronica del sistema di spazi aperti e verdi, attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici, considerando gli elementi costitutivi dell'architettura del paesaggio (*parterre*, pavimentazioni, viabilità interna, recinzioni, terrazzamenti, filari e masse alberate, etc.), il rapporto di tali elementi del paesaggio con il costruito, nonché il rapporto del complessivo sistema di spazi aperti e verdi storico con il contesto paesaggistico collinare, urbano e costiero circostante.

Considerata altresì l'acclarata elevata panoramicità dell'intera area sottoposta a vincolo, si rileva la necessità che sia dedicato adeguato spazio all'analisi e valutazione delle caratteristiche panoramiche del sito e del suo contesto, con puntuale considerazione e rappresentazione delle aree di intervisibilità e dei punti di vista – compresi quelli situati sulla retrostante collina di San Laise - dai quali e verso i quali è possibile cogliere con completezza la morfologia e le fisionomie fondamentali tanto dell'area oggetto del PdR, quanto del suo contesto paesaggistico circostante (principio della tutela biunivoca delle aree panoramiche).

Si suggerisce altresì di approfondire progettualmente la possibilità di migliorare ulteriormente l'integrazione fisica, spaziale, funzionale e visiva tra l'area soggetta al PdR e il retrostante paesaggio rurale storico della collina di San Laise, considerato che le due aree risultano unitamente assoggettate a tutela dal D.M. 6 agosto 1999. Tale stretto legame risulta peraltro confermato dall'iconografia storica e dalla Variante al PRG in vigore, nella quale tali aree sono ricomprese in un unico ambito.

Preso dunque atto della scelta dell'amministrazione comunale di escludere dall'area del piano di recupero il paesaggio storico rurale collinare retrostante, si suggerisce di considerare l'opportunità di prevedere un piano particolareggiato per la tutela e la valorizzazione integrata dello stesso, in forma coordinata ed integrata con la proposta di piano di recupero in oggetto, valutando ad esempio l'ipotesi dell'istituzione in via sperimentale di un *Parco agricolo urbano multifunzionale di rilevanza paesaggistica*, sul modello di esperienze nazionali ed internazionali di successo.

### *Sistema degli spazi aperti e verdi*

Con specifico riferimento al trattamento degli spazi aperti e verdi, si osserva che il mero rinvio nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di recupero alla Relazione agronomica e agli elaborati grafici rischia di rappresentare un elemento di debolezza ed incertezza attuativa; si ritiene pertanto opportuno integrare l'articolato normativo con specifiche prescrizioni sugli spazi aperti e verdi, associate ad abachi disegnati, al fine di garantirne il restauro, recupero e riqualificazione secondo una logica unitaria e coerente. In generale, data la complessità sia della fase attuativa sia della successiva fase gestionale del summenzionato *Progetto del verde*, si pone in evidenza l'opportunità di integrare le Norme tecniche di Attuazione con uno specifico *Regolamento del verde e degli spazi aperti*, nel quale si avrà cura di distinguere le modalità di intervento sugli spazi verdi e aperti di interesse storico e su quelli di recente costruzione.

Il *Progetto del verde* costituisce una componente altamente qualificante della proposta preliminare di piano di recupero, nonché in prospettiva un indubbio fattore di attrattività per investitori qualificati. Ciò considerato, si evidenzia la necessità di un perfezionamento del dispositivo normativo al fine di garantire una compiuta



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Piazza del Plebiscito 1 – 80132 Napoli – tel. 0815808111- fax 081403561  
Cod. Fiscale 80049120639

PEC: [mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it) - PEO: [sabap-na@beniculturali.it](mailto:sabap-na@beniculturali.it)

attuazione di tale ambizioso obiettivo di riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area. In particolare, con riferimento all'art. 26 delle Nta – Unità Minima d'Intervento n. 15 “Spazio aperto connettivo” – che identifica le aree non edificate e non di stretta pertinenza delle singole unità edilizie (viali, slarghi, piazze minori, verde stradale e scarpate) – per una estensione di ben 52.612 mq –

si raccomanda di prevedere un meccanismo attuativo che garantisca il restauro, recupero e riqualificazione degli spazi aperti *connettivi* (U.M.I. n. 15) parallelamente ed in sinergia con il restauro, il recupero e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza del patrimonio costruito, nonché di integrare l'elaborato SF. 9 “Relazione illustrativa e stima dei costi” con la stima dei costi del recupero e della riqualificazione anche degli spazi aperti e verdi *connettivi*, nonché con la stima dei costi di futura gestione del complessivo sistema di spazi aperti e verdi.

#### *Parcheggi*

Con riferimento all'Unità Minima di Intervento n. 14 “Parcheggi”, il dichiarato obiettivo di cui all'art. 25 delle Nta di incentivare la realizzazione di strutture di parcheggio interrato (sub-U.M.I. 14.2 “Parcheggi interrati”), necessita di essere adeguatamente supportato da approfondite analisi e valutazioni geologiche e geotecniche, anche in riferimento allo stato del terrazzamento sul quale si eleva il complesso, considerando le interferenze degli ipotizzati scavi con il sistema di gallerie sotterranee. Si richiedono inoltre specifiche integrazioni documentali relative all'entità complessiva delle opere di scavo previste per la realizzazione dei parcheggi interrati e delle cosiddette “architetture suolo”, al numero di parcheggi interrati che si prevede di realizzare, alla tipologia di parcheggio interrato individuato e al trattamento della corrispondente area in superficie, nonché in generale al rapporto tra la cosiddetta “demineralizzazione” e la costruzione del sistema di parcheggi interrati sia in termini quantitativi che qualitativi.

#### *Spazi ipogei*

Con riferimento al sistema di spazi ipogei artificiali, costruiti negli anni '30 con funzione di rifugi antiaereo ed utilizzati, successivamente, come centro operativo dal Comando Nato, si rileva che, nella documentazione messa a disposizione della Commissione Urbanistica del Comune di Napoli, non sembrerebbe risultare specifico riferimento alla verifica sullo stato ambientale di tali ambienti nell'ambito del Piano di Caratterizzazione Ambientale curato dal Comando Militare JFC Naples. Si segnala, inoltre, che nell'art. 11 della Convenzione manca di essere riportato il contenuto del comma 3 dell'art. 27 delle Nta, recante l'obbligo per la Fbna di sviluppare un progetto di fattibilità, in concerto con Comune e Soprintendenza, al fine di valutare nel dettaglio la possibilità di riutilizzo e valorizzazione delle gallerie.

Si richiedono inoltre di accertare eventuali interferenze delle previste opere di scavo con le infrastrutture idrauliche sotterranee provenienti dalla Conca di Agnano.

#### *Valutazione ambientale e monitoraggio*

Si raccomanda di approntare tutti approfondimenti conoscitivi e le valutazioni ambientali preventive utili alla predisposizione di un piano di recupero in linea con gli indirizzi più innovativi nel campo dello sviluppo urbano sostenibile e durevole. In particolar modo, si sottolinea l'opportunità di prevedere un accurato programma di monitoraggio, finalizzato a verificare attraverso la scelta di idonei indicatori l'effettiva attuazione degli obiettivi fissati dal PdR in rapporto al *Progetto del verde* e, più in generale, al recupero e alla riqualificazione paesaggistica dell'intera area. Sul piano metodologico, si suggerisce che il programma di monitoraggio indichi tempi, periodicità e modalità per un'adeguata attività di *reporting* volta ad indicare nel medio e nel lungo periodo gli obiettivi raggiunti, così come i loro esiti negativi (o parzialmente negativi) e le eventuali conseguenti modifiche ed integrazioni necessarie secondo i principi e metodi della pianificazione ambientale strategica.

Il Responsabile del Procedimento  
(arch. Anna MIGLIACCIO)



Il Soprintendente  
(arch. Luciano GARELLA)




Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Piazza del Plebiscito 1 – 80132 Napoli – tel. 0815808111- fax 081403561  
Cod. Fiscale 80049120639

PEC: [mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it) - PEO: [sabap-na@beniculturali.it](mailto:sabap-na@beniculturali.it)



## Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni  
Il dirigente

PG/2019/686783 del 12/8/2019

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Palazzo Reale - Piazza del Plebiscito n.1  
Pec: mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it

e p.c.:

All'Assessore ai Beni Comuni e all'Urbanistica

Alla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia  
Pec: protocollo@pec.fbna.it

**Oggetto:** Piano di Recupero relativo all'ex area NATO a Bagnoli, proposto dalla Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza all'Infanzia - Parere prot. 10873-P del 7/8/2019.

Con nota PG/531263 del 18/6/2016 il Servizio scrivente ha richiesto, per la proposta di piano di recupero in argomento, il parere di competenza di codesta Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 e s.m.i.

Con nota prot. 10873-P del 7/8/2019, che ad ogni buon fine si allega alla presente, codesta Soprintendenza ha riscontrato la suddetta richiesta, esprimendo una valutazione sulla proposta e chiedendo contestualmente integrazioni documentali.

In particolare, codesta Soprintendenza *"esprime apprezzamento per la scelta dell'Amministrazione comunale di servirsi dello strumento del piano di recupero, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, per governare e regolare le trasformazioni in un'area di tale pregio architettonico, storico-culturale e paesaggistico e condivide gli obiettivi posti alla base della proposta di piano (...)"*.

Le richieste integrazioni sono finalizzate a *"garantire una corretta valutazione della piena compatibilità della proposta di piano di recupero con i valori paesaggistici e culturali interessati"*.

Tali integrazioni, che si configurano come approfondimenti della proposta di piano, riguardano: l'analisi e valutazione paesaggistica, il sistema degli spazi aperti e verdi, i parcheggi, gli spazi ipogei, la valutazione ambientale e il monitoraggio.

Alla luce del citato parere, appare utile ricordare che, come noto, l'art. 16 della Legge 1150/1942 ai commi 3 e 4 prevede: *"3. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici.*

*4. Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione"*.

La norma, dunque, da un lato fa riferimento ad una *"preventiva"* valutazione, dall'altro, al comma 4, qualifica il contributo della Soprintendenza come *"osservazioni"*.

Pertanto, laddove nulla osti, si procederà all'adozione del piano di recupero come configurato in sede di conferenza di servizi dando atto del parere della Soprintendenza nella delibera di adozione del piano, e al termine della fase delle *"osservazioni"*, come da Regolamento per il governo del territorio della regione Campania n. 5/2011, si ottempererà alle integrazioni documentali richieste dalla Soprintendenza, pervenendo così alla configurazione definitiva del piano prima della sua approvazione.

Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech

27.8.2019

83

*Destinatari:*



*Ministero per i beni e le attività culturali  
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e  
Paesaggio per il Comune di Napoli*

Comune di Napoli  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale  
e Beni Comuni  
Via Diocleziano 330, 80126 Napoli  
Dirigente: Arch. Andrea Ceudech  
PEC: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

e p.c.

Assessore ai Beni Comuni  
e all'Urbanistica del Comune di Napoli  
Prof. Carmine Piscopo  
PEC: assessorato.benicomuni@pec.comune.napoli.it

Fondazione Banco di Napoli  
per l'Assistenza all'Infanzia  
PEC: protocollo@pec.fbna.it

*Protocollo n. 11273 del.....  
Classif. 07.06/11/2019*

**OGGETTO: Comune di Napoli - Proposta di Piano di Recupero (PdR), ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n. 457, relativo all'ex NATO a Bagnoli, già ex Collegio Ciano.  
Proponente: Fondazione Banco Napoli per l'Assistenza per l'Infanzia (Fbna).  
Comunicazione.**

Con riferimento alla nota inviata da codesta Amministrazione in data 12.08.2019 con prot. n. PG/2019/686783, acquisita con prot. n. 11076/A del 13.08.2019, inerente le osservazioni alla proposta di piano in oggetto e la connessa richiesta di integrazioni documentali, ai fini di una compiuta valutazione del medesimo, inviate da questa Soprintendenza con nota prot. n. 10873-P del 7.08.2019, premesso che, l'art. 16 della L. 1150/1942, commi 3 e 4, stabilisce che la preventiva valutazione del piano da parte della competente Soprintendenza avviene prima dell'approvazione del medesimo, non si rilevano ostacoli all'ottemperanza della suddetta richiesta al termine della prevista fase di osservazioni, ferma l'opportunità di allegare alla documentazione pubblicata in tale fase anche la nota di questo Ufficio.

Il Responsabile del Procedimento  
(arch. Anna MIGLIACCIO)

Il Soprintendente  
(arch. Luciano GARELLA)



Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli  
Piazza del Plebiscito 1 - 80132 Napoli - tel. 0815808111- fax 081403561  
Cod. Fiscale 80049120639  
PEC: [mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-na@mailcert.beniculturali.it) - PEO: [sabap-na@beniculturali.it](mailto:sabap-na@beniculturali.it)