



**Dipartimento pianificazione urbanistica**  
Unità di progetto interdipartimentale  
Programma innovativo in ambito urbano

marzo 2008 (corretto maggio 2008)

## **I ipotesi sul riuso di una fabbrica dismessa: la Corradini**

*Nell'ambito di un'operazione di riqualificazione di un tratto periferico della costa cittadina è stata formulata l'ipotesi di recupero e riuso di un'antica fabbrica dismessa (la Corradini, insediata dall'800) per la formazione di un distretto di produzione artistico-culturale, integrato da strutture e spazi per usi collettivi.*

*Questa ipotesi è frutto di un processo partecipativo che ha coinvolto gli abitanti del quartiere San Giovanni a Teduccio, che per quasi due secoli ha ospitato notevoli industrie, oggi quasi del tutto dismesse.*

*Perché l'ipotesi si traduca in un progetto da attuare deve acquisire tre elementi essenziali:*

- *precisare il mix più efficace di funzioni intorno e con il distretto e la relativa distribuzione degli spazi;*

- *verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento iniziale e poi della messa a regime;*

- *definire una strategia di accompagnamento sociale (individuazione degli attori, del pubblico e delle relative relazioni).*

*Il prossimo passaggio sarà l'approvazione di un piano urbanistico attuativo (pua) che dovrà prevedere indicazioni su progetto fisico, economico e sociale della Corradini nel quadro della riqualificazione della linea di costa orientale.*

*Questa è la definizione sintetica del problema, di seguito un approfondimento sui diversi temi.*

1. La riqualificazione della costa orientale mediante il Programma innovativo in ambito urbano (Piau)
2. Contesto attuale e scenario futuro
3. Gli obiettivi del Pua: una nuova "piazza della metropoli"
4. L'ipotesi di riuso della Corradini
5. Gli approfondimenti necessari

## 1. La riqualificazione della costa orientale mediante il Programma innovativo in ambito urbano (Piau)

L'operazione di riqualificazione della costa orientale è nata all'interno del Piau, che, promosso con il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2522/2001, riguarda le "zone adiacenti alle stazioni ferroviarie delle grandi città e quelle limitrofe alle maggiori aree portuali, nelle quali, in particolare siano presenti condizioni di degrado urbano e sociale e vi sia necessità di riqualificare insediamenti di edilizia residenziale".

Il 30 giugno 2004 è stato stipulato il protocollo d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Sindaco di Napoli, l'Autorità portuale e le Ferrovie dello Stato per un piau nelle zone costiere di San Giovanni a Teduccio e Mergellina.

L'ambito di San Giovanni comprende la fascia costiera dal limite orientale del porto al confine della città, un territorio da recuperare all'uso dei cittadini.

A San Giovanni obiettivo principale della riqualificazione è la riconnessione tra quartiere e mare, impedita dalla barriera costituita dalla linea ferroviaria, attraverso la realizzazione di un sistema di spazi e percorsi pubblici che si affacciano sul mare. Intorno a quest'obiettivo è stato promosso un processo di partecipazione con gli abitanti del quartiere, per assumerne indicazioni programmatiche e, su alcuni temi salienti, anche progettuali.

Il Piau, che prevede oltre il progetto urbano anche un piano di fattibilità economico-finanziaria, si chiuderà con l'adozione del pua della costa di San Giovanni, e una strategia su un'area più vasta d'intesa con i partner del programma.

## 2. Contesto attuale e scenario futuro

San Giovanni a Teduccio costituisce l'affaccio a mare della zona orientale, una pianura fra Vesuvio e mare impegnata da industrie in larga parte dismesse e una fitta rete d'impianti e d'infrastrutture viarie e ferroviarie.

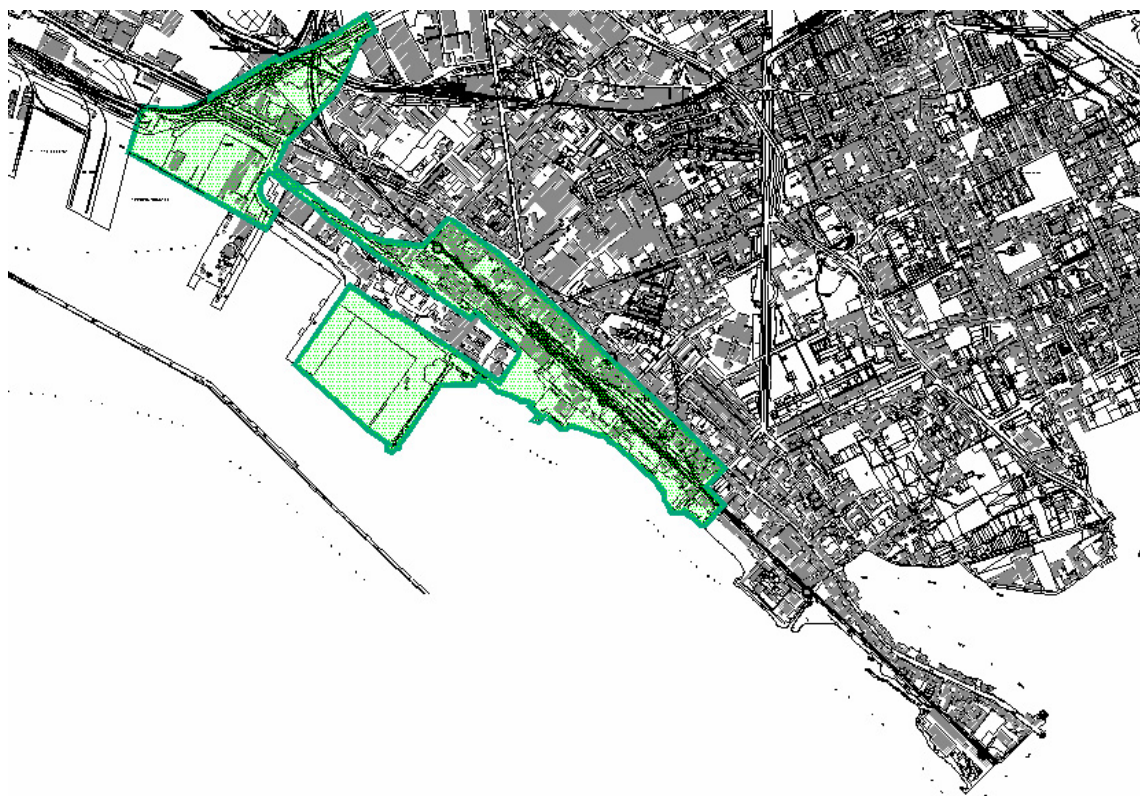


fig.1 *L'ambito Piau di San Giovanni*

Il quartiere di San Giovanni si sviluppa lungo la linea della costa, da cui lo separa la ferrovia (la prima in Italia), che ha da tempo interrotto il rapporto col mare; per questa posizione strategica è la più antica zona industriale della città (la stessa Corradini risale al 1830).

La storia produttiva ha influenzato la società locale, caratterizzata da un forte tessuto associativo e da fermenti imprenditoriali; la popolazione ammonta a 25.361 abitanti per 7.939 famiglie (2001).

A ridosso del litorale di San Giovanni stanno grandi impianti portuali e altre infrastrutture: la centrale elettrica, al limite del porto, e un impianto di depurazione, che costituiscono un impedimento alla fruizione del litorale.

Proprio il recupero del rapporto col mare è il tema dominante delle trasformazioni in corso.

Gli obiettivi principali alla base delle trasformazioni, individuati già dal Prg, sono la riqualificazione della fascia litoranea, con l'introduzione nel quartiere di funzioni livello urbano e di tipo superiore, e il recupero del rapporto tra il quartiere e il mare, interrotto dalla linea ferroviaria costiera. A questi si aggiunge la riorganizzazione del sistema della mobilità e dei collegamenti, non solo per favorire l'accessibilità alle nuove funzioni da collocare a valle della ferrovia, ma anche per avvicinare il quartiere alla città.

Le nuove e più significative funzioni sono:

- un nuovo insediamento universitario (facoltà di giurisprudenza e ingegneria), da localizzare in un'altra area dismessa, la ex-Cirio, appena all'interno della fascia costiera
- un nuovo porto turistico per circa 800 posti barca, nello specchio d'acqua antistante la Corradini, riutilizzandone parte delle strutture;
- il recupero della residua spiaggia e altre attività per il tempo libero per gli abitanti e i visitatori che si spera di attrarre, con particolare attenzione ai giovani.

Condizione del recupero del rapporto con il mare è data dal miglioramento e dall'incremento dei punti di accesso alla costa dal quartiere, integrando i nuovi insediamenti nel contesto locale. Migliorata l'accessibilità, obiettivo fondamentale è la conquista di spazi pubblici anche mediante interventi di risanamento ambientale, come la dismissione dell'impianto di depurazione e il ripristino del litorale.

Queste trasformazioni sono supportate dalla riorganizzazione dei collegamenti fra il quartiere e le sue nuove funzioni, la città e l'area metropolitana: il nodo di scambio intermodale fra porto turistico e metropolitana.

Nell'area portuale confinante con il nuovo litorale di San Giovanni, le trasformazioni confermano le servitù infrastrutturali. La centrale elettrica di Vigliena, riconvertita a turbogas, permarrà nella sua posizione, e sarà realizzato il nuovo terminal container del porto sulla colmata della preesistente darsena di levante.

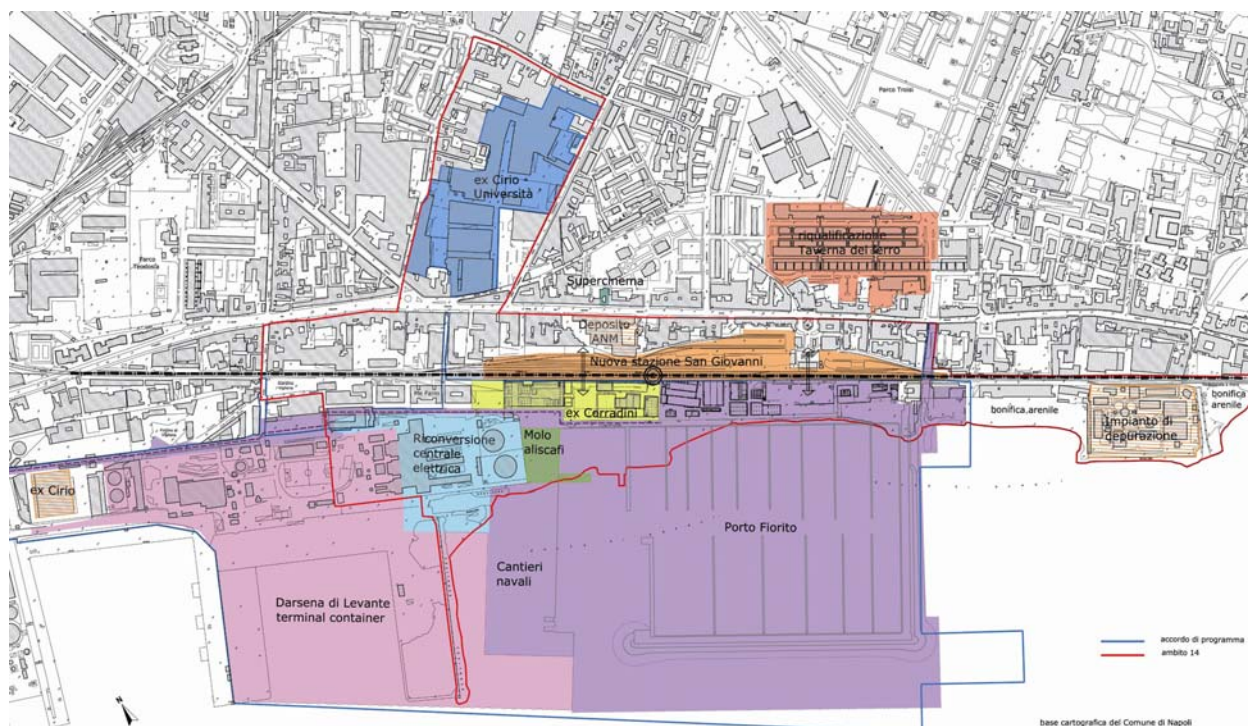


fig.2 La Corradini destinata ad attrezzature pubbliche nel contesto delle trasformazioni di San Giovanni

Le trasformazioni sono integrate da interventi di riqualificazione del quartiere, fra essi il più significativo è la riconfigurazione del problematico complesso di edilizia residenziale pubblica (Taverna del Ferro), e da interventi privati che prendono piede stimolati dal nuovo orizzonte urbanistico.

### **3. Gli obiettivi del Pua: una nuova "piazza della metropoli"**

Dunque, in questo quadro e in coerenza con le strategie del Piau, il dipartimento pianificazione urbanistica sta elaborando il piano urbanistico attuativo, che nelle sue linee essenziali consiste in: una nuova rete dei percorsi costieri e di collegamento col quartiere; un sistema di spazi e attrezzature pubbliche; la riconfigurazione urbanistica di alcune aree nodali; indicazioni per gli interventi privati nei tessuti edilizi abitativi e produttivi.

Fra le aree di riconfigurazione urbanistica è centrale quella formata dalla Corradini e dal corrispondente fronte sul corso San Giovanni, oggi impegnato dal deposito dei tram.

Quest'area è destinata dal Pua a "centro integrato di zona", cioè un insieme costituito da strutture commerciali sul fronte del corso, e funzioni pubbliche e di uso pubblico negli edifici della Corradini; un'opera di attraversamento pedonale della barriera ferroviaria collegherà le due parti. La nuova stazione della metropolitana sarà una dotazione strategica di questo insieme, come potrà esserlo anche l'approdo aliscafi nello specchio d'acqua antistante la Corradini.

Quest'area di riconfigurazione urbanistica sta in adiacenza all'ingresso principale del porto turistico, che, come s'è già detto, riutilizza i restanti edifici della Corradini.

Il complesso di funzioni e dotazioni di quest'area può caratterizzarla come luogo centrale nel quartiere e attraente per l'intera città: una "piazza della metropoli". Infatti, così riorganizzato questo sito può ospitare funzioni innovative, radicandole in un contesto locale di forti tradizioni e proiettandole nella metropoli.

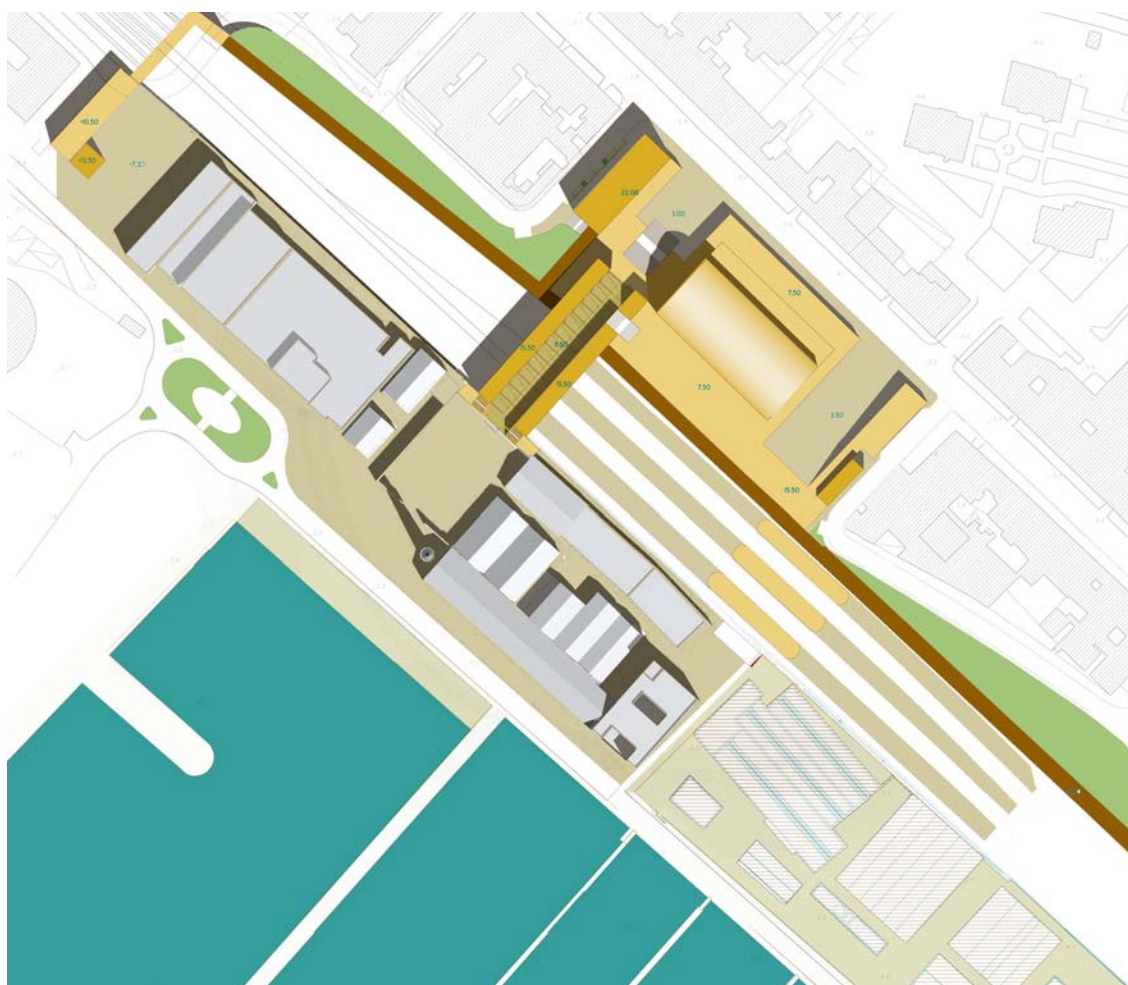


fig.3 Schema planovolumetrico del centro integrato di zona

#### 4. L'ipotesi di riuso della Corradini

Come s'è accennato in premessa, il complesso della Corradini si è formato nel corso dell'800 trasformandosi più volte in seguito in rapporto alle riconversioni produttive. Acquisita dal Comune nel 1999, una parte è stata concessa al porto turistico, la parte restante è interessata da questo progetto di riuso. Si estende su un'area totale di 19.327 mq, per una superficie coperta utilizzabile di circa 16.000 mq, considerando che alcune strutture sono multipiano. La disciplina urbanistica classifica il complesso come "archeologia industriale" prevedendone la riqualificazione mediante il recupero delle strutture originarie.

Una tappa del percorso partecipativo svolto a San Giovanni è stata una "istruttoria partecipata" sull'ipotesi di riuso della Corradini, per definire indicazioni progettuali e di gestione del nuovo insediamento. In questo percorso sono stati coinvolti, oltre la rappresentanza politica locale (Consiglio municipale della zona orientale), soggetti che avevano già avanzato proposte su questo tema nelle fasi precedenti e altri potenzialmente interessati (imprenditori, gruppi d'artisti e giovani). È utile annotare, a questo proposito, l'esperienza a San Giovanni e dintorni di un'articolata rete di artisti e altri operatori in diversi settori culturali.

L'istruttoria –integrata dall'analisi del rilievo della Corradini e da una rassegna di casi analoghi di riuso di fabbriche dismesse in Europa- si è conclusa con un *focus group* il cui obiettivo è stato raccogliere e fissare indicazioni, e verificare la disponibilità della comunità locale ad attivarsi nel processo di trasformazione.

Nel focus è emerso il contrasto tra mondo culturale e associativo da una parte e lavoro imprenditoriale dall'altra, entrambi agenti di sviluppo e diffusori del valore della socialità, insieme al ricordo di San Giovanni come centro di effervescenza civile prima della dismissione industriale.

Il contrasto tra cultura e sviluppo economico si è risolto nella proposta di intendere le attività culturali in senso produttivo, alla luce della loro compatibilità con l'iniziativa imprenditoriale.

##### *Il distretto*

Ha preso così forma l'ipotesi di un distretto di produzione artistico-culturale insediato in un complesso integrato di spazi pubblici e privati per la vita collettiva, con un ostello per il turismo giovanile.

Il distretto è un luogo del "fare" piuttosto che del "consumare", cioè un luogo costituito da una rete di piccole imprese nel campo artistico e culturale. In questa ipotesi è sembrato possibile dare forma ad alcune idee emerse in questa e altre occasioni simili: sale di registrazione e altre attività di tipo imprenditoriale per la musica; studi di produzioni audiovisive; atelier di artisti che condividono servizi comuni.

È evidente che un'esauriente definizione delle possibili iniziative ospitate nel distretto può risultare solo da una verifica sulle risorse del territorio e da analisi di compatibilità economica. In prima approssimazione è decisivo stabilire che il distretto debba sostenersi sulle proprie attività, considerando fra queste anche quelle rivolte al pubblico (commercio e servizi).

##### *L'organizzazione dello spazio*

Prima di indicare le funzioni e la loro distribuzione, si accenna all'organizzazione che con il progetto s'intende assegnare allo spazio della Corradini.

Il complesso è immaginato come un sistema a due fronti: verso il corso San Giovanni e verso il mare, scardinando la consueta gerarchia fronte-retro.

Si avrà accesso dal corso San Giovanni in due punti (cfr. fig.4): dalla nuova piazza in corrispondenza dell'attuale deposito tramviario, mediante un attraversamento della linea ferroviario che porta nei pressi dell'edificio 5 (ex trafilea), e, poco più avanti, dalla stazione della metropolitana con il sottopasso di accesso ai binari, in corrispondenza dell'edificio 11 (ex ufficio spedizioni), al confine con il porto turistico. Dal lato mare è previsto l'ingresso da via Marina dei Gigli, strada di accesso al porto turistico.

Fra la Corradini e il mare si interpone uno spazio di superficie equivalente, circa 20mila mq, immaginato come una terrazza sul mare, nel cui sottosuolo si prevede un parcheggio.

In questa organizzazione l'area 5 (ex trafilea) si configura come quella centrale, alla sua sinistra sta il complesso 1 (ex concerie), quello di maggior dimensione, alla sua destra altri capannoni e l'edificio 11, al confine col porto turistico; all'interno può assumere un ruolo centrale il percorso fra gli edifici 6-7 e 8-9a-9b-9c-9d. La qualità di sito eccellente, invece, è

rivestita dalla ciminiera (12), punto di osservazione dall'alto ma anche oggetto con cui giocare.

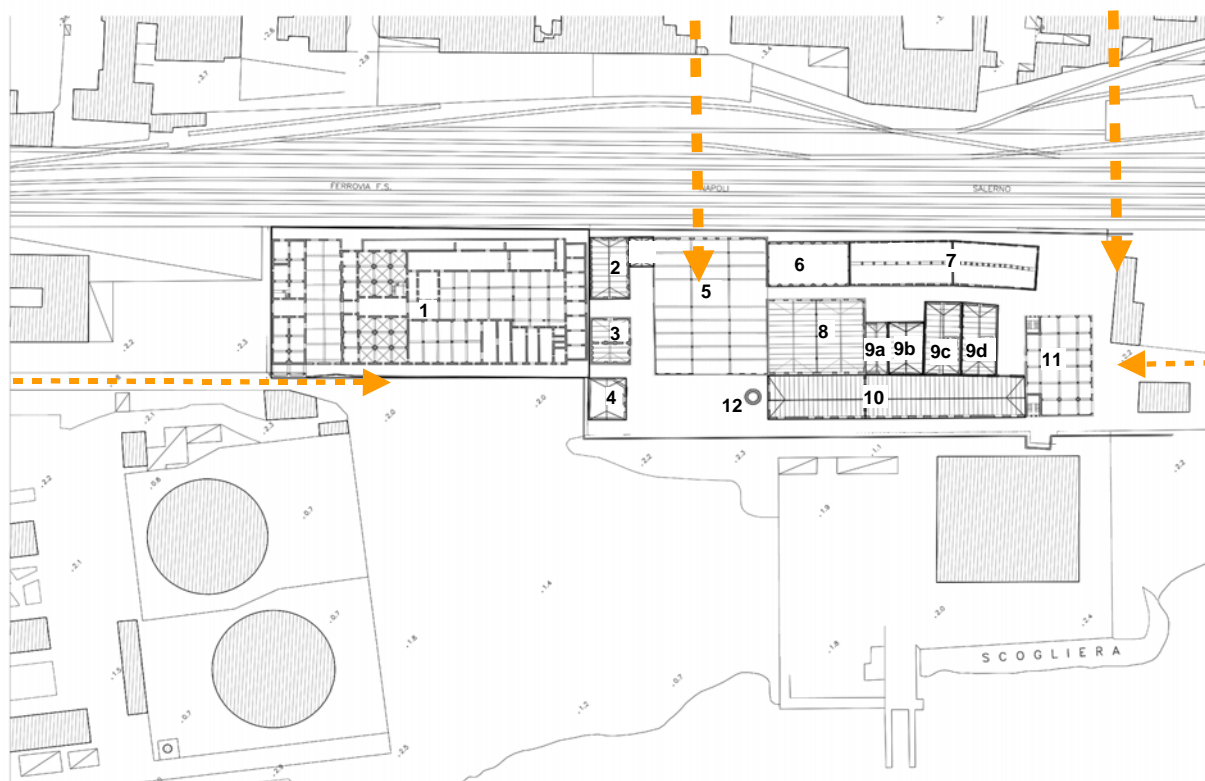


fig.4 Stralcio della mappa della Corradini destinata ad attrezzature pubbliche (le frecce indicano gli accessi)

### La tipologia

In gran parte si tratta di capannoni industriali con coperture in capriate metalliche, di altezza media di circa 7 m, ma esiste anche un edificio a due piani (11), e un complesso più articolato -le ex concerie (1)- che presentano un susseguirsi di spazi, di varie dimensioni, in parte su due piani.

Lo stato di conservazione degli edifici è disastroso: diversi sono andati distrutti, da altri sono stati sottratti elementi anche strutturali. Per molte parti il recupero dovrà assumere le caratteristiche di una ricostruzione delle strutture originarie.

Si fa, inoltre, presente che queste architetture hanno ospitato nel corso della loro storia vite produttive diverse, come contenitori entro i quali si sono resi possibili diversi usi degli spazi. Questa originaria flessibilità costituisce una qualità preziosa da preservare, ancor più nelle trasformazioni attuali, che prevedono un cambiamento ancora più radicale di quelli sperimentati nel passato.

fig.5 Immagini di alcuni edifici della Corradini (ex concerie 1; uffici spedizioni 11; raffinaggio cubilotti 10; ciminiera 12)



### La distribuzione delle funzioni

Incrociando funzioni proposte e tipi di spazi si ipotizza questa distribuzione, schematizzata nella tabella:

- lo spazio centrale (5), in corrispondenza dell'accesso principale da corso San Giovanni, potrà organizzarsi come una piazza, parzialmente scoperta: un luogo di passaggio che contemporaneamente possa ospitare, in modo temporaneo e variabile nel tempo, proiezioni all'esterno del distretto (per esempio: esposizioni, eventi collettivi etc.), con la ciminiera (12) come elemento di attrazione e visione dall'alto; sul suo bordo sinistro servizi generali, per esempio: informazione, vigilanza etc. (2-3-4).
- le unità costituenti il distretto produttivo possono avere convenienza a convivere in spazi contigui per la fruizione in comune di strutture e servizi generali (per gli artisti il deposito, per i musicisti la sala di registrazione; sale incontro, etc.); l'ipotesi è quella di un alveare formato da molteplici celle, nel caso aggregabili per iniziative di maggiori dimensioni o per spazi comuni (complesso 1);
- uno spazio eventi multiuso, può essere riferimento sia delle attività del distretto che di quelle commerciali e ricettive, per ospitare eventi collettivi privati (feste, esposizioni, cerimonie etc.) e pubblici, in base a criteri di gestione economica (edificio 8 e forse 10);
- gli esercizi commerciali di beni e servizi (ristorazione, bar, negozi etc.), soddisfatti da spazi di dimensione piccola o media, vanno localizzati in posizioni centrali e di passaggio, si giovano della compresenza di altre funzioni con le quali, quindi, sono mescolabili (per esempio edifici 9a, 9b, 9c, 9d);
- l'attività ricettiva richiede un complesso unitario, per la permanenza occasionale di breve periodo, può, invece, autogestirsi in spazi distinti, per quella di lungo periodo; per il complesso unitario potrebbe proporsi l'edificio 11, riusato come ostello e integrato da ambienti aperti al pubblico al piano terreno; per gli alloggi autogestiti di media o lunga permanenza (*studios* da affittare) potrebbero destinarsi i piani alti di parte del complesso 1;
- le attrezzature collettive, irrinunciabili per garantire il mix di funzioni private e pubbliche che deve caratterizzare l'insediamento, vanno scelte tra quelle di uso quotidiano aperte al quartiere; attrezzature del genere non necessitano di spazi molto estesi ma vanno localizzati lungo i percorsi, su cui affacciano attività di tipo anche diverso (per esempio edifici 9a, 9b, 9c, 9d).

tab.1 Proposte sulle destinazioni d'uso della Corradini

destinazione ultima	n. edificio	sup. lorda pavim. (mq)	possibili destinazioni d'uso
concerie De Simone	<b>1</b>	6278	laboratorio delle arti: attività interne e funzioni comuni di supporto ai piani superiori ostello (alloggi autogestiti)
edifici antistanti concerie	<b>2-3-4</b>	697	altri spazi del laboratorio delle arti e/o funzioni di servizio generale (per es.: punti d'informazione turistica; una piccola stazione di polizia; un infobox sulle trasformazioni in corso; uno sportello informativo per l'imprenditorialità)
trafileria	<b>5</b>	2100	piazza, attraversamento da/per il corso, e spazio eventi
laminatoi piccoli	<b>6-7</b>	1442	laboratorio delle arti: attività aperte al pubblico
fonderia	<b>8</b>	930	sala multiuso da mettere a reddito
raffinaggio, forno a muffold, magazzino ottone	<b>9a-9b-9c-9d</b>	950	tessuto di esercizi commerciali del laboratorio delle arti e attrezzature collettive di uso quotidiano
raffinaggio cubilotti	<b>10</b>	1520	usi flessibili in rapporto a: gestione pubblica e/o privata; frazionamento o integrità degli spazi
ufficio spedizioni	<b>11</b>	1902	piano terreno: ostello + esercizi ricreativi e ristorativi piano alto: ostello
ciminiera	<b>12</b>		punto di osservazione

### *Strutture complementari*

Un'ulteriore informazione utile per definire il progetto riguarda l'esistenza di una sala per attività teatrali e cinematografiche, recuperata dalla ristrutturazione di un cinema di quartiere (il Supercinema), dove sarebbe utile ospitare il nucleo generatore del distretto. In prospettiva, il piano di gestione potrebbe mettere in relazione questa struttura con quelle della Corradini. A proposito delle sinergie ipotizzabili, va preso in considerazione il costruendo insediamento universitario, situato a circa 200 mt.

### *Prime indicazioni sulla gestione*

Fra gli esiti del focus va segnalato l'orientamento verso una gestione mista, pubblico-privata, della Corradini, che sia garantita dall'istituzione pubblica e aperta al concorso di operatori economici già consolidati e altri di nuova formazione. Riguardo questi ultimi si è evidenziata l'esigenza di misure di promozione e supporto.

### **5. Gli approfondimenti necessari**

In premessa sono già stati indicati gli elementi essenziali per tradurre l'ipotesi in progetto:

- precisare il *mix* più efficace di funzioni intorno e con il distretto e la relativa distribuzione degli spazi;

- verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento iniziale e poi della messa a regime;

- definire una strategia di accompagnamento sociale (individuazione degli attori, del pubblico e delle relative relazioni).

A questo punto dovrebbe essere chiaro che il modello di riferimento non è quello di un'attrezzatura a carico pubblico, non solo per l'esigenza di sostenibilità economica della trasformazione, ma anche per corrispondere alla domanda di sviluppo locale che emerge dal territorio, che, come s'è accennato, esprime potenzialità in questa direzione.

Si tratta, quindi, di un investimento a lungo termine, per gli effetti di crescita economica e progresso civile che può produrre.

Non sembra che il modello cui questa ipotesi fa riferimento sia diffuso in Italia, mentre se ne trovano tracce in altri paesi europei (Olanda, Francia per esempio).

Infine, ricordando che la spinta verso questa ipotesi è venuta dal processo partecipativo, sarà importante progettare bene la strategia di accompagnamento sociale. Questa strategia dovrà impegnare soggetti già consolidati, cioè in grado di concorrere alla fase di promozione e investimento (per esempio soggetti del tipo delle fondazioni bancarie), allo stesso tempo dovrà rafforzare il radicamento nel territorio. Ciò vuol dire che l'iniziativa pubblica è finalizzata, non solo al trasferimento di risorse dall'esterno -pubbliche e private- per soddisfare la domanda locale, ma soprattutto a produrre un effetto di mobilitazione delle risorse esistenti e potenziali del territorio.