

## **INDICE**

### **PREMESSA. UN NUOVO PROGRAMMA PER IL PRU DI PONTICELLI**

- a. Le fasi salienti del programma originario**
- b. Il nuovo programma proposto**
- c. Il nuovo percorso attuativo del programma**

### **1. IL PROGETTO PRELIMINARE DI PRU**

#### **1.1 Il progetto dell'armatura urbana**

- a. L'idea di città ereditata dai piani e progetti per l'area orientale*
- b. Nuove relazioni e centralità a Ponticelli per l'identità della città orientale*

#### **1.2 Il progetto del Sub-ambito**

- a. I connotati morfologico-funzionali*
- b. Il programma quantitativo-funzionale*

#### **1.3 L'attuazione e la gestione del programma**

- a. Struttura e contenuti del bando e del disciplinare*
- b. I criteri di valutazione delle proposte*

### **2. GLI ELABORATI**

### **3. LA VERIFICA DELLA FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA**

## **PREMESSA. UN NUOVO PROGRAMMA PER IL PRU DI PONTICELLI**

Il nuovo preliminare del Programma di Recupero Urbano di Ponticelli nasce come aggiornamento di quello originario approvato con DCC 47/2001 e con DGM 1022/2003. Tale aggiornamento, relativo fondamentalmente alla c.d. Spina CIS, si è reso necessario per il verificarsi di nuove condizioni di contesto, soprattutto connesse al lungo tempo trascorso dalla prima stesura del programma e all'attivarsi, nell'ambito del PRG ormai divenuto attuativo, di nuove iniziative di trasformazione urbana nell'immediato contesto, che hanno definito la necessità di rivedere soprattutto l'originario programma funzionale.

### **a. Le fasi salienti del programma originario**

Prima di entrare nel merito, è opportuno ricostruire brevemente le principali tappe che hanno segnato la formazione e l'attuazione del programma originario.

Il PRU di Ponticelli è uno dei quattro PRU (gli altri tre sono quelli di Soccavo-Rione Traiano, Poggioreale-Rione S. Alfonso e Centro Storico) oggetto dell'Accordo di Programma stipulato, ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90, nell'agosto del 1994, tra il Ministro dei LL.PP., il Presidente della Regione Campania ed il Sindaco di Napoli, che comprendeva anche ulteriori interventi di riqualificazione e completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, per un finanziamento complessivo di 350 mld di lire. I criteri e le procedure attuative degli interventi sono stati definiti nel Disciplinare di attuazione dell'Accordo, del marzo 1995, firmato dal Segretario Generale del C.E.R., dall'Assessore all'Edilizia pro-tempore della Regione Campania e dall'Assessore all'Edilizia pro-tempore del Comune di Napoli. Entrambi gli atti sono stati deliberati dal Consiglio Comunale (delibera di presa d'atto 49/1996) ed approvati con Decreto Sindacale 379/1995.

In attuazione del Disciplinare il Servizio Edilizia Pubblica ha elaborato il Programma di Fattibilità, articolando gli interventi secondo cinque moduli funzionali riferiti ai distinti canali di finanziamento (Modulo A, Recupero Edilizio, Fondi ex art. 11 della L. 179/92; Modulo B, Programmi di Recupero Urbano, Fondi ex art. 11 della L. 493/93; Modulo C, Interventi di nuova costruzione, Fondi ordinari regionali; Modulo D, Interventi straordinari, Fondi ex art. 3 lett. "q" della L. 457/78; Modulo E, Interventi sperimentali, Fondi ex art. 2 lett. "f" della L. 457/78).

Con un Atto aggiuntivo sono stati in parte riarticolati gli interventi previsti nei cinque moduli, con particolare riferimento alla ridefinizione dei tempi e delle procedure di erogazione dei finanziamenti.

Con particolare riferimento ai finanziamenti dei PRU, l'Accordo di Programma ha previsto la seguente articolazione:

- Ponticelli: 21 miliardi di lire
- Soccavo: 18 miliardi di lire
- Poggioreale: 16 miliardi di lire
- Centro storico: 15 miliardi di lire.

Per l'ambito di Ponticelli, ai 21 miliardi di lire sono stati aggiunti gli ulteriori fondi pubblici per la nuova costruzione (100 miliardi di lire) e per gli interventi straordinari (30 miliardi di lire), destinati al completamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare attraverso nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti.

In conformità con l'Accordo di programma è stato redatto un primo documento del progetto preliminare di PRU, approvato con DGC 5057/1997 e fatto oggetto di una fase di consultazione con i rappresentanti delle associazioni di categorie economiche abilitate ad avanzare proposte di intervento, con i rappresentanti degli organismi tecnico-professionali, con le strutture istituzionali e politiche e con le parti sociali interessate alla sua realizzazione.

A valle del processo di consultazione che ha condotto ad alcune modifiche e integrazioni del programma, è stato redatto il documento definitivo del preliminare del programma, completato nel dicembre 1999 e approvato, come si è detto, con DCC 47/2001 e con DGM 1022/2003.

I principali contenuti di tale programma originario, che come è noto investe aree prevalentemente interne al perimetro del PdZ della 167 e in parte più esigua prossime ad esso, sono di seguito sintetizzati con riferimento ai 9 sub-ambiti previsti ai fini dell'attuazione:

- **Sub-ambiti 1, 2, 3 e 4:** Spina Centrale di Servizi (c.d. CIS, Centro Servizi Integrati), relativo tracciato viario di margine e nodi di connessione con i tessuti consolidati del centro storico di Ponticelli.  
In tali sub-ambiti, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, era prevista la realizzazione di attrezzature terziarie di base e di servizio alla produzione, l'introduzione di attività e servizi privati di tipo collettivo in grado di svolgere una funzione "trainante" (attività di tipo ricettivo, servizi per lo spettacolo, terziario avanzato) e la realizzazione di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici, costituito da un parco e dalla rete di percorsi pedonali e aree pavimentate, e di un sistema di parcheggi, a raso alberati e interrati. In particolare, nel Sub-ambito 3 nel programma d'interventi era prevista anche la riconfigurazione volumetrica e morfologica della stazione esistente della circumvesuviana e nel Sub-ambito 4, al fine della realizzazione dei nuovi interventi, era prevista la demolizione del tratto di viadotto esistente non completato.
- **Sub-ambito 6:** Campo bipiano di via Volpicella con relativo tracciato viario.  
In tale Sub-ambito, che si configura come struttura integrata residenzial-terziaria, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica e dunque di demolizione delle attuali strutture bipiano, a parte la quota di edilizia residenziale pubblica da realizzare con i finanziamenti pubblici ex Accordo di Programma (fondi ordinari di completamento e fondi

emergenza abitativa L.457/78), il programma prevedeva l'introduzione di attrezzature terziarie di base, di attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune e di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici costituito da giardini, dalla rete di percorsi pedonali e da parcheggi a raso alberati.

- **Sub-ambiti 7 e 8:** Campo Evangelico e Sub-comprensorio 6 del vecchio PdZ con relativi tracciati viari di margine.

In tali sub-ambiti, che si configurano analogamente al Sub-ambito 6 come strutture integrate residenzial-terziarie, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente e a parte la quota di edilizia residenziale pubblica da realizzare con i finanziamenti pubblici ex Accordo di Programma (fondi ordinari di completamento e fondi emergenza abitativa L.457/78), il programma prevedeva l'introduzione di edilizia residenziale speciale (ostelli, residenze collettive per particolari categorie di utenti come studenti, anziani, suore e preti, ecc.), attrezzature terziarie di base, attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune e un nuovo sistema di spazi aperti pubblici costituito da giardini, dalla rete di percorsi pedonali e da parcheggi a raso alberati. In particolare, nel Sub-ambito 6, per la realizzazione di tali interventi, era prevista un'operazione di ristrutturazione urbanistica e dunque la demolizione degli edifici esistenti; nel Sub-ambito 8 nel programma d'interventi era prevista anche la riconfigurazione volumetrica e morfologica della stazione esistente della circumvesuviana.

- **Sub-ambito 9:** Sub-comprensorio 4 del vecchio PdZ e relativi tracciati viari di margine.  
In tale Sub-ambito, anch'esso a carattere integrato di tipo residenzial-terziario, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, il programma prevedeva il completamento dell'insediamento residenziale esistente attraverso la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, di attrezzature terziarie di base, di attrezzature pubbliche per l'istruzione e d'interesse comune, di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici costituito da giardini e dalla rete di percorsi pedonali e da parcheggi a raso alberati. Oltre ai nuovi interventi suesposti, era previsto anche il recupero di un edificio residenziale e di un'attrezzatura, entrambi non utilizzati.

Il **Sub-ambito 5**, coincidente con il Rione De Gasperi da riqualificare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, prevedeva una procedura autonoma da attivare attraverso l'emanazione di un apposito e autonomo bando.

Tale preliminare di PRU, fatto proprio dalla Variante generale al PRG contemporaneamente in corso di completamento, ha raggiunto diversi livelli di attuazione nei suddetti 9 sub-ambiti in cui è articolato. In particolare:

- per quel che riguarda i quattro sub-ambiti che articolano la spina CIS, solo l'**1** e il **2** sono stati oggetto di due bandi pubblici concorrenziali, entrambi andati deserti; anche in considerazione di ciò, si è deciso di rivedere l'ipotesi progettuale per tutta la spina, e in particolare il programma funzionale, come si dirà in seguito;

- per il Sub-ambito **5**, oggetto di un apposito bando di concorso di progettazione, conclusosi nel 2006, è stata approvata la progettazione preliminare; il progetto definitivo da redigere sarà oggetto di gara per appalto integrato;
- per i sub-ambiti **6** e **7**, si deve redigere il progetto preliminare; in particolare gli alloggi di edilizia residenziale da realizzare sono destinati anche ad accogliere le circa 700 famiglie del rione de Gasperi (Sub-ambito 5) durante i lavori di ristrutturazione urbanistica ivi previsti;
- nei sub-ambiti **8** e **9**, l'attivazione degli interventi previsti è per il momento bloccata dal contenzioso con il consorzio IREC ed altri, inerente la problematica degli ex campi 4 e 6 del PdZ (in particolare nel Sub-ambito 9 è già stato redatto il progetto esecutivo del previsto intervento di edilizia residenziale pubblica).

#### **b. Il nuovo programma proposto**

Come anticipato, il nuovo preliminare del Programma di Recupero Urbano di Ponticelli nasce come aggiornamento di quello originario. In particolare ad essere coinvolta da tale aggiornamento è la cosiddetta **Spina CIS** con i relativi 4 sub-ambiti di attuazione.

La scelta di rivedere alcuni aspetti soprattutto connessi al programma funzionale, nasce fondamentalmente da tre condizioni:

1. **in primo luogo la mancata risposta ai bandi emanati** per i primi due sub-ambiti del CIS, molto probabilmente da connettere allo scarso interesse per il programma funzionale previsto ereditato dal PdZ, esclusivamente incentrato su funzioni terziarie, alcune delle quali individuate come privilegiate (Albergo e Centro Congressi, Palazzo della Musica, Multisala cinematografico-teatrale, Incubatore di imprese,...);
2. **in secondo luogo il contemporaneo avvio dell'attuazione del PRG vigente** che, una volta approvato, ha consentito l'attivarsi di alcune iniziative al contorno che in parte hanno assorbito la domanda relativa ad alcune delle funzioni previste dal PRU nella spina CIS (la città della musica del Palaponticelli, le strutture ricettive dell'Ospedale del mare,...), in parte hanno costruito nuove centralità urbane con cui costruire nuove relazioni anche dal punto di vista morfologico;
3. **in terzo luogo** la maggiore attenzione prestata, anche a livello nazionale, all'**emergenza abitativa**, che ha condotto alla scelta di integrare le funzioni previste per la spina CIS con quella residenziale.

Alla luce di quanto descritto, il programma del CIS è stato rivisto sia sul piano funzionale, sia su quello morfologico.

Sotto il primo aspetto:

- è stata inserita nel programma funzionale anche la residenza, nei limiti ammessi dal vigente PRG e con le quantità più avanti descritte,

- nell’ambito della funzione terziaria ammessa sono stati eliminati riferimenti a particolari categorie o a funzioni specifiche privilegiate, lasciando a valutazioni di libero mercato la scelta delle specifiche attività da insediare;
- sono stati introdotti ulteriori elementi di articolazione funzionale ammettendo oltre alla funzione terziaria anche quote di produzione di beni, con particolare riferimento all’artigianato produttivo compatibile con l’insediamento urbano.

Sul piano morfologico, nella piena coerenza e conferma delle scelte di impianto originarie, i piccoli assestamenti nel disegno urbano sono principalmente finalizzati a:

- creare o rafforzare le relazioni funzionali e morfologiche con le nuove centralità connesse alle iniziative in atto, lavorando principalmente sulla caratterizzazione dei tracciati di connessione,
- migliorare l’accessibilità alle stazioni della metropolitana e la permeabilità tra il nuovo insediamento e il tessuto esistente (soprattutto gli imponenti edifici del “lotto N” e delle aree limitrofe), prevalentemente attraverso la previsione di un nuovo tracciato, anche carrabile, di servizio alla stazione che al tempo stesso costruisce nuove relazioni con i fronti esistenti prospicienti e dunque ne valorizza il ruolo urbano.

### **c. Il nuovo percorso attuativo del programma**

Anche per quanto riguarda il percorso attuativo l’aggiornamento del programma comporta alcune variazioni, principalmente connesse alla sopraggiunta vigenza della Variante di PRG, che prevede il PRU come strumento di attuazione in quell’area, e all’entrata in vigore della L.R. 16/2004 che, com’è noto, annovera tali programmi tra gli strumenti di pianificazione attuativa (Pua).

In conseguenza di tali nuove condizioni, il PRU viene dunque redatto e reso operativo come piano urbanistico attuativo, cosa che consente anche di usufruire degli snellimenti procedurali previsti dalla stessa legge urbanistica regionale (approvazione del PUA in Giunta e non in Consiglio comunale).

In particolare, poiché, come noto, la procedura attuativa del PRU prevede l’emanazione di bandi pubblici concorrenziali da riferire a ciascun Sub-ambito in cui è articolato il programma, al fine di rendere ancora più integrati il processo urbanistico e quello della concreta realizzazione degli interventi si è optato per una suddivisione in quattro PUA/PRU, uno per Sub-ambito, ovviamente inseriti in uno schema di assetto unitario relativo a tutta la Spina Cis.

In tal modo il bando di ciascun Sub-ambito (cui sarà allegato il preliminare di un singolo PUA/PRU oltre che i progetti preliminari delle opere pubbliche ivi collocate, secondo la procedura del confronto concorrenziale pubblico previsto dalle leggi vigenti in materia di opere pubbliche), avrà come oggetto la redazione dello specifico PRU/PUA definitivo nonché quella del progetto esecutivo delle opere pubbliche. Conseguentemente l’approvazione in Giunta del progetto vincitore del confronto

concorrenziale pubblico costituirà dunque, in sostanza, l’approvazione del definitivo di PUA con valenza di permesso di costruire, accelerandone notevolmente i tempi di attuazione.

Ciascuno dei PRU/PUA è costituito da alcuni elaborati di inquadramento e di assetto generale, relativi sia al contesto sia alla Spina Cis, e da alcuni elaborati specifici relativi al singolo Sub-ambito, secondo quanto riportato nel successivo capitolo 2.

## 1. IL PROGETTO PRELIMINARE DI PRU

### Il progetto dell'armatura urbana

#### a. L'idea di città ereditata dai piani e progetti per l'area orientale

La “città orientale” per decenni ha impegnato il dibattito, le riflessioni e le decisioni di svariate generazioni di amministratori e della comunità degli urbanisti e architetti, collegandosi al travagliato iter progettuale della grande “167” di Ponticelli e del disegno più ampio di questa parte di città.

Il tema è di quelli che fanno tremare le vene ai polsi. Come costruire le condizioni per la riqualificazione urbana di un territorio che ha visto succedersi e sovrapporsi processi di urbanizzazione diversi e spesso conflittuali, con un ruolo e una responsabilità centrali dell'urbanizzazione pubblica, consegnandoci un repertorio variegato di condizioni urbane irrisolte? E come farlo confrontandosi criticamente ma costruttivamente con i progetti urbani che si sono cimentati sul tema e rivalutando contemporaneamente i segni deboli ma persistenti del territorio storico e le nuove occasioni di accessibilità consentite dalle linee su ferro in via di ultimazione? Infine, come dare risposta anche alle nuove domande poste dalle relazioni e dalle esigenze di scala sovracomunale, con particolare riferimento ai contenuti ecologici e ambientali legati alla struttura morfologica del Vesuvio?

La valorizzazione delle tracce del territorio storico ancora leggibili è sicuramente una delle questioni centrali che richiedono una specifica attenzione nel ripensamento del progetto urbano dell'area di Ponticelli. La rivalutazione della trama di segni, forti e deboli, della storia urbana e territoriale dell'area orientale è infatti un'esigenza ineludibile dopo che il Piano delle Periferie prima e la riqualificazione dei casali con il PSER dopo<sup>1</sup>, fino alle previsioni della proposta di Variante al PRG, hanno messo in luce negli ultimi vent'anni una nuova sensibilità per il recupero dei valori storici anche in quella che è stata considerata per lungo tempo una periferia senza memoria.

Centri e nuclei storici, tracciati e masserie incardinati nella stratificata centuriazione dell'area orientale, residui di un paesaggio agrario modellatosi e adattatosi alla morfologia vesuviana e al reticolo idrografico della piana del Sebeto, costituiscono una rete, frammentata e indebolita, ma ancora visibile e riconoscibile. L'espansione otto-novecentesca a nord e a sud del nucleo originario

---

<sup>1</sup> Sull'argomento esistono svariati contributi. Ci limitiamo a segnalare, tra quelli realizzati nel dopo-terremoto contemporaneamente all'attuazione del Programma Straordinario, i seguenti testi: C. De Seta, “I Casali di Napoli”, Laterza 1983, che raccoglie anche le analisi storico-formative sui diversi casali della periferia napoletana realizzate a supporto dei progetti di riqualificazione; i saggi di G. Caniggia (“Analisi tipologica: la corte matrice dell'insediamento”) e di C. Gasparrini (“Metodologie d'intervento per il recupero urbano: il caso della periferia napoletana”) in F. Ciccone (a cura di) “Recupero e riqualificazione urbana nel Programma Straordinario per Napoli”, Giuffrè 1984; l'introvabile Notiziario nn. 13-14/1989 dell'Amministrazione Straordinaria di Governo per la città di Napoli che raccoglie materiali relativi all'intera esperienza di conoscenza e recupero dei centri storici periferici.

del casale di Ponticelli, formatasi in attesa di un ipotizzato sventramento fortunatamente mai avvenuto, come anche la nuova urbanizzazione post-bellica pubblica e privata che ha spezzato irreversibilmente la continuità delle regole di crescita urbana della fase precedente, non hanno completamente cancellato i segni impercettibili di una razionalità “debole” che può costituire un patrimonio importante per riannodare i fili di un disegno urbano moderno mai concluso.

E' stata soprattutto la “città pubblica” realizzatasi per recinti successivi negli ultimi 50 anni ad aver negato quella razionalità contrapponendovene una ben più forte, anche nei modelli di riferimento internazionali, ma basata su una totale assenza di qualità relazionali tra le parti ciascuna chiusa in sé stessa. Chiusura che un sistema faraonico e sovradimensionato di strade, concepite esclusivamente in un'ottica cinematica e stradista, non è stata ovviamente in grado di mitigare.

Polemicamente, il pensiero va a quegli esponenti del Movimento Moderno che, con meno clamore ma con una maggiore attenzione ai contesti, hanno percorso una strada innovativa nella costruzione della nuova “città aperta” che sapesse coniugare i diversi materiali strutturanti della composizione urbana, compresi gli spazi aperti. Il pensiero va, ad esempio, alla nuova Amsterdam di Van Eesteren del piano del 1935 che più di altre esperienze ci ha insegnato, ha insegnato ad una certa parte della cultura “moderna”, attenta esclusivamente al tipo edilizio e alla residenza, quanto fosse importante raccordare il disegno urbano dei nuovi edifici con il disegno del suolo; quanto fosse bugiardo l'impoverimento di quella cultura alla sola attenzione per la disposizione degli edifici in uno spazio tendenzialmente isotropo. Tracciati e loro articolazione, sistema delle acque e disegno degli spazi aperti erano parte integrante di un consapevole “attacco a terra” degli edifici finalizzato a costruire il paesaggio della “città aperta”; un insegnamento che abbiamo perso in larga misura nell'esperienza italiana, riducendo spesso la composizione urbana ad un mero esercizio di disposizione geometrica di oggetti di svariata forma su di un piano libero e senza attributi.

Forse Piccinato, con il suo piano per Napoli del 1939, assieme a tante idee importanti e troppo rapidamente dimenticate, non ci ha fatto capire con l'analogia chiarezza dei voli d'uccello di Van Eesteren su Amsterdam (che pure era un suo punto di riferimento importante) qual era l'idea di città immaginata lungo i raggi della sua stella, dimezzata dal mare e felicemente costretta ad adattarsi alla ricca morfologia del territorio napoletano.

Sicuramente la successiva occasione di variare il suo stesso piano per realizzare le due grandi 167 di Ponticelli e Secondigliano avrebbe potuto colmare questo vuoto di progettualità. Ma il piano di zona di Ponticelli, che vede la luce nel 1964 contemporaneamente alla presentazione dello schema di piano comprensoriale elaborato dalla Commissione per lo studio del Piano Regolatore di Napoli presieduta dallo stesso Piccinato<sup>2</sup>, non scioglie questi dubbi: il nuovo insediamento, dimensionato

---

<sup>2</sup> Uno schema di piano comprensoriale, di cui fanno parte integrante anche le due nuove 167 di Ponticelli e Secondigliano che, pur muovendosi in modo lungimirante nella direzione di una decompressione della fascia costiera affidata alla

originariamente per 75.500 vani, si presenta nella veste di una tradizionale zonizzazione fortemente condizionata dalla rete infrastrutturale, di dimensioni spropositate rispetto alla misura discreta del centro storico di Ponticelli, che disegna una spina centrale di verde imbrigliato dalle geometrie degli svincoli al punto di sembrare soltanto una gigantesca area di rispetto stradale. In tal modo “i nuovi insediamenti previsti si presentano del tutto estranei ed indifferenti rispetto alle preesistenze: si cancella la trama storica dei percorsi extraurbani e con i vecchi tessuti edificati adiacenti si stabilisce un rapporto di mera giustapposizione”<sup>3</sup>.

Il successivo lavoro di revisione dell'impianto urbanistico, coordinato da Franz di Salvo e sfociato poi nella Variante del 1968, come anche il nuovo PRG del '70-'72 che recepisce la nuova versione progettuale del piano di zona, non migliorano il quadro anche se propongono ambiziosamente, con il disegno di una estesa catena di unità autosufficienti concatenate alla grande viabilità di coronamento, “un campione significativo di una proposta nuova di immagine urbana, tecnologicamente aggiornata e modellata su valori plastici di grande scala”<sup>4</sup>.

La successiva e ulteriore Variante del 1979 miscelava scelte di ordine e origine diversi: il necessario ridimensionamento della faraonica rete viaria originaria pur nella anacronistica conferma della tara originaria di una impostazione esclusivamente “stradista” della progettazione, una banalizzazione della lottizzazione maggiormente aderente alle esigenze di ripartizione delle opere tra i consorzi cooperativi costituitisi per l'occasione, il ridisegno del verde teso a superare la logica della residualità che porterà tuttavia alla discutibile e banale scelta del grande macrolotto centrale a parco di quartiere, l'introduzione innovativa dei cosiddetti “centri integrati di servizi” con attività non residenziali di tipo terziario a cui fa da contrappeso la casualità del loro disegno. Ancora una volta, anche se adesso per la pressione degli interessi imprenditoriali, viene persa l'occasione per una seria riflessione sulla “città orientale”.

Riflessione che viene affrontata per la prima volta in maniera organica nel dopo-terremoto quando l'esigenza di utilizzare le aree 167 di Secondigliano e Ponticelli, oltre quelle individuate nel 1978 con il “Piano delle Periferie”, rendeva evidente l'esigenza di un ripensamento complessivo del disegno urbano della “città pubblica” mai completata. Il progetto coordinato da Marcello Vittorini punta a ridare qualità urbana ad una rete viaria concepita solo in termini cinematici, a rivalutare una struttura urbana ad isolati con fronti continue nel nucleo urbano lineare del “centro integrato servizi” tra via Argine e via Bartolo Longo, a costruire una rete robusta di attrezzature anche di scala urbana, come

---

realizzazione di un nuovo asse attrezzato Villa Literno-Nola, reitera la stessa incomprensibile scelta del coevo piano di Roma, quella cioè di affidare questa riorganizzazione territoriale ai soli trasporti su gomma ignorando le reti ferroviarie e metropolitane.

<sup>3</sup> A. Dal Piaz, “Ponticelli: la storia di un quartiere pubblico”, in Urbanistica n. 83/1986. Si rimanda a questo testo e all'ulteriore inquadramento della vicenda svolto dallo stesso Dal Piaz in “Napoli 1945-1985. Quarant'anni di urbanistica”, Angeli 1986, per tutti gli approfondimenti sul tema.

<sup>4</sup> Ivi.

gli impianti sportivi a ridosso di via Argine e il sistema del verde caratterizzato anche dalla previsione di una direttrice nord-sud che attraversa gli isolati residenziali e il nuovo grande parco in posizione mediana.

Una impostazione che introduceva criteri di innovazione sostanziali nell'idea di città: “la continuità formale e funzionale dei percorsi stradali, la ‘misura’ degli spazi edificati interni ed esterni, la graduale formazione di un tessuto complesso, la cui trama non è costituita soltanto dagli edifici, ma anche dalle strade, dai percorsi pedonali, dalle corti e dalle piazze, dalle zone sistemate a verde e, soprattutto, dagli alberi, dalle sistemazioni esterne, dalle pavimentazioni, dagli arredi”<sup>5</sup>.

L'attuazione del PSER ha di fatto accelerato il completamento di una consistente quota dell'edilizia residenziale prevista (circa 4mila alloggi per 19mila abitanti) ma l'obiettivo di rispondere alla “assoluta necessità di far fronte alle esigenze di una vera e propria nuova città che in uno col tessuto urbano circostante costituisca il nuovo polo della ‘Napoli Orientale’”<sup>6</sup> non raggiunge i risultati attesi.

L'incremento di attrezzature realizzate è sicuramente di grande entità modificando radicalmente una situazione preesistente di drammatica carenza: 7 asili nido, 8 scuole materne, 1 scuola elementare, 4 scuole medie e 4 scuole superiori, un parco urbano di 12 ettari, un complesso sportivo polivalente, 2 poliambulatori, 1 distretto sanitario, la sede centrale della USL, 2 centri culturali, un centro sociale, la caserma dei vigili del fuoco, 3 chiese. Una lista che restituisce l'idea di recupero di una “normalità” urbanistica che impropriamente è affidato alla straordinarietà e non all'ordinarietà dell'intervento pubblico.

Un recupero che fa affidamento soprattutto sulla realizzazione delle attrezzature da standard, doveroso quanto insufficiente a costruire un sistema di nuove centralità, a meno di limitate e isolate eccezioni. Salta infatti la possibilità di realizzare l'intervento della spina del “centro integrato servizi”, destinato a nuove attività terziarie e direzionali di scala urbana oltreché locale, per il quale si sarebbe reso necessario il coinvolgimento dei privati con un ruolo di investitori e non di semplici concessionari o appaltatori come prevedeva il copione del titolo VIII della legge 219/1981.

Eppure quella spina costituiva il fattore trainante della riqualificazione urbana del quartiere e dell'intera “città orientale” e, allo stesso tempo, l'anello di congiunzione e ricucitura tra il centro storico e l'espansione residenziale. La sua mancata realizzazione, interrotta lungo la direttrice nord-sud solo da poche e isolate attrezzature, ci consegna una triste “terra di nessuno” che accentua ancor di più la separazione tra le diverse parti del territorio, vanificando le ricadute qualitative delle stesse attrezzature di quartiere e riducendo a spettrali spazi abbandonati e non gestiti quelle che ambivano ad un ruolo urbano, come il grande parco centrale.

---

<sup>5</sup> M. Vittorini, “Ponticelli: dal piano di zona alla città orientale”, in Urbanistica n. 83/1986.

<sup>6</sup> Il Commissario Straordinario di Governo, Un insediamento per 19.000 abitanti, Notiziario n. 4/1983

Certo il progetto urbano di Vittorini lasciava aperti alcuni interrogativi: ad esempio circa la legittimità di contrapporre, al tessuto “aperto” della città pubblica pre e post-terremoto e a quello lineare e continuo del casale di Ponticelli, la durezza e impenetrabilità degli isolati chiusi e compatti della spina centrale che sembrano così negare qualsiasi assoluzione del malriuscito tentativo “moderno” degli edifici residenziali, come anche qualsiasi velleità di recupero di continuità dei tracciati storici del casale oltre i limiti imposti dalla nuova viabilità; o ancora circa la opportunità di confermare un sistema viabilistico nord-sud che, quantunque ripensato nei suoi connotati morfologici, continua a presentarsi come una cesura netta tra le diverse parti, accentuando l’isolamento della teoria di isolati a doppio fronte della spina centrale e riducendo le aree verdi a ridosso dell’insediamento storico a spazi residuali senza identità.

Interrogativi che non inficiano ovviamente l'importanza del processo di revisione di un progetto urbano che ha dovuto storicamente fare i conti con la costruzione di una parte urbana così estesa usando i soli limitati strumenti della pianificazione settoriale dell'edilizia pubblica.

#### **b. Nuove relazioni e centralità a Ponticelli per l'identità della città orientale**

Il Programma di Recupero Urbano di Ponticelli può costituire uno strumento utile per recuperare una ispirazione originaria che non ha potuto realizzarsi per i vincoli di una legislazione inadeguata e di una volontà politica debole, introducendo così elementi di innovazione adeguati alle nuove domande emerse.

In questa direzione sono stati prefigurati grandi obiettivi progettuali che informano il nuovo disegno urbano proposto sia per i diversi Sub-Ambiti di attuazione del PRU sia per l’assetto complessivo della parte urbana nella quale si inseriscono.

##### *Lavorare a più scale, ripensare identità e limiti della città orientale*

La individuazione delle aree da sottoporre a PRU, andando aldilà della sola inclusione delle parti della vecchia 167, è già di per sé significativa di una precisa volontà di uscire dalla logica e dai confini della vecchia città pubblica e di affrontare il tema della riqualificazione della città orientale nel suo insieme, sulla scia dell’ispirazione contenuta nel progetto Vittorini di 20 anni fa.

Il contenuto centrale del progetto urbano del PRU è infatti quello di recuperare una scala della trasformazione in grado di superare definitivamente l’idea di Ponticelli come riserva di aree per l’espansione della città centrale. In questo senso è giusto andare oltre lo stesso progetto Vittorini laddove si misurava sapientemente ma esclusivamente con una idea della città orientale ancorata ad una visione urbana centralistica. Si tratta cioè di proporre una riflessione sull’identità di questa parte urbana in grado di misurarsi con l’insieme dei segni e delle regole esistenti, anche storiche, a partire dal centro storico di Ponticelli e dalla sua riqualificazione e valorizzazione avviatesi con l’intervento

straordinario del dopo-terremoto; ma anche con il tema del limite urbano lungo il confine comunale con Cercola e del raccordo con le politiche di salvaguardia ambientale connesse alla costituzione del Parco Nazionale del Vesuvio.

Questa consapevolezza della diversa e necessaria scala di lettura della città e del territorio ha portato alla individuazione di alcune scelte progettuali strutturanti:

- In primo luogo la ricerca della massima integrazione tra i nuovi interventi, in particolare quelli dell’area CIS, e la Ponticelli storica e consolidata, sia quella del nucleo di antica formazione sia quella delle sue propaggini settentrionale e meridionale costruitesi nel corso del Novecento lungo l’espansione della direttrice nord-sud del tracciato storico originario di via Napoli. Una scelta, questa, concretizzatasi nell’eliminazione della prevista strada di margine occidentale della spina CIS lungo il confine con l’edificato storico di Ponticelli e la sua sostituzione con una direttrice di verde attrezzato nord-sud, incardinata su di un tracciato pedonale ma anche carrabile (pensato come strada parco anche di servizio alle stazioni), che si incunea in modo asimmetrico negli spazi interni dell’edificato di nuovo impianto della spina, su un lato, e nei tessuti storici e moderni esistenti, sul lato opposto. Scelta consolidata ulteriormente dall’affermazione di questa direttrice anche a sud di via De Meis a riconnettere e strutturare la ristrutturazione urbanistica del rione De Gasperi e del cosiddetto Campo Evangelico.
- La individuazione di una regola di suddivisione del suolo e di conformazione della nuova edificazione della spina CIS che, pur riconoscendo l’importanza del fronte di progetto sulla grande strada esistente lungo il lato orientale affacciato sui lotti residenziali e il parco urbano e pur recuperando una disposizione e aggregazione degli edifici con tipi a corte aperta in serie continua, propone una analoga attenzione alle relazioni con il centro storico e consolidato attraverso eccezioni alla regola in alcuni nodi dell’impianto urbano, come le stazioni della Circumvesuviana, la porta d’ingresso al centro stesso lungo via Crisconio, le intersezioni con le strade di rilevanza territoriale come la via Argine. In tali nodi, gli edifici prefigurati assumono il ruolo di capisaldi architettonici e riferimenti morfologico-funzionali della struttura urbana da esprimere attraverso deroghe sia agli allineamenti definiti (avanzamenti, arretramenti, rotazioni dei fronti) sia alle altezze, nonché attraverso l’adozione di particolari soluzioni architettoniche e materiche e l’attribuzione di destinazioni d’uso a carattere prevalentemente collettivo e non residenziale.
- La scelta esplicita di preservare il sistema residuo delle aree verdi a contatto col comune di Cercola, nelle quali sono presenti capisaldi architettonici importanti del territorio agricolo ancora esistente, come la masseria Tropeano. Si creano in tal modo allo stesso tempo le premesse per la realizzazione di un importante corridoio ecologico con caratteristiche di continuità, da monte a valle, con il parco del Vesuvio e la *green belt* immaginata dalla proposta del nuovo PRG di Napoli con la coraggiosa scelta del parco fluviale del Sebeto nell’area orientale.

*Riconfigurare la rete dei tracciati, valorizzare i segni storici e le nuove opportunità infrastrutturali*

La nuova attenzione ai segni del territorio storico con la riscoperta dei tracciati minori, in via di progressiva scomparsa, e le nuove opportunità infrastrutturali offerte dal tracciato della nuova linea di Circumvesuviana per Nola costituiscono occasioni progettuali importanti per un nuovo disegno di suolo. Esse infatti si coniugano efficacemente con l'esigenza di costruire una rete pedonale di struttura e un sistema del verde senza soluzioni di continuità, capace anche di garantire un'accessibilità sicura delle tre nuove stazioni alternativa alla carrabilità su gomma.

Vanno in questa direzione alcune scelte progettuali che hanno strutturato anche la soluzione di nodi urbani rilevanti.

Ad esempio, la valorizzazione del tracciato storico di connessione tra la via Crisconio, nel centro storico di Ponticelli, le nuove centralità previste per questa parte di città sul margine orientale (e in particolare il Palaponticelli) e il territorio agricolo esterno con le sue masserie. Questo tracciato è divenuto, allo stesso tempo, l'occasione per attestare lungo di esso le fronti del nuovo tessuto residenziale e terziario nel "campo 4" e ampliare il parco urbano De Filippo verso nord ridimensionando anche la strada carrabile di margine. Questo ampliamento si coniuga alla progettazione della porta di accesso al centro storico immaginata come nuova piazza aperta verso est, con ruolo di cerniera tra centro storico, parco della spina CIS e dilatazione del parco urbano prima descritto.

Il ridimensionamento e la riconfigurazione delle strade esistenti è d'altronde operazione più complessiva che interessa anche altri tracciati della vecchia 167. In questa direzione di rigerarchizzazione dell'impianto viario, teso a dare rilevanza morfologica e funzionale alla strada fiancheggiante la spina CIS in un'ottica di grande viale urbano, si inquadra anche il ridimensionamento e il ridisegno delle strade est-ovest che fianleggiano il parco De Filippo (la già descritta Via Califano, a nord e la Via Merola, a sud) e il disegno della nuova strada-parco che ridefinisce il margine tra la spina CIS e il tessuto esistente di Ponticelli. Tale tracciato, su cui come detto è incardinato il nuovo parco lineare del CIS, è pensato soprattutto per migliorare l'accessibilità alle stazioni della metropolitana e favorire la permeabilità tra il nuovo insediamento e il tessuto esistente (soprattutto gli imponenti edifici del "lotto N" e delle aree limitrofe), in una prospettiva di costruire nuove relazioni con i fronti esistenti prospicienti e dunque recuperare il ruolo urbano.

Tale direttrice diviene inoltre l'occasione per ripensare il viadotto mai ultimato a sud di via De Meis (destinato, nelle previsioni, ad atterrare nell'area CIS per disegnare la nuova strada parallela a quella esistente cancellata, come già detto, nel nuovo disegno urbano), reinterpretandolo come asse pedonale attrezzato che ha il doppio importante ruolo di scavalcare la barriera ferroviaria e connettere le stazioni

delle due linee 3 e 4 della metropolitana (Vesuvio-De Meis), ridisegnando in generale il nodo di scambio configurato.

Il sistema del verde, strettamente connesso alla rete dei percorsi pedonali di struttura, fa affidamento su tre diverse modalità di trattamento del suolo che, nel caso della nuova direttrice di verde attrezzato nord-sud, sono tra loro affiancate e connesse a formare un'unità morfologica con un valore strutturante di cucitura longitudinale e trasversale: gli spazi semipubblici delle corti aperte con pavimentazioni alberate, il verde massivo del parco, la tessitura a filari della strada parco e del percorso pedonale. Analoga continuità viene ricercata ad est nella parallela direttrice nord-sud che attraversa gli isolati residenziali, imbrigliando lungo il tragitto il faticoso disegno organico del parco urbano esistente (confermando e aggiornando una scelta urbanistica già presente in modo chiaro nel progetto di Vittoriani) ed ha come recapiti finali, a nord, il nodo intermodale di via Argine e la sua nuova piazza, a sud, la centralità dell'Ospedale del mare, in fase di realizzazione.

Un accenno a parte va fatto alla riprogettazione delle nuove stazioni della Circumvesuviana. Oggi trattate come insignificanti volumi tecnici di uscita in superficie, indistinguibili nel paesaggio urbano, il progetto punta a riconfigurarle come nodi di forte valore percettivo, simbolico e funzionale, disegnati su piazze di pertinenza in grado di rimarcare il loro ruolo strutturante, ulteriormente enfatizzato dalla interferenza delle direttrici oblique orientate nel senso del tracciato ferroviario interrato, che disegnano nuove giaciture dei corpi di fabbrica e occasioni di permeabilità visiva del tessuto, con la regola ricorrente di disposizione e aggregazione dei nuovi edifici lungo il viale urbano nord-sud.

*Creare le condizioni della concorrenzialità per realizzare nuove centralità integrate*

Il PRU propone il definitivo superamento di una prassi d'intervento, nella periferia dell'espansione pubblica, basata esclusivamente sull'uso delle poche tipologie edilizie e categorie funzionali proprie dell'intervento pubblico e sovvenzionato, e l'avvio di una reale concorrenzialità di proposte private su aree pubbliche, articolate in Sub-Ambiti, attraverso bandi orientati a realizzare le qualità e centralità necessarie per la riqualificazione urbana con uno spazio rilevante, nella valutazione delle proposte, ai requisiti di tipo qualitativo.

D'altro canto l'esperienza dei programmi complessi ha dimostrato che è possibile oltretutto necessario utilizzare le risorse pubbliche sempre più scarse per attivare circuiti virtuosi, moltiplicando le possibilità d'investimento e garantendo un tendenziale autofinanziamento delle operazioni pur nella garanzia di precisi obiettivi di interesse pubblico.

Nel caso di Ponticelli questo obiettivo peraltro riprende e attualizza un'ispirazione che è sempre stata presente nell'ipotesi di realizzazione dei "centri integrati servizi" all'interno della 167, finalizzata a localizzare funzioni che travalicassero la scala locale e affermassero un'identità urbana più generale.

Un primo dato, in tal senso, è offerto dall'articolazione delle destinazioni degli oltre 600mila mc previsti complessivamente nel PRU: il programma infatti lascia uno spazio rilevante a funzioni private non residenziali in grado di produrre un innalzamento sensibile della centralità dell'area e consentire un livello di integrazione e complessità funzionale tradizionalmente assente nella città pubblica.

In particolare l'aggiornamento proposto in questa fase, relativo alla Spina CIS, migliora ulteriormente il livello di complessità e integrazione funzionale, esprimendo anche la volontà di coinvolgere con più efficacia nuovi operatori chiamati a formulare proposte d'intervento.

Tale livello di maggiore complessità e integrazione è perseguito, come già anticipato, modificando l'originario quadro funzionale previsto nel CIS, tutto incentrato su attività terziarie, e accogliendo al suo interno sia quote di residenza privata, sia quote di attività per la produzione di beni. Ovviamente tale modifica è stata verificata da un punto di vista della compatibilità urbanistica con le previsioni del vigente PRG, come si dirà nel successivo paragrafo.

Il quadro funzionale così prefigurato, in sede di verifica della fattibilità economico-finanziaria, ha mostrato di essere in grado di mobilitare un volume di investimenti privati capace di coprire in maniera significativa non solo i costi delle opere pubbliche interne ai sub-ambiti ma anche quelli della riqualificazione di alcuni spazi pubblici al contorno, in prevalenza strade, di rilevanza strategica alla più ampia scala urbana, così come si descrive nel successivo capitolo 3.

Nel complesso, dunque, una operazione nella quale la disponibilità di un demanio strategico di aree nonché una quota minima di investimenti pubblici, suscettibile di ulteriore riduzione grazie al meccanismo della concorrenzialità e dell'offerta più vantaggiosa, possono attivare un meccanismo di coinvolgimento rilevante da parte dei privati. Con la possibilità quindi, per la Pubblica Amministrazione, di conseguire risparmi necessari per riversare sulle aree contigue, nell'estensione del processo di riqualificazione, le risorse che si renderanno disponibili dopo il completamento delle opere pubbliche necessarie alla funzionalità del PRU.

## **Il progetto del Sub-ambito**

### **a. I connotati morfologico-insediativi**

Il secondo Sub-ambito di attuazione del PRU è la parte del CIS compresa tra via Argine e Via Cupa S. Pietro, dove in testata sorge la chiesa esistente. Posta immediatamente a ridosso del centro storico e degli imponenti edifici moderni sorti ai margini dello stesso, l'area è attraversata dal tracciato storico di via Crisconio che si prolunga nel viale Luigi Califano, a nord del parco de Filippo. Tale attraversamento definisce un luogo nodale, pensato come piazza aperta verso est, con ruolo di cerniera tra centro storico, spina CIS e sistema di parchi-nuovi edifici residenzial-terziari che disegnano i

tracciati pedonali e carrabili di collegamento con la nuova centralità del Palaponticelli. Quest'ultima immagine urbana della piazza-cerniera non potrà purtroppo essere realizzata compiutamente in questa fase di attuazione del PRU investendo un'area di proprietà privata non inclusa nel perimetro del programma, incentrato come è noto sulle aree di proprietà pubblica. La sua futura realizzazione, oltre all'acquisizione pubblica dell'area, dovrà anche prevedere il controllo della qualità e della connotazione dell'eventuale edificazione sulle aree private attualmente libere sul lato della piazza verso il centro storico, nella prospettiva di costruirne una testata.

Tale nodo costituisce anche lo spartiacque tra due diverse articolazioni nella sequenza tra spazi aperti e costruiti prevista nella regola insediativa della spina CIS. Nel primo tratto, a nord, la sequenza è boulevard-fronte edificato continuo-corti piantumate-parco-strada parco (con relativo sistema di parcheggi); nel secondo tratto, la strada parco si pone in posizione intermedia tra le corti e il parco.

All'interno di questa configurazione, assumono ruolo di capisaldi: l'edificio di testata su via Argine, terminale dei percorsi nel parco; l'edificio prospiciente la via Crisconio, che costituisce, in prospettiva, uno dei fronti della piazza; l'edificio prospiciente la nuova piazza-sagrato della chiesa.

### **b. Il programma quantitativo-funzionale**

Il programma quantitativo-funzionale proposto per il Sub-ambito 2, prende le mosse dall'aggiornamento complessivo rispetto al programma originario relativo alla spina CIS. Tale aggiornamento, come già più volte anticipato, consiste:

- nell'inserimento della funzione residenziale, nei limiti ammessi dal vigente PRG,
- nella eliminazione, nell'ambito della funzione terziaria ammessa, di riferimenti a particolari categorie o a funzioni specifiche privilegiate, lasciando a valutazioni di libero mercato la scelta delle specifiche attività da insediare,
- nell'introduzione di ulteriori elementi di articolazione funzionale ammettendo oltre alla funzione terziaria anche quote di produzione di beni, con particolare riferimento all'artigianato produttivo compatibile con l'insediamento urbano.

In particolare l'ammissibilità e il dimensionamento delle ulteriori quote di residenza da introdurre nel PRU di Ponticelli è derivata da un confronto con i parametri forniti dal vigente PRG nella disciplina dell'ambito 18 cui appartiene il PRU. Tale disciplina, nel fornire la volumetria massima ammessa nel PRU, stimata in 640mila mc, dimensiona la quota residenziale ammessa nel limite massimo del 60%, pari a 384mila mc. Considerato che il programma originario di PRU prevedeva quote residenziali (tra residenza pubblica, convenzionata e speciale) per un massimo di circa 309.570 mc, localizzate nei sub-ambiti 5, 6, 7, 8 e 9, risulta una quota residua di residenza ancora localizzabile nel PRU, e in particolare nel CIS, di circa 75mila mc, pari al 27% della volumetria massima complessiva ivi prevista (275.400 mc).

La scelta di portare al 40% il limite massimo di residenza ammesso nel Sub-ambito 2, così come anche nell'1, deriva da due considerazioni:

- a. i sub-ambiti 1 e 2, risultano più adatti ad ospitare un mix funzionale con una maggiore presenza di residenza rispetto al 3 e al 4, dove il maggior grado di centralità e accessibilità connesso alla presenza delle stazioni della metropolitana può sostenere un mix funzionale più incentrato su funzioni terziarie e produttive a scapito della presenza residenziale;
- b. partire da un'offerta più allettante connessa alla maggiore presenza della residenza può rappresentare un giusto motore per incentivare la partecipazione imprenditoriale proprio in quei sub-ambiti (appunto l'1 e il 2) dove sono falliti i precedenti bandi emanati, forse anche per lo scarso interesse verso il programma funzionale proposto.

In tutti i casi va detto che la quota percentuale residua del 27% realizzabile nel CIS, è stata calcolata nell'ipotesi di saturare le quote massime residenziali negli altri sub-ambiti del PRU. Poiché in tali sub-ambiti gli interventi sono ancora in fase di programmazione, già solo limitando in essi le percentuali residenziali a valori intermedi sarà possibile mantenere un livello del 40% anche nei sub-ambiti 3 e 4.

Entrando nel dettaglio, i dati quantitativo-funzionali del Sub-ambito 2, contenuti negli specifici elaborati del preliminare di PRU (con particolare riferimento all'elaborato 9. *Zonizzazione morfologico-funzionale*) sono:

- superficie territoriale 66.470 mq
- superficie fondiaria 24.720 mq, con possibilità di variazioni del +/-1%
- volume max ammissibile 74.800 mc
- indice di fabbricabilità fondiaria max 4 mc/mq; sono ammesse deroghe a questo indice nel caso dei nuovi edifici cui è attribuito un ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico-funzionale collocati in posizioni nodali della struttura urbana, individuati nell'elaborato 10. *Invarianti morfologiche e funzionali*
- funzioni ammesse:
  - o residenza privata, fino ad un max del 40% del volume ammissibile
  - o attività per la produzione di beni e servizi, fino ad un max del 70% del volume ammissibile, con particolare riferimento alle funzioni che possono entrare in filiera con quelle connesse alle iniziative in corso nelle aree circostanti (cfr elaborato 7. *Mappa delle opportunità funzionali*) e con l'esclusione del commercio all'ingrosso e delle attività produttive incompatibili con il contesto urbano e con la funzione residenziale
- rapporto di copertura max 0,3 mq/mq

- altezza max 15 m; sono ammesse deroghe a questa altezza nel caso dei nuovi edifici cui è attribuito un ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico-funzionale collocati in posizioni nodali della struttura urbana, individuati nell'elaborato 10. *Invarianti morfologiche e funzionali*; in questi casi l'altezza max consentita è di 45 m
- indice di permeabilità min:
  - o 30% della superficie fondiaria per le aree scoperte di pertinenza degli edifici
  - o 90% della superficie complessiva per il parco (la superficie complessiva va calcolata al netto della superficie delle piazze individuate nell'elaborato 9. *Zonizzazione morfologico-funzionale*)
  - o 60% della superficie complessiva per i parcheggi a raso alberati
- densità arborea min n° 40 alberi/ha
- densità arbustiva min n° 60 arbusti/ha
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
  - o viabilità esistente da riqualificare
    - viabilità interna al Sub-ambito (via Maria Malibran, via Ondina Valli, via Lettieri) 11.100 mq
    - viabilità di contesto (via Malibran 2° tratto, via Aldo Merola) 16.964 mq
  - o viabilità di progetto carrabile 5.650, con possibilità di variazioni del +/-1%
  - o percorsi pedonali di progetto 3.340, con possibilità di variazioni del +/-1%
  - o parco, comprensivo di aree sportive scoperte, percorsi pedonali e aree pavimentate, nel rispetto dell'indice minimo di permeabilità 15.540 mq, con possibilità di variazioni del +/-1%
  - o parcheggi a raso alberati 6.120 mq, con possibilità di variazioni del +/-1%
  - o parcheggi interrati 2.500, con possibilità di variazioni del +/-1%

#### **L'attuazione e la gestione del programma**

##### **a. Struttura e contenuti del bando e del disciplinare**

##### **b. I criteri di valutazione delle proposte**

Ai fini della valutazione delle proposte, il Disciplinare definisce tre fondamentali criteri di valutazione, cui sono associati i diversi punteggi:

1. QUALITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E ARCHITETTONICA, cui corrisponde un punteggio massimo di 50 punti

2. OFFERTA ECONOMICA, cui corrisponde un punteggio massimo di 30 punti

3. TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE, cui corrisponde un punteggio massimo di 20 punti

Di seguito si riporta la ulteriore articolazione dei criteri con una breve descrizione.

#### 1. QUALITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E ARCHITETTONICA

In generale la proposta progettuale dovrà tenere conto della disciplina del vigente Regolamento Edilizio, con particolare riferimento ai Requisiti di qualità ambientale di cui al Capitolo I, Parte sesta e all'Allegato A e delle specifiche norme regolamentari previste dalla legislazione nazionale e locale relative alle singole funzioni insediate.

##### 1.1. *Integrazione del disegno urbano con il contesto insediativo* (max 8 punti)

Negli elaborati del preliminare di PRU allegati al bando e al disciplinare (in particolare nell'elaborato 8. *Carta dell'armatura urbana*) sono fornite regole d'impianto (gerarchia e trattamento dei tracciati stradali, riferimenti funzionali, trattamento degli spazi aperti e soluzioni di continuità tra gli stessi, ...) alla scala del contesto urbano in cui si inserisce il CIS, da assumere come invarianti del disegno urbano di contesto e come linee di indirizzo per la definizione delle relazioni tra questo e il Sub-ambito. Sarà dunque valutato il livello di continuità e integrazione del disegno urbano proposto per il Sub-ambito con tali regole d'impianto.

##### 1.2. *Integrazione della proposta funzionale con il quadro delle attività esistenti e programmate nell'area* (max 5 punti)

Negli elaborati del preliminare di PRU allegati al bando e al disciplinare (in particolare nell'elaborato 7. *Mappa delle opportunità funzionali*) è ricostruito il quadro delle grandi centralità esistenti e delle iniziative programmate nel contesto territoriale di riferimento, per le quali viene indicata l'appartenenza a filiere specifiche (cultura, sanità, sport e attività ricreative nei grandi spazi aperti). A partire da tale quadro, sarà valutato il livello di integrazione delle funzioni terziarie proposte alle le filiere individuate.

##### 1.3. *Qualità architettonica dei nuovi edifici* (max 8 punti)

La qualità architettonica dei nuovi edifici sarà valutata nella capacità di:

- utilizzare i linguaggi della contemporaneità pur ricercando una esplicita relazione spaziale, ambientale e simbolica con i contesti,
- garantire sia la riconoscibilità e unitarietà dell'intero sistema sia la specificità di ciascun edificio rispetto al contesto in cui si inserisce,
- esplicitare le gerarchie connesse ai diversi usi degli edifici, in particolare dando rilievo a quelli di tipo collettivo e a cui è attribuito un ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico,
- utilizzare soluzioni tecnologiche e materiali durevoli che garantiscano bassi costi di manutenzione e gestione.

##### 1.4. *Qualità degli spazi aperti* (max 8 punti)

La qualità degli spazi aperti sarà valutata nella capacità di:

- garantire sia la riconoscibilità e unitarietà dell'intero sistema sia la specificità di ciascuno spazio aperto rispetto al contesto in cui si inserisce,
- esplicitare le gerarchie connesse ai diversi usi degli spazi, in particolare dando rilievo a quelli di tipo collettivo e che rivestono ruoli centrali nel sistema complessivo soprattutto quando connessi ad edifici cui è attribuito un ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico,
- concepire lo spazio in termini tridimensionali in relazione all'insieme degli elementi che lo definiscono in pianta e in alzato,
- garantire un buon livello di comfort nella fruizione degli spazi,
- utilizzare soluzioni tecnologiche e materiali durevoli che garantiscano bassi costi di manutenzione e gestione.

##### 1.5. *Permeabilità dei suoli* (max 5 punti)

Sarà valutato l'incremento percentuale degli indici minimi di permeabilità fissati per le diverse tipologie di spazi aperti.

##### 1.6. *Sostenibilità ambientale delle soluzioni tecnologiche* (max 8 punti)

Sarà valutata l'attenzione a ridurre gli impatti ambientali del nuovo insediamento. In particolare sarà premiata l'adozione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio energetico, al risparmio idrico, alla funzione ecologica del verde, alla protezione dall'inquinamento acustico e dalle altre forme di inquinamento ambientale, alla facilità di gestione e manutenzione degli impianti e dei servizi tecnici,...

##### 1.7. *Grado di integrazione delle proposte su aree private esterne* (max 8 punti)

Sarà premiato l'eventuale coinvolgimento di aree private esterne limitrofe al perimetro del Sub-ambito 1. In particolare sarà valutata l'integrazione progettuale con la proposta per il Sub-ambito 1, intesa sia come capacità di eliminare le eventuali cesure/discontinuità spaziali nel disegno del Sub-ambito, sia di incrementare gli effetti di riqualificazione indotti dal PRU.

#### 2. OFFERTA ECONOMICA

##### 2.1. *Ribasso offerto sull'importo dei lavori pubblici* (max 16 punti)

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito all'importo posto a base di gara.

##### 2.2. *Rialzo offerto per la cessione del diritto di proprietà delle aree di proprietà comunale* (max 14 punti)

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito all'importo posto a base di gara.

### 3. TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE

#### *3.1. Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie (max 10 punti)*

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito al tempo posto a base di gara.

#### *3.2. Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle urbanizzazioni secondarie (max 5 punti)*

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito al tempo posto a base di gara.

#### *3.3. Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle opere private (max 5 punti)*

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito al tempo posto a base di gara.

## 2. GLI ELABORATI

Gli elaborati del progetto preliminare di PRU sono:

1. Relazione illustrativa
2. Perimetro d'ambito e dei sub-ambiti di attuazione del PRU (1: 4.000)
3. Pianta catastale (1: 1.000)
4. Variante al PRG di Napoli. Zonizzazione e vincoli (1: 4.000)
5. Inquadramento infrastrutturale (1: 4.000)
6. Reti esistenti (1: 4.000)
7. Mappa delle opportunità funzionali (1: 4.000)
8. Carta dell'armatura urbana
  - 8.a (I, II) Planimetria e profili d'assieme (1: 4.000, scale varie)
  - 8.b Elaborazione tridimensionale
9. Zonizzazione morfologico-funzionale (1: 1.000)
10. Invarianti morfologiche e funzionali (1: 1.000)
11. Esempificazioni progettuali (1: 1.000)
  - 11.a Esempificazione progettuale planimetrica
  - 11.b Esempificazione progettuale tridimensionale
12. Fattibilità economico-finanziaria
13. Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria e del verde
14. Schema di convenzione

Tali elaborati sono allegati al Disciplinare del bando concorrenziale pubblico attraverso il quale sarà prescelto il soggetto attuatore degli interventi, pubblici e privati.

In particolare, i concorrenti dovranno presentare un progetto definitivo di PRU per gli interventi complessivamente previsti nel Sub-ambito e un progetto esecutivo delle opere pubbliche ivi comprese. A tal fine, oltre al preliminare di PRU, al Disciplinare sono allegati anche i progetti preliminari delle opere pubbliche.

Con specifico riferimento al progetto preliminare di PRU, di seguito si richiamano gli elaborati che hanno un ruolo di indirizzo, prescrittivo o esemplificativo, descrivendone sinteticamente i contenuti e indicando le eventuali modifiche apportabili in sede di presentazione del progetto definitivo.

*Elaborato 7. Mappa delle opportunità funzionali*

L'elaborato riporta il quadro delle grandi centralità esistenti e delle iniziative programmate nel contesto territoriale di riferimento, per le quali viene indicata l'appartenenza a filiere specifiche (cultura, sanità, sport e attività ricreative nei grandi spazi aperti). Tale elaborato è finalizzato ad indirizzare le proposte progettuali e imprenditoriali nella definizione di funzioni che, all'interno delle destinazioni d'uso ammesse, possano garantire l'integrazione con le maggiori attività esistenti e previste, sostenendo e consolidando le filiere individuate. Tale finalità è fra gli obiettivi del PRU ed è pertanto oggetto di uno specifico criterio di valutazione delle proposte.

*Elaborato 8. Carta dell'armatura urbana*

L'elaborato fornisce regole d'impianto (gerarchia e trattamento dei tracciati stradali, riferimenti funzionali, trattamento degli spazi aperti e soluzioni di continuità tra gli stessi, ...) alla scala del contesto urbano in cui si inserisce il CIS, da assumere come invarianti del disegno urbano di contesto e come linee di indirizzo per la definizione delle relazioni tra questo e il Sub-ambito. La continuità e l'integrazione del disegno urbano proposto per il Sub-ambito con tali regole d'impianto è fra gli obiettivi del PRU ed è pertanto oggetto di uno specifico criterio di valutazione delle proposte.

*Elaborato 9. Zonizzazione morfologico-funzionale*

L'elaborato individua, con riferimento allo specifico Sub-ambito, le aree destinate alle opere private (superficie fondiaria degli edifici residenziali e per attività per la produzione di beni e servizi) e quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, distinguendo tracciati carrabili e pedonali, spazi aperti pavimentati e a verde, parcheggi a raso e interrati, riportando i principali dati quantitativi e funzionali di riferimento per gli interventi previsti. I dati quantitativi e funzionali sono prescrittivi; la localizzazione e la forma delle aree destinate alle opere private e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere modificate, fatte salve le invarianti di cui alla tavola 10. *Invarianti morfologiche e funzionali*.

*Elaborato 10. Invarianti morfologiche e funzionali*

L'elaborato fornisce regole d'impianto da assumere come invarianti del disegno urbano del Sub-ambito. In particolare le invarianti individuate riguardano:

- la gerarchia e la direzione dei tracciati carrabili e pedonali; a partire da tali invarianti, nell'andamento e nella posizione di tali tracciati, con particolare riferimento a quelli nuovi di progetto, sono ammessi limitati margini di libertà nel rispetto della direzione segnalata e dei recapiti;
- gli allineamenti, la continuità o discontinuità e la gerarchia dei fronti edificati;

- i punti del nuovo impianto in cui gli edifici devono assumere il ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico-funzionale della struttura urbana attraverso l'adozione di particolari soluzioni architettoniche e materiche e l'attribuzione di destinazioni d'uso a carattere prevalentemente collettivo e non residenziale; tale ruolo può essere espresso anche attraverso limitate deroghe agli allineamenti definiti (avanzamenti, arretramenti, rotazioni dei fronti);
- i punti del nuovo impianto in cui i capisaldi descritti al punto precedente assumono un ruolo urbano (ad esempio connesso alla collocazione in corrispondenza di incroci con strade di particolare rilevanza urbana) tale da ammetterne deroghe in altezza; nell'elaborato sono riportate le giaciture lungo le quali può essere collocato/esteso il fronte del caposaldo;
- i luoghi nodali dell'impianto in cui la collocazione di piazze è ritenuta inderogabile (stazioni, attrezzature pubbliche esistenti, incroci di tracciati strutturanti particolarmente rilevanti,...);
- le regole principali di piantumazione in filari o in gruppi arborei massivi.

### **3. LA VERIFICA DELLA FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA**

Si rimanda all'elaborato 12. Fattibilità economica-finanziaria