

# CITTÀ COMUNE

Magazine



Speciale Rigenerazione Urbana  
febbraio 2025



4

**Intervista Assessore Laura Lieto**

---

7

**Rigenerazione urbana**

---

11

**Rigenerazione urbana  
e welfare territoriale**

---

14

**Rigenerazione urbana  
e città storica**

---

18

**Attivazione delle risorse locali  
e delle comunità di abitanti**

---

19

## Abitare la città della rigenerazione urbana

22

## Intervento residenziale: via della Stadera

Bipiani Ponticelli

27

Restart Scampia

31

Taverna del Ferro

35



## **Abbiamo incontrato Laura Lieto Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica del Comune di Napoli**

**Assessore Lieto, partiamo con i progetti chiave che il Comune di Napoli sta portando avanti con i fondi del PNRR, quelli di rigenerazione urbana. Come procedono le attività nei siti di Scampia, Taverna del Ferro e Ponticelli?**

«Si tratta di progetti strategici che intervengono su territori differenti ma con molti aspetti in

comune. Il principale dei quali è riconoscere il diritto alla casa di migliaia di famiglie attraverso interventi residenziali ispirati alla transizione energetica e alla sostenibilità ambientale: i nuovi quartieri sono stati infatti progettati ponendo molta attenzione agli spazi non costruiti, come gli orti urbani, e alla realizzazione di edifici a zero emissioni in grado di produrre energia attraverso fonti rinnovabili».

**Un approccio costante di tutti gli interventi di rigenerazione è stato il coinvolgimento diretto delle comunità e dei territori, privilegiando sempre l'ascolto degli abitanti e delle associazioni. Quanto è stata importante questa costante interlocuzione e qual è il valore aggiunto che ha fornito?**

«Questo aspetto fa parte del nostro metodo di lavoro condiviso dal primo momento con il Sindaco e con tutta l'amministrazione, metodo che riguarda non solo questi tre progetti ma tutti gli interventi di trasformazione del territorio. Questo aspetto è per noi fondamentale: siamo convinti che il coinvolgimento diretto delle comunità nel ripensare i luoghi di vita e nel partecipare direttamente ai processi decisionali è garanzia di risultati durevoli e forme di radicamento e identificazione delle persone nei programmi che riguardano il loro futuro».

**Con questi progetti si possono considerare superate alcune storture dell'edilizia residenziale realizzata nel periodo post-terremoto o sono previsti ulteriori interventi?**

«Questi interventi riguardano solo alcuni insediamenti costruiti dopo il terremoto del 1980. Altri progetti ai quali stiamo lavorando riguardano, ad esempio, i programmi di sostituzione edilizia dei vecchi prefabbricati costruiti a Chiaiano e a Soccavo dopo l'80 o gli interventi finanziati dal Programma Pinqua di Via Toscanella e di Via Marianella. Sono ancora molte le strutture fatiscenti del post-terremoto che non hanno retto al passare degli anni e su cui è necessario intervenire con interventi radicali e diffusi. Occorre fare

*un piano straordinario con ingenti finanziamenti che per dimensione e rilevanza non può che coinvolgere un intervento governativo».*

**Una grande sfida per la città è la tutela e la valorizzazione dell'area UNESCO. Come procedono i progetti di recupero e valorizzazione del centro storico?**

«Il Centro Storico di Napoli, patrimonio Unesco dal 1995, oggi vive una fase nuova. Se negli anni passati si è puntato sul recupero e il restauro dei monumenti, oggi la sfida è valorizzare il patrimonio materiale e immateriale, reintegrando nella vita delle comunità gli spazi monumentali e tutelando la mixité sociale del centro storico con politiche della residenzialità che contrastino i fenomeni di espulsione legati all'overtourism. Occorre occuparsi del centro storico non solo dal punto di vista del patrimonio materiale ma anche immateriale, della capacità di fare, dell'artigianato, della cultura locale. Su questo la candidatura di Napoli a città creativa UNESCO rappresenta una sfida importante cui l'Amministrazione sta lavorando».

**Tra i progetti più stimolanti ci sono quelli legati alle nuove forme insediative, al co-housing, al social housing e agli spazi di vita nella città del futuro. Quali sviluppi sono previsti a breve termine?**

«Vivere insieme tra diversi è una delle maggiori sfide delle città contemporanee. La crescente diversità di genere, status economico, cultura, religione che caratterizza gli ambienti urbani, ci spinge a dover immaginare modi nuovi per convivere con l'altro. Per questo abbiamo scel-

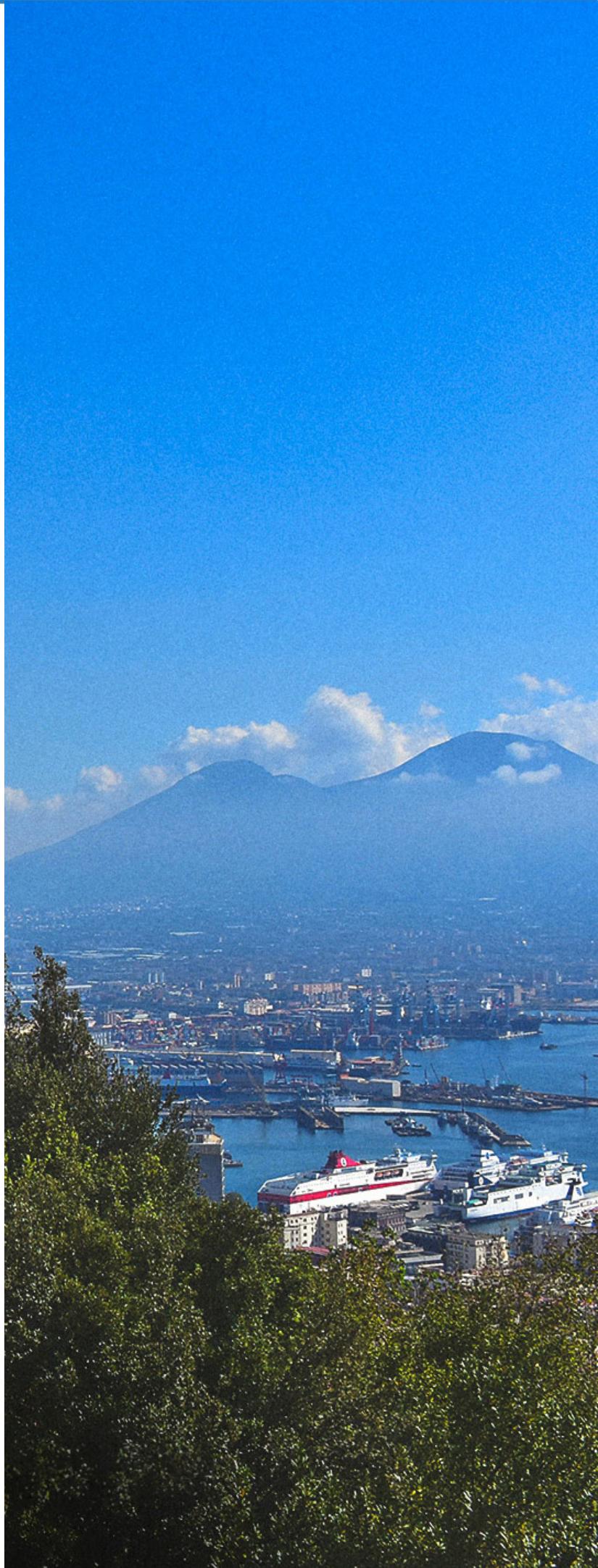
*to di avviare un vero e proprio laboratorio che*



*sperimenti forme di convivenza tra estranei: dagli orti urbani, alle case di accoglienza, ai condominii sociali, al cohousing. Stiamo lavorando, anche attraverso l'interazione con diverse città europee, alla progettazione di un nuovo spazio di cohousing in Via Stadera, sul limite orientale del centro storico. Facendo tesoro anche dell'esperimento del condominio sociale attivato lo scorso anno in Via San Nicola a Nilo stiamo progettando il primo edificio ex novo dedicato al cohousing qui a Napoli, che prevede non solo luoghi per l'abitare, ma spazi condivisi, servizi di prossimità per quartiere, luoghi gestiti dagli abitanti e un percorso di accompagnamento da parte di un ente gestore».*

**La città del futuro verrà ridisegnata con l'approvazione del nuovo piano urbanistico. Quali sono le prossime tappe per la sua redazione, anche alla luce degli indirizzi forniti con il documento *“Per una città giusta, sostenibile e attrattiva”* e dai percorsi di consultazione?**

*«Il percorso di pianificazione iniziato lo scorso anno con l'approvazione del documento ci ha visti coinvolti in un intenso dialogo sia con il Consiglio comunale attraverso gli incontri della commissione urbanistica, che con il territorio attraverso i tavoli di consultazione con gli stakeholder. Il percorso di consultazione ci ha consentito di sottoporre i temi del documento strategico ad una vasta platea di attori del territorio con i quali abbiamo approfondito i nodi principali della strategia, sia in vista del nuovo piano che della variante regolativa del PRG in corso di ultimazione. La variante si compone di tre parti, una dedicata alla tutela della residenzialità in centro storico, la seconda all'aggiornamento delle attrezzature di quartiere con l'introduzione di nuove forme di welfare urbano e la terza dedicata alla semplificazione delle regole attuative degli ambiti di trasformazione previsti dal piano regolatore generale del 2004».*



# Rigenerazione urbana

*Lotta al consumo di suolo e riforma urbanistica della città*

A cura del *Servizio di Pianificazione urbanistica*

L'approvazione in Consiglio comunale con deliberazione n. 20 del 19/06/2024 del documento Strategico *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"*, quale avvio alla successiva fase di redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC), ha confermato l'importanza e la necessità di un aggiornamento e di una revisione della strumentazione urbanistica vigente, a partire da una visione strategica d'insieme, condivisa e in grado di rispondere ai cambiamenti, che in maniera anche strutturale, alle diverse scale, hanno modificato il territorio comunale e le condizioni economiche e sociali. La manovra urbanistica è stata concepita dall'Amministrazione come un processo a diverse velocità, anticipato da una variante normativa al PRG che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze regolative che, alla prova del tempo, si sono rese manifeste e che di fatto ostacolano l'andamento operativo del piano rispetto alle domande e alle istanze attuali di *trasformazione urbana*. La produzione della variante, nel breve periodo, va di pari passo con la revisione in chiave strategica del preliminare di PUC che era stato adottato dall'amministrazione precedente. In sintesi, la politica di fondo è realizzare in tempi brevi una riforma del piano che dia un segnale concreto e operativo della visione strategica, nella convinzione che il margine tra il tempo di produzione del PUC e l'andamento di processi in rapida evo-

luzione vada governato introducendo, in modo anche asincrono, provvedimenti deliberativi che imprimano una chiara direzione di marcia ai processi sotto osservazione.

In coerenza con la visione strategica è necessario declinare il termine *"rigenerazione urbana"* in una accezione ampia, interpretandolo non solo come un processo inherente la *riconversione* e la *trasformazione*, quanto soprattutto la *valorizzazione*, che si attua, dunque, anche attraverso forme di *tutela* e di *conservazione del territorio*. Tutela e conservazione, in questa accezione, vanno dunque intese come un'azione progettuale mirata alla realizzazione di quei valori che formano l'identità del luogo, obiettivo che si ottiene attraverso un complesso di azioni di trasformazione e valorizzazione. La rigenerazione urbana è, dunque, da intendersi come *un insieme di politiche e di azioni integrate e partecipate che puntano al miglioramento delle condizioni fisiche, economiche, sociali e ambientali del territorio. Riguarda tutti i diversi campi di azione in grado di produrre sviluppo: da quello urbano-spatiale, a quello politico-sociale, necessario a individuare, integrare e sviluppare politiche di sostenibilità e giungere a soluzioni condivise*.

L'obiettivo della rigenerazione urbana che si intende perseguire è quello di lavorare alla trasformazione della città ma, come detto, anche alla *valorizzazione* di ciò che già esiste per adat-

*tarsi alle necessità di una società che cambia, per far fronte ad una situazione di crisi e per evitare consumo di suolo e operare una transizione ecologica.* Anche in questo caso, la questione è dunque prettamente culturale, in cui la rigenerazione urbana, la crescita economica e lo sviluppo culturale sono fenomeni strettamente interconnessi tra loro.

In particolare, con l'aggettivo “sostenibile” contenuto nel “documento strategico” l'Amministrazione guarda alla prospettiva europea della transizione ecologica a zero consumo di suolo, che fa leva sulle potenzialità del territorio e delle comunità urbane nella *produzione solidale di energie rinnovabili*, sulla riduzione dei *rischi ambientali* (vulcanico, sismico, climatico) attraverso pratiche di uso del suolo volte alla stabilizzazione del territorio e alla mitigazione di eventi climatici estremi, al rafforzamento dei regimi di emergenza e sicurezza, alla promozione dell'agricoltura e della forestazione urbana.

L'introduzione dell'ambiente nella disciplina urbanistica non è scontata ed è stata sperimentata soprattutto in numerosi studi che hanno provato a mettere in relazione dinamiche tradizionali (sociali, territoriali, economiche, urbane) con altre di diversa natura (degrado ambientale, povertà, biodiversità, nuove nature, processi di sterilizzazione del suolo e altre ancora). Se la pianificazione vigente ha assicurato alla città la tutela delle grandi aree verdi e del paesaggio collinare, costiero e marino, il nuovo Piano Comunale dovrà affrontare la sfida della nuova frontiera ambientale, integrando le scelte urbanistiche con contenuti ecologici attuali.

I processi di crescita urbana intensiva e pervasiva della seconda metà del Novecento che hanno interessato Napoli sono stati caratterizzati da un elevato consumo di suolo, sacrificando com'è noto cospicue porzioni di spazi aperti e di dotazioni vegetali, producendo, tra contraddizioni e forme indiscriminate di consumo di suolo, una rete spesso incoerente di aree urbane e rurali molto prossime tra di loro. Questa prossimità (leggibile in particolare nella piana orientale e nelle zone collinari a nord-ovest) costituisce un fattore potenziale di grande importanza ai fini sia di una

generale riqualificazione ecologica della città sia, nello specifico, di una nuova forma di giustizia ambientale legata alla capacità, dello spazio rurale (variamente inteso), di incrementare la qualità dell'aria, di ridurre le isole di calore, di assorbire le polveri sottili e anche, come in molte aree della nostra città, di garantire vicinanza tra luoghi della produzione alimentare di qualità e consumatori. La compresenza di una fitta rete di aree rurali private e di brani di suoli pubblici non edificati costituisce, in questo senso, una struttura potenziale di grande interesse da mettere in forma e valorizzare nella città futura.

### **Le linee di indirizzo e il processo in corso di riformulazione degli strumenti**

In sintesi dunque, con il citato documento strategico, che rappresenta la base per la redazione del nuovo PUC, in sostituzione del Piano Regolatore Generale (PRG), il Comune di Napoli ha formulato un Documento di Indirizzi per una nuova visione e struttura urbanistica alla città, tenendo conto delle esigenze moderne di sostenibilità, inclusività e adattamento ai cambiamenti climatici e delineando gli obiettivi/indirizzi da raggiungere, ossia le seguenti *linee guida strategiche* concentrate su diversi aspetti:

- 1. Sostenibilità Ambientale e Climatica:** Il nuovo piano urbanistico dovrà affrontare le sfide legate ai cambiamenti climatici e alla sostenibilità. Ciò include la promozione di un'urbanizzazione più ecologica, con spazi verdi, la gestione delle risorse naturali e la protezione del patrimonio ambientale.
- 2. Rigenerazione Urbana:** Le aree degradate o in disuso dovranno essere riqualificate per migliorare la qualità della vita e favorire una crescita equilibrata della città. Si prevede un processo di recupero di spazi urbani già esistenti per evitare ulteriore consumo di suolo.
- 3. Accessibilità e Mobilità Sostenibile:** Promozione di una rete di trasporti più sostenibile, incentivando l'uso di mezzi pubblici, biciclette e a piedi, e progettando spazi che permettano una mobilità fluida e accessibile a tutti i cittadini.
- 4. Partecipazione e Inclusività:** Il processo di riformulazione dovrà includere la partecipa-

zione attiva dei cittadini, delle associazioni e dei vari soggetti sociali, con il fine di garantire che il piano urbanistico risponda alle esigenze della comunità e migliori la qualità della vita per tutti.

5. *Salvaguardia del Patrimonio Storico e Culturale*: Il PUC dovrà tutelare e valorizzare il ricco patrimonio storico e culturale di Napoli, integrando la conservazione con la necessità di sviluppare nuovi spazi per le attività economiche e sociali.

Il Processo di Riformulazione degli Strumenti Urbanistici sarà pertanto articolato attraverso una serie di fasi:

1. *L'approvazione della Variante normativa del vigente PRG*, cosiddetta “della operatività”, che si articola su 3 campi di regolazione:

- la residenza e degli *affitti brevi*;
- le *attrezzature di uso pubblico*;
- l'attuazione degli *ambiti del PRG*.

2. *Redazione del Documento di Indirizzi*: (approvato con la Delibera CC n. 20/2024) fornisce le linee guida per la pianificazione urbana, ossia gli obiettivi di fondo e le priorità per il nuovo PUC, individuando 5 obiettivi strategici (OS), ognuno articolato in lineamenti strategici (LS), che si traducono in 6 progetti-guida (PG), iniziative chiave che indirizzano lo sviluppo in direzione di obiettivi di sostenibilità, riqualificazione, innovazione e inclusività.

3. *Analisi Preliminare e Progetto di PUC*: Sulla base delle linee guida, vengono sviluppati i dettagli del nuovo Piano Urbanistico Comunale, inclusi studi del territorio, delle dinamiche urbane e della demografia, per comprendere le necessità immediate e future.

4. *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS): Un aspetto fondamentale del processo è la valutazione degli impatti ambientali del nuovo piano. La VAS verifica gli effetti del piano sull'ambiente e garantisce che vengano adottate misure per minimizzare i danni ambientali.

5. *Adozione del Preliminare del PUC*: Una volta completato il progetto preliminare, il piano viene presentato per l'approvazione iniziale, prima di passare a un periodo di consultazione pubblica.

6. *Consultazione Pubblica e Revisione*: Durante la fase di consultazione pubblica, i cittadini e le parti interessate possono esprimere osservazioni e suggerimenti. Questo permette di modificare e adattare il piano in modo che risponda meglio alle esigenze del territorio e della popolazione.

7. *Approvazione Finale*: Dopo aver integrato le osservazioni e aver completato la valutazione finale, il PUC viene adottato definitivamente dal Consiglio comunale. Una volta approvato, sostituisce l'attuale Piano Regolatore Generale (PRG), che era in vigore dal 2004.

## Transizione ecologica e mitigazione degli impatti ambientali

Il tema costituisce un obiettivo importante individuato dal documento strategico e fa riferimento alla capacità della città e delle sue comunità di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere in modo proattivo e consapevole alle condizioni di stress e cambiamento – particolarmente numerose, estese e intense nel territorio napoletano – connesse alla interazione di una molteplicità di rischi di origine naturale e insediativa.

I rischi sono ulteriormente generati e amplificati dagli effetti pervasivi dei cambiamenti climatici e di condizioni socio-abitative molto critiche. Una condizione quindi che richiede azioni integrate per ridurre l'esposizione ai rischi e alla vulnerabilità, senza compromettere le identità territoriali ma, anzi, rilanciandole e attualizzandole da un punto di vista paesaggistico e della coesione sociale.

Si tratta dunque di avviare una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa leva principalmente sulla creazione di una rete di infrastrutture verdi e blu, a partire da quelle esistenti, capace di ridurre progressivamente la pervasività dei rischi, contrastare condizioni di fragilità e al contempo massimizzare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici. Una strategia che va indirizzata principalmente al de-sealing dei suoli impermeabili, a nuovi sistemi di drenaggio urbano, all'incremento delle dotazioni vegetali e della mobilità sostenibile. Ma deve anche essere orientata alla costruzione di un nuovo *metabolismo urbano* per i cicli dell'energia, delle acque e dei rifiuti, capaci di

attivare forme di *economia circolare* e *modalità gestionali cooperative e socialmente inclusive*. È evidente e riconosciuto il ruolo strategico degli Enti locali nella definizione di politiche di contrasto ai cambiamenti climatici che sempre più impattano in maniera drammatica sulle città, evidenziando tutte le vulnerabilità dei sistemi urbani contemporanei. I cambiamenti che si sono registrati negli ultimi decenni in campo ambientale hanno, infatti, determinato l'aumento della frequenza e dell'intensità di eventi estremi, incontrollabili e imprevedibili, che hanno intensificato le condizioni di rischio già presenti sul territorio, e ne hanno introdotte di nuove alle quali, spesso, le città non sono preparate.

In ambito urbano i fenomeni più preoccupanti riguardano: la riduzione della qualità e della disponibilità d'acqua, soprattutto in estate; le alterazioni del regime idrogeologico che aumenta il rischio di frane, di alluvioni improvvise, con conseguenti ripercussioni sulla risorsa suolo, sempre più a rischio di erosione e desertificazione; una maggiore incidenza e frequenza di incendi boschivi e di siccità con conseguente rischio di perdita di biodiversità e di ecosistemi naturali e di capacità produttiva agricola; il rischio di inondazione ed erosione delle zone costiere per eventi climatici estremi o per l'innalzamento del livello del mare. Non vanno poi dimenticate le possibili ripercussioni sulla salute, soprattutto per i gruppi più vulnerabili, aumentati dai fenomeni di inquinamento dovuti all'azione umana, e i possibili impatti che questi cambiamenti determinano sulle infrastrutture e sulle attività produttive generando danni per l'economia urbana nel suo complesso. Rendere i sistemi urbani resilienti, circolari, nel loro rigenerarsi senza aumentare gli scarti, e capaci di fronteggiare eventi metereologici estremi sempre più frequenti, rappresenta oggi la priorità principale per l'esistenza stessa della città e per tutelare la popolazione, i beni materiali, immateriali, e gli ecosistemi che la compongono, così come annunciato anche dall'*International Panel for Climate Change* (IPCC).

A scala urbana, lo scenario ambientale richiede la ridefinizione del ruolo della pianificazione

comunale che, necessariamente, dovrà porre le basi per politiche di mitigazione efficaci e diffuse. L'innalzamento della *resilienza urbana*, cioè della capacità del sistema urbano di adattarsi e rispondere a tali fenomeni senza perdere le proprie caratteristiche peculiari, è certamente un tema locale con il quale il nuovo Piano Comunale dovrà confrontarsi. La specificità del contesto naturale e antropico di Napoli e della comunità locale dovranno infatti determinare sistemi di azioni specifiche.

I campi di azione sono numerosi e vanno dall'abbattimento delle emissioni di gas e inquinanti, all'incremento del verde e della permeabilità dei suoli, al miglioramento con fonti energetiche rinnovabili degli edifici pubblici e privati, alla progettazione bioclimatica finalizzata alla mitigazione dell'effetto "*isola di calore*" (Urban Heat Island), al non incremento del consumo di suolo e alla riduzione dello sprawl, al rapporto tra attività produttive e ambiente, al ciclo integrato delle acque urbane, agli interventi strutturali sulla mobilità urbana.

L'approccio nella riduzione delle cause, ovvero nella riduzione dei fattori climateranti, non può che essere di tipo integrato, non legato cioè ad una competenza specifica, così come le strategie finalizzate ad incrementare la resilienza complessiva del sistema urbano agli effetti del cambiamento climatico.

È dunque necessario un approccio consapevole di tali temi alla pianificazione delle città, considerando che questi fenomeni riguardano direttamente la qualità di vita e la sicurezza dei cittadini e necessitano di processi integrati che dovranno coinvolgere non solo l'Amministrazione e gli Enti competenti, ma tutte le articolazioni della società e che avrà tanto maggiori possibilità di successo quanto più verrà condiviso dai cittadini che dovranno svolgere un ruolo attivo nell'attuazione delle politiche individuate. L'urbanistica e l'ambiente, all'interno degli scenari sin qui espressi, possono svolgere un ruolo fondamentale di governo delle trasformazioni per descrivere e decifrare i processi in atto e per trovare loro una risposta concreta in termini di pianificazione.



# Rigenerazione urbana e welfare territoriale

***Le nuove forme delle attrezzature di quartiere***

A cura del *Servizio di Pianificazione urbanistica*

I Documento Strategico “*Per una città giusta, sostenibile e attrattiva*”, approvato con Delibera CC n. 20/2024, apre una stagione di revisione e innovazione degli strumenti urbanistici vigenti, in stretta relazione ad una nuova visione della città e delle sue reali domande attuali. Il quadro socio-economico profondamente mutato nel corso degli anni impone scelte strategiche nuove, adeguate a nuove fragilità prodotte dal sovrapporsi di diversi fabbisogni da analizzare, generati in relazione a vari livelli di “rischio” a cui l’intero sistema è sottoposto, dai cambiamenti climatici, con i fenomeni quali isole di calore e allagamento, all’inclusione sociale, con l’esigenza di tutela del welfare urbano, o al recupero di immobili dismessi e/o sottoutilizzati da convertire a nuove centralità di servizi per i cittadini. Le condizioni che rendono effettivamente fattibile la trasformazione urbana e la rigenerazione del territorio derivano anche dalla giusta collaborazione tra il pubblico e il privato, con una corretta allocazione di risorse, rischi e incentivi, anche urbanistici, per la realizzabilità di interventi sostenibili e socialmente equi. Il controllo dell’Amministrazione pubblica resta un elemento fondamentale sia nel momento iniziale di individuazione delle reali esigenze sociali e delle conseguenti categorie di interventi a farsi,

necessari a coprire un deficit nelle dotazioni di quartiere, sia nel controllo successivo in merito all’effettivo utilizzo delle attrezzature pubbliche o ad uso pubblico realizzate. Nel percorso intermedio, tuttavia, dall’approvazione alla realizzazione delle opere che possono soddisfare lo standard urbanistico ai sensi del DI 1444/68, esiste tutto un percorso da costruire e potenziare in collaborazione tra pubblico e privato, che può essere accompagnato ed incentivato da specifiche previsioni normative aggiornate. In questo quadro nasce la *Variante delle Attrezzature*, in corso di elaborazione da parte del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa, come primo tempo per un adeguamento normativo del vigente PRG in tema di standard urbanistici, in vista della successiva revisione completa dello strumento urbanistico con il redigendo *Piano Urbanistico Comunale per la città di Napoli*.

La qualità dei servizi di prossimità e dello spazio pubblico che la città offre ai suoi “utilizzatori” deve tener conto di una variazione delle tipologie di bisogno dei suoi abitanti, anche a seguito di una importante trasformazione del quadro demografico. Napoli risulta, infatti, in linea con l’andamento generale italiano nelle grandi città, con poche eccezioni come Roma e Milano, che presenta

# Per una Città Giusta, Sostenibile e Attrattiva

un vero e proprio inverno demografico, con calo delle nascite vertiginoso e contemporaneo invecchiamento della popolazione. Questo evidente squilibrio produce elementi critici nuovi per l'accesso ai servizi essenziali, sostanzialmente diversi da quelli immaginati nel 1968 dalla normativa nazionale, periodo in cui il modello familiare medio di riferimento era composto da quattro persone, due genitori e due figli, e si prevedeva un continuo incremento nelle nascite. La prima conseguenza di questo processo è un oggettivo sovradimensionamento della previsione normativa relativa al fabbisogno di alcune categorie di attrezzature a sfavore delle reali emergenti necessità. L'incrocio di vari fattori determina una nuova geografia socio-spaziale dove, oltre all'oggettiva nuova distribuzione per età dei cittadini, va considerato anche un complessivo profilo socio-economico della popolazione, legato ad esempio al livello di disoccupazione, di occupazione femminile, di scolarizzazione, alla presenza di famiglie monopersonali, nonché alle condizioni di salute o di accessibilità ai servizi sanitari, che comporta un ulteriore squilibrio nelle aree periferiche o di marginalità sociale, in cui la carenza dei servizi pubblici non può essere bilanciata dalle sole risorse private.

Le nuove forme di attrezzature di quartiere, quindi, passano principalmente dal tema del riequilibrio attualizzato degli standard urbanistici, nel compensare i deficit dei vari ser-

vizi necessari ai cittadini.

Le quattro categorie di standard ai sensi del DI 1444/68 individuate in istruzione, spazi pubblici attrezzati per il verde, il gioco e lo sport, parcheggi e interesse comune devono essere reinterpretati ed aggiornati seguendo le attuali domande del territorio, comportando una revisione delle norme tecniche di attuazione e dei perimetri effettivamente individuati, incrementando con nuove attrezzature esistenti non precedentemente censite e migliorando la compatibilità delle funzioni.

La quota di immobili da destinare all'istruzione dell'obbligo, ad esempio, ad oggi attraversa un periodo di netta contrazione con la chiusura di molti plessi scolastici, creando una riserva di spazi da destinare ad usi sociali più adeguati alle attuali carenze del welfare territoriale. Resta, comunque, la questione della qualità del patrimonio immobiliare scolastico e della sua gestione, anche per gli edifici effettivamente utilizzati, spesso carenti di dotazioni sportive e/o culturali, come laboratori, sale per attività collettive e spazi verdi, con rilevanti difficoltà manutentive, cui si sta cercando di sopperire anche con l'aiuto dei finanziamenti PNRR. Per tale categoria di attrezzature, quindi, l'iter metodologico di revisione dello standard urbanistico corrisponde all'individuazione delle aree necessarie per soddisfare il fabbisogno pregresso con nuove funzioni di "integrativo



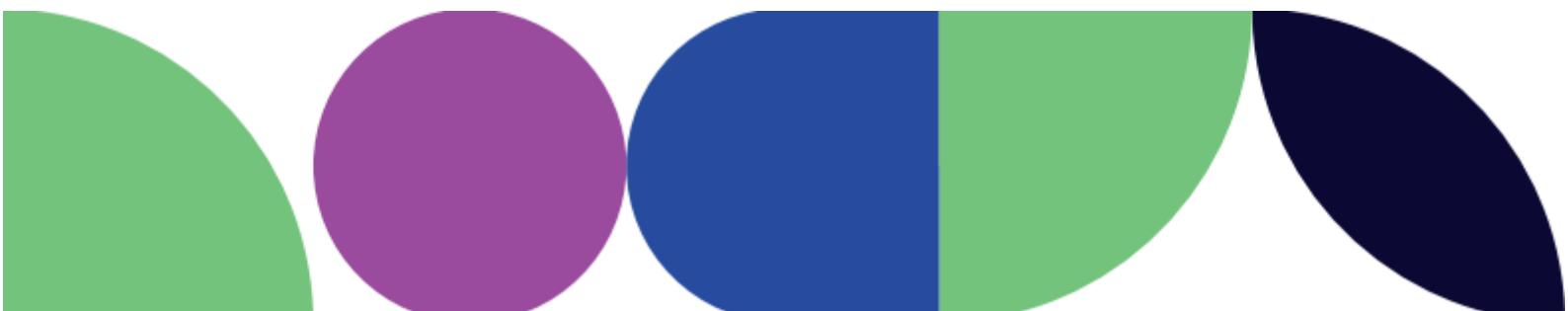
*scolastico*”, che possano aprirsi all’uso anche convenzionato con le scuole già presenti nelle varie Municipalità, al fine di compensare la carenza di dotazioni interne agli stessi complessi scolastici, fino ad un uso integrato delle scuole attive con la partecipazione di tutti gli abitanti del quartiere, che possano utilizzare, in orari diversi rispetto a quello ordinario scolastico, le aree attrezzate per il verde e lo sport o eventuali biblioteche e sale teatrali, come dotazioni aventi rilevanza sociale esistenti all’interno del panorama scolastico. Le scuole già esistenti aperte al territorio potranno, comunque, avvalersi anche di una gestione esterna, come nel caso di autorizzazione per l’utilizzo delle palestre scolastiche di proprietà comunale in orario extrascolastico ad associazioni sportive dilettantistiche. Nel caso, invece, di immobili destinati ad istruzione del tutto dismessi, l’obiettivo dell’Amministrazione mira alla rifunzionalizzazione dei contenitori inutilizzati, al fine di soddisfare attuali esigenze sociali.

Per quanto riguarda, inoltre, gli spazi pubblici la strategia di rigenerazione del verde urbano e delle aree attrezzate per il gioco e lo sport passa attraverso la valorizzazione delle infrastrutture ambientali e dell’uso del suolo, con attenzione alla permeabilità delle superfici, nonché alla valutazione della qualità del verde, attraverso parametri quantificabili anche grazie alla valutazione satellitare tramite indice NDVI e il relativo green index. Dall’analisi dello stato di fatto e delle sue criticità, sia sul territorio, sia a livello di carenze normative in merito, nasce la riforma orientata a nuove pratiche, inquadrate nell’implementazione di standard energetici in linea con la transizione ecologica, come

ad esempio la possibilità di progetti integrati con interventi di agrivoltaico, orti urbani, comunità energetiche.

Il patrimonio pubblico, in generale, costituisce una riserva di aree da riqualificare, proprio per bilanciare le forti disuguaglianze sociali, sempre più estremizzate. In questo senso un ruolo emergente è legato al tema delle nuove esperienze di comunità e dei gruppi a partecipazione diretta rispetto alla gestione dello spazio pubblico e dei servizi ai cittadini, come nel caso dei Beni Comuni o delle Associazioni di volontariato, che spesso come cittadinanza attiva sopperiscono a esigenze non trattate da servizi convenzionali, legate anche a tematiche nuove come l’inserimento degli stranieri o la loro assistenza sanitaria, che potrebbero essere integrate alle destinazioni d’uso definite dal DI1444/68 di interesse comune. In questo tipo di attrezzature di quartiere potranno essere potenziate anche destinazioni come residenze per anziani, più attinenti al reale andamento demografico ad oggi, o servizi sanitari di livello intermedio.

Dall’esame generale di tutta la situazione cittadina, quindi, si arriverà in conclusione a potenziare le aree e i servizi effettivamente necessari oggi ai cittadini, liberando alcuni immobili di proprietà comunale non più idonei alle funzioni assegnate o valorizzati con una differente utilizzazione di interesse collettivo, pur se non strettamente rispondente alle tradizionali categorie di standard urbanistico, bensì inquadrabile come dotazione territoriale per la città, ulteriore rispetto alle dotazioni minime dovute per legge nazionale e regionale, al fine di contribuire alla migliore vivibilità nel tessuto cittadino.



# Rigenerazione urbana e città storica

*Il ruolo dell'UNESCO e la Carta di Napoli*

*Strategie per riportare nel ciclo della vita urbana i manufatti di valore storico*

A cura del Servizio Grande Progetto UNESCO

**L**a rigenerazione urbana e la valorizzazione della città storica sono temi cruciali per preservare e integrare il patrimonio storico con le esigenze moderne della vita urbana. La sfida è quella di trovare un equilibrio tra la conservazione dei manufatti storici e l'adattamento delle città alle necessità contemporanee, senza compromettere l'identità storica e culturale. La *Carta di Napoli*, adottata nel 1972, stabilisce che la rigenerazione urbana non deve ridurre il valore storico e culturale di un luogo, ma piuttosto deve integrare il patrimonio esistente con nuove funzioni, rendendo le città non solo più vivibili, ma anche più rispettose della propria identità storica promuovendo anche la partecipazione della comunità locale nella gestione e nel recupero delle aree urbane storiche, poiché solo con il coinvolgimento degli abitanti si può preservare il legame tra la città e i suoi cittadini.

Nel 1995 Napoli viene dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità intera in quanto [...] una delle più antiche città d'Europa, i suoi luoghi conserva-

no traccia di preziose tradizioni di incomparabili fermenti artistici e di una storia millenaria; nelle sue strade piazze ed edifici è nata e si è sviluppata una cultura unica al mondo che diffonde valori universali per un pacifico dialogo tra i popoli [...].

Il *Piano di gestione del sito UNESCO*, approvato con delibera di Giunta comunale n. 78/2011, e oggi in fase di aggiornamento, fonda il rilancio del centro storico della città a partire dalla riqualificazione di ambiti di particolare rilevanza considerati come volano di un effetto rigenerativo a più ampia scala.

Per Grande Progetto, in base a quanto stabilito all'art. 39 del Regolamento del Consiglio europeo n. 1083/2006, si intende un'operazione comprendente una serie di lavori, at-

tività o servizi in sé intesa a realizzare un'azione indivisibile di precisa natura tecnica o economica, che ha finalità chiaramente identificate oltre ad una soglia di costo superiore ai 25 milioni di euro, nel caso dell'ambiente, e ai 50 milioni di euro, negli altri settori.

Il Grande Progetto



*Centro storico di Napoli valorizzazione del sito UNESCO* approvato con delibera di Giunta regionale n. 122 del 28 marzo 2011, finanziato dapprima a valere su risorse POR 2007/2013 e poi POR 2014/2020, rappresenta l’azione unitaria messa in campo dall’Amministrazione comunale, con l’obiettivo di dar luogo ad una riqualificazione di una parte del centro storico della città che, superando la logica degli interventi puntuali, non si limitasse al solo recupero del costruito ma che, pur mirando alla conservazione del patrimonio dell’antico impianto, agisse sul tessuto urbanistico ed edilizio al punto tale da generare ricadute sul tessuto sociale, ambientale e delle attività artigianali legate alla tradizione partenopea attraverso una serie organica di operazioni di riqualificazione urbana, funzionali al recupero, alla valorizzazione dei beni artistici, culturali ed ambientali insistenti nell’area individuata.

In questi termini esso rappresenta il più esteso intervento organico di riqualificazione realizzato in un centro storico italiano dai tempi del dopoguerra e ha interessato il cosiddetto “centro antico” della città – secondo la definizione dell’architetto e storico **Roberto Pane** – caratterizzato dall’impianto ortogonale di epo-

ca greco-romana, inserito come detto tra i siti *Patrimonio mondiale dell’umanità*.

L’obiettivo fondamentale del Grande Progetto è di coniugare e integrare tra loro le istanze di tutela e di valorizzazione che sono alla base delle individuazioni dei siti da parte dell’UNESCO. In tal senso, la conservazione e la salvaguardia dei monumenti vengono abbinate a interventi di rifunzionalizzazione di immobili inutilizzati o sottoutilizzati, al fine di attivare processi virtuosi di crescita economica che possano garantire il mantenimento di un patrimonio architettonico tanto ampio e diffuso qual è il centro storico di Napoli, il più grande d’Italia e uno dei più grandi di tutta Europa.

I 27 interventi che costituiscono il Grande Progetto (tab. 1) hanno quindi lo scopo di contribuire al potenziamento della fruizione del sito in termini di vivibilità complessiva, oltre che agli aspetti culturali e turistici dello stesso.

È questa la *road map* tracciata per raggiungere un diffuso miglioramento della qualità urbana e per innescare l’avvio di un processo di riqualificazione in cui tutti i soggetti responsabili siano chiamati in causa per partecipare attivamente al processo stesso, ciascuno in base alle proprie risorse, in un quadro coordinato e sinergico di azioni mirate.

1	Murazione aragonese	15	Chiesa di Santa Croce al Mercato
2	Castel Capuano	16	Chiese raggruppate
3	Complesso di Santa Maria della Pace	17	a) Complesso dell’Annunziata b) Complesso dell’Ascalesi
4	Insula del Duomo	18	Complesso dell’Ospedale degli Incurabili
5	Complesso di Santa Maria della Colonna	19	SS. Cosma e Damiano
6	Complesso dei Gerolomini	20	Complesso di Santa Maria La Nova
7	Complesso di San Lorenzo Maggiore	21	Cappella Pignatelli
8	Complesso di San Paolo Maggiore	22	Tempio della Scorziata
9	Complesso San Gregorio Armeno ed ex Asilo Filangieri	23	Insula del Duomo
10	Complesso dei Santi Severino e Sossio	24	Complesso di San Lorenzo Maggiore
11	Complesso di Santa Maria Maggiore-Cappella pontaniana	25	Teatro antico di Neapolis
12	Chiesa San Pietro a Majella	26	a.b.c. Assi stradali
13	Chiesa del Monte dei Poveri	27	Area Centro Antico di Napoli interessata dalla ZTL
14	Chiesa di San Pietro Martire		

**Tab. 1 Grande Progetto Centro storico di Napoli – Valorizzazione sito UNESCO**

Il Grande Progetto è uno degli esiti del più ampio sistema di studi e proposte sviluppati per il Piano di gestione del sito UNESCO, i cui passaggi chiave fanno riferimento a un’impalcatura logica basata sui principi del *paesaggio storico urbano (Historic Urban Landscape)*. Le risorse culturali riconosciute al centro storico di Napoli, infatti, sono relative ai criteri adottati per il suo inserimento nella *Lista del Patrimonio Mondiale*, che riguardano essenzialmente la complessa dimensione urbana caratterizzata da importanti emergenze monumentali saldamente connesse al tessuto urbano, che ancora si legge immutato dopo più di due millenni. In altri termini, nel centro antico di Napoli i tracciati delle strade risultano inscindibilmente collegati, senza alcuna soluzione di continuità, all’eleganza stilistica tanto degli edifici storici minori che degli imponenti complessi architettonici, costituendo un *unicum* risultante dal succedersi di momenti profondamente diversificati che danno luogo a un’incomparabile testimonianza della civiltà occidentale, diffusasi successivamente per tutta l’area di influenza del Mediterraneo.

Il Piano di gestione, cui si è fatto riferimento, inoltre trova nel Documento di orientamento strategico (DOS) relativo al recupero, restauro e valorizzazione del Centro storico di Napoli – Patrimonio UNESCO” (scaturito dall’intensa attività di concertazione svolta tra la Regione Campania, il Comune di Napoli, l’Arcidiocesi di Napoli e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania) approvato con delibera di Giunta comunale n. 1766/2009 – che interessa l’intera area da Posillipo a Capodimonte, perimettrata nel 1995 come *WHS - World heritage site* – il suo concreto strumento attuativo. Esso individua le operazioni di riqualificazione di complessi monumentali, di fasce di tessuti edili e ambiti urbani omogenei, nonché una serie di iniziative di carattere immateriale.

Il centro storico di Napoli è paradigma e sintesi dell’identità e della diversità culturale, della storia della città, dell’arte e dei mestieri tipici. Per questo, conferire la giusta importanza alla valorizzazione del patrimonio culturale, ai servizi, alle attività ricreative, economiche, alle politi-

che abitative e ambientali, al turismo potrebbe favorire il passaggio dalla cosiddetta “difesa passiva” alla “conservazione attiva” del patrimonio, e dal concetto di “centro storico” a quello di “territorio storico”. Per avviare il processo di valorizzazione delle risorse e delle competenze specifiche dell’area (di tipo storico, culturale, economico e sociale) il DOS individua, sul piano operativo, due *driver*: quello della *cultura* e quello dell’*accoglienza*, mutuandoli dal Piano di gestione. Questi due ambiti, considerati nella loro più ampia accezione, definiscono la cornice e la genesi del Grande Progetto nel quale si collocano sinergicamente, con l’obiettivo di potenziare in una visione organica il tessuto urbano sul quale insistono, i ventisette interventi che lo compongono. In tal senso, quindi, ciascuno di tali interventi costituisce, nell’ambito dello stesso progetto, un tassello caratterizzato da valenze significative diverse.

Il driver cultura – inteso come risorsa trasversale nell’ambito della quale convergono sia le componenti materiali del patrimonio culturale locale (pubblico e privato) sia le componenti intangibili – si riferisce in particolare alla vocazione del centro antico quale polo degli studi, delle arti, dell’artigianato e della musica e quindi, in questo senso, operano gli interventi per la riorganizzazione sistematica dell’offerta culturale collegata alle istituzioni presenti sul territorio: università, conservatori, musei, etc.. Il driver accoglienza – oltre a fare riferimento all’attitudine e alla capacità del territorio, del sistema sociale e dei servizi di accogliere e ospitare studenti, ricercatori, lavoratori, imprese e turisti – si articola in azioni che mirano a rimuovere le cause di forte criticità connesse ai fenomeni di degrado e disagio sociale che inevitabilmente caratterizzano il centro storico. Le azioni previste mirano all’individuazione delle strategie più efficaci da mettere in campo per ridurre l’allontanamento dei residenti e delle attività economiche tradizionalmente insediate nel centro storico e per favorire lo sviluppo di attrattori di tali componenti sociali ed economiche dall’esterno verso l’interno. L’eccezionale dimensione territoriale del sito

UNESCO di Napoli, l'estrema varietà tipologica e architettonica dei monumenti che vi insistono e la straordinaria ricchezza paesaggistica che lo caratterizzano rendono complessa la definizione di un sistema urbano omogeneo. Al suo interno, invece, l'area interessata dal Grande Progetto ne costituisce una parte più ridotta, che si estende organicamente all'interno di tracciati storici particolarmente significativi e, per certi aspetti, predominanti. Qui sono stati individuati percorsi capaci di ricucire tra loro gli interventi puntuali già attuati con quelli ancora da realizzare e, al contempo, di svolgere il ruolo di attrattori, stabilendo nuove connessioni con settori della città contigui e di maggiore rilevanza urbana. Tra i diversi interventi del Grande Progetto, che afferiscono a beni rientranti nel patrimonio del Comune di Napoli, emblematici della strategia descritta e, in un certo senso sperimentali rispetto ai risultati attesi sono quelli attualmente in corso al *Sacro Tempio della Scorziata* e *Teatro Antico di Neapolis*.

Nel primo caso, riconducibile al driver accoglienza, il restauro, che potremmo definire integrato e sostenibile e la rifunzionalizzazione dell'antico complesso, destinato un tempo ad accogliere le donne non sposate dell'antica nobiltà napoletana, saranno finalizzati al così detto riutilizzo adattivo consentendo di assegna-

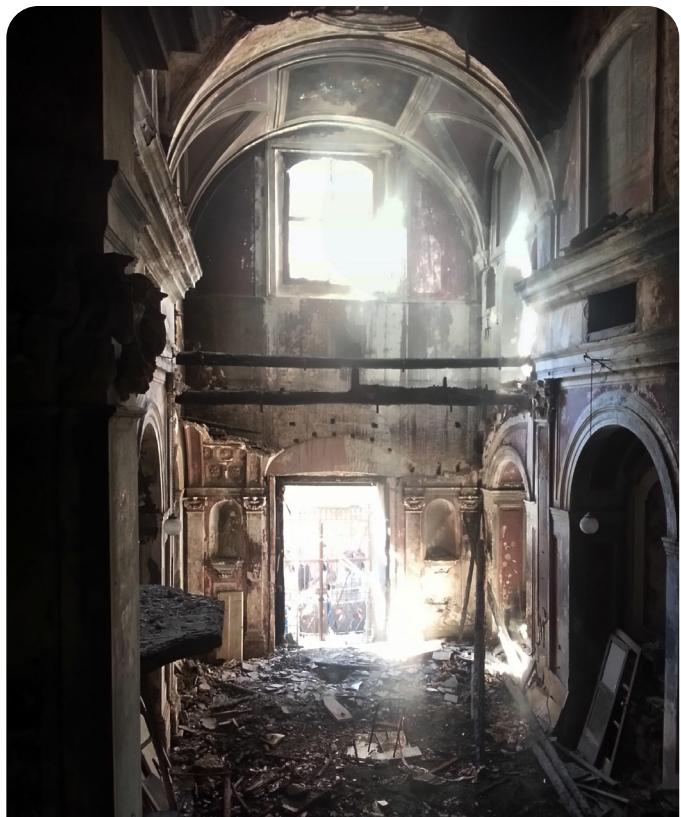
re allo stesso nuove funzioni rispondenti alle esigenze della comunità locale senza snaturare le sue origini e senza perdere il loro valore storico. Attraverso un'indagine di impatto sociale delle destinazioni plausibili è infatti attualmente in corso, unitamente alla progettazione dell'intervento, la verifica della sostenibilità della trasformazione degli antichi ambienti in incubatori produttivi, spazi culturali, nuclei residenziali, e locali commerciali.

Nel secondo caso, assimilabile al driver cultura, il completamento del disvelamento del Teatro antico di Neapolis, oltre a rappresentare un esempio unico nel suo genere di archeologia urbana attraverso il quale la crescita della città avvenuta su essa stessa si palesa in maniera chiara e inequivocabile, è l'occasione non solo per la valorizzazione turistica, che può generare risorse per il mantenimento e il recupero del patrimonio storico, ma anche per innescare un processo di educazione alla storia e alla cultura locale da affidare alle stesse comunità territoriali che, in tal modo, potrebbero beneficiare in chiave socio-economica dell'intervento eseguito.

Tali interventi sintetizzano, anticipandone le istanze, le conclusioni cui, nel novembre del 2023, sono giunti i 194 Stati membri dell'UNESCO riuniti a Napoli in occasione della *Conferenza mondiale sul patrimonio dell'umanità* nel corso della quale è emersa impellente la richiesta di "promuovere risposte innovative" per rispondere alle sfide che i siti UNESCO devono affrontare e per garantire il benessere e il sostentamento sostenibile delle comunità locali che vivono all'interno e intorno a luoghi che sono patrimonio culturale.

Tra i punti fondamentali del documento c'è la necessità di salvaguardare i patrimoni UNESCO, come i centri storici, utilizzando politiche turistiche sostenibili, interpretando l'esigenza di limitare gli effetti distorti della turistificazione.

La rivalutazione del patrimonio storico e il potenziamento della fruibilità e dell'accessibilità agli spazi urbani di uso collettivo sono infatti gli obiettivi per orientare attività e azioni mirate anche a conseguire maggiore benessere e qualità della vita per tutti.



# Attivazione delle risorse locali e delle comunità di abitanti

*Usi temporanei, beni comuni e rigenerazione urbana*

A cura del Servizio Rigenerazione urbana sostenibile e Beni comuni

L'attivazione delle risorse locali e delle comunità di abitanti rappresenta un elemento centrale nel processo di rigenerazione urbana, in particolare quando si tratta di trasformare e riqualificare aree urbane in disuso o sottoutilizzate. Questo processo non solo implica l'uso di spazi e risorse materiali, ma anche l'attivazione di dinamiche sociali e culturali che coinvolgono direttamente i cittadini. In tale contesto, concetti come "usi temporanei", "beni comuni" e "rigenerazione urbana" giocano un ruolo fondamentale nell'incoraggiare il recupero di spazi e la creazione di una nuova identità comunitaria. L'uso temporaneo, una delle strategie emergenti più rilevanti, prevede l'utilizzo temporaneo di spazi pubblici o privati dismessi per attività di interesse collettivo, come eventi culturali, spazi di co-working, giardini urbani, mercati. Tali usi temporanei, se ben gestiti, possono essere una risposta dinamica alla carenza di spazi funzionali in molte città, permettendo alla comunità di riappropriarsi di luoghi abbandonati e di reintegrarli nel tessuto urbano, contribuendo a una riqualificazione che rispetta l'identità e le esigenze della popolazione locale. I beni comuni, altro concetto chiave della rigenerazione urbana, si riferiscono a risorse condivise, che non appartengono a una singola persona, ma sono di interesse collettivo e di gestione comunitaria. La gestione partecipata di beni comuni – parchi, piazze e spazi pubblici – permette una maggiore responsabilizzazione della cittadinanza,

non solo nell'uso, ma anche nella cura e manutenzione. Questo modello promuove una visione più inclusiva e democratica della città, dove i cittadini non sono semplici fruitori ma attori attivi della gestione degli spazi che abitano.

Il concetto di rigenerazione urbana si inserisce in questo scenario come una risposta alle sfide del degrado urbano, soprattutto in quelle aree che sono state abbandonate o che hanno visto una diminuzione delle attività economiche. La rigenerazione non è solo un processo fisico di recupero degli edifici, ma implica anche un recupero delle risorse sociali ed economiche, attraverso l'inclusione delle comunità locali nel processo decisionale. Le pratiche di rigenerazione urbana partecipativa, che pongono l'accento sulla valorizzazione del capitale sociale e sull'integrazione dei diversi soggetti della comunità, sono sempre più diffuse, con un'attenzione particolare alla sostenibilità e all'equità sociale.

In conclusione, l'attivazione delle risorse locali e delle comunità di abitanti è un approccio che, se ben attuato, può portare a una rigenerazione urbana che va oltre il semplice recupero fisico dei luoghi. Essa promuove la creazione di spazi inclusivi, sostenibili e partecipativi, dove la comunità diventa protagonista del cambiamento. L'uso temporaneo degli spazi, la gestione dei beni comuni e la rigenerazione partecipata sono quindi strumenti che contribuiscono a un nuovo modello di città sempre più viva, sostenibile e equa.

# Abitare la città della rigenerazione urbana

***Nuove forme insediative, cohousing, social housing  
e spazi di vita nella città del futuro***

A cura del Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing

**L**a città di Napoli, come molte altre metropoli, si trova ad affrontare sfide legate alla crescita urbana, alla sostenibilità e all'inclusione sociale. La rigenerazione urbana rappresenta una risposta innovativa a questi problemi, mirando a ripensare gli spazi urbani e a migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti. Tra le nuove forme insediative che stanno emergendo, il *cohousing* e il *social housing* sono le principali espressioni di un cambiamento che sta interessando la città.

Tale aspetto è anche parte della linea di indirizzo per la redazione del *Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare* che in particolare prevede diversi obiettivi:

## **1. Recuperare il patrimonio pubblico immobiliare esistente quale risposta al disagio abitativo**

Un'altra linea di intervento in risposta al disagio abitativo, che possa far leva sul patri-

monio pubblico immobiliare esistente si può attuare attraverso il recupero di immobili di proprietà pubblica, allo stato sottoutilizzati e/o inutilizzati. Questo approccio si basa sulla realizzazione di interventi che mirano a restituire funzionalità e valore a edifici spesso abbandonati, destinandoli a usi socialmente utili come alloggi sociali. Tale scelta non solo contrasta l'abbandono e il degrado urbano, ma promuove anche la coesione sociale attraverso la sperimentazione di nuovi modelli abitativi. Tra questi, il cohousing si distingue per la creazione di comunità abitative che favoriscono la condivisione di spazi e servizi, incoraggiando relazioni solidali tra i residenti. Allo stesso modo, lo student housing risponde alle esigenze di una popolazione giovanile in crescita, offrendo soluzioni abitative flessibili e accessibili, spesso vicine ai centri universitari e culturali. Per gli anziani, il senior housing rappresenta un'opportunità di vivere in am-



bienti sicuri e adattati alle loro necessità, con possibilità di socializzazione e accesso a servizi dedicati. Il recupero di immobili pubblici non è solo un'operazione edilizia, ma un intervento che richiede una visione integrata. Esso implica un'analisi attenta delle caratteristiche strutturali e delle potenzialità dell'immobile, la pianificazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico e ambientale, e la collaborazione tra amministrazioni, enti privati e comunità locali. Questo modello operativo consente di coniugare il valore storico e architettonico degli edifici con le esigenze abitative attuali, generando benefici economici e sociali durevoli. La manutenzione programmata orientata al recupero di immobili pubblici è quindi una strategia lungimirante che valorizza il patrimonio esistente, favorisce l'inclusione sociale e promuove nuovi stili di vita più sostenibili e condivisi.

## **2. Adottare leve urbanistiche che possano incoraggiare ed ottimizzare processi di rigenerazione urbana, sperimentando modelli di residenzialità sociale innovativi**

Le politiche urbanistiche possono notevolmente contribuire ad affrontare l'emergenza abitativa nelle aree urbane, tanto in relazione alle misure di riequilibrio del sistema insediativo che uno strumento urbanistico può delineare ed attuare, quanto attraverso specifiche leve urbanistiche introdotte nella legislazione nazionale (DPR n. 380/01) e regionale di settore (LR 16/2004). Questi strumenti, se integrati in una visione strategica, permettono di incentivare la realizzazione di edilizia sociale, promuovere la rigenerazione urbana e attrarre investimenti privati. Inoltre, il Comune di Napoli è attualmente impegnato in un importante lavoro di revisione del vigente strumento urbanistico, anche in previsione della elaborazione del nuovo *Piano Urbanistico Comunale*, e questo rappresenta senz'altro una grande opportunità per coordinare analisi, studi, elaborazioni di soluzioni tecnico-operative. Di seguito alcune misure attivabili:

- **bonus volumetrici:** consistono nell'attri-

buzione di una maggiore capacità edificatoria ai progetti che rispondono a specifici requisiti di interesse pubblico. Questo strumento è particolarmente efficace per incentivare la costruzione di alloggi a canone calmierato o di edilizia residenziale pubblica (ERP) in contesti ad alta domanda abitativa. Per attivare questi bonus il Comune può ad esempio concedere un incremento di superficie o cubatura edificabile ai promotori immobiliari, in cambio della realizzazione di alloggi accessibili o della destinazione di una parte degli edifici a usi pubblici o sociali. Tali misure permettono quindi di aumentare l'offerta abitativa senza consumare nuovo suolo, integrando le necessità abitative nei progetti di sviluppo urbano. Inoltre, riducono i costi per l'Amministrazione, trasferendo parte del carico economico ai privati;

- **scomputo degli oneri di urbanizzazione:** possibilità di esonerare i costruttori dal pagamento totale o parziale di tali oneri in cambio di interventi che generano benefici pubblici. I costruttori privati possono infatti essere incentivati a realizzare direttamente infrastrutture pubbliche, spazi verdi o alloggi sociali. In questo modo, si garantisce un impatto positivo immediato per la collettività. Lo scomputo degli oneri può quindi favorire la collaborazione pubblico-privato, riducendo i tempi di realizzazione delle opere e alleggerendo i bilanci comunali. È però necessario un controllo rigoroso per garantire che i benefici pubblici promessi siano effettivamente realizzati e rispettino standard qualitativi adeguati;

- **monetizzazione:** rappresenta un'ulteriore strategia, in cui i comuni consentono ai costruttori di versare un contributo economico in alternativa alla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione o di alloggi sociali. Le somme raccolte possono essere utilizzate per finanziare programmi di edilizia residenziale pubblica, riqualificare aree urbane degradate o implementare servizi per la comunità. Questo approccio

offre flessibilità alle amministrazioni, consentendo loro di intervenire in modo mirato sulle priorità territoriali. Se però non gestita con trasparenza e pianificazione, la monetizzazione può tradursi in un indebolimento degli interventi concreti sul territorio. L'utilizzo efficace di queste leve urbanistiche richiede una pianificazione strategica che bilanci gli interessi pubblici e privati. I bonus volumetrici, lo scomputo degli oneri e la monetizzazione devono essere infatti integrati in piani urbanistici che promuovano un mix equilibrato di edilizia residenziale, infrastrutture e servizi, evitando il rischio di disuguaglianze territoriali o speculazioni immobiliari.

### ***3. Riutilizzare a fini abitativi le attrezzature esistenti dismesse, non più necessarie a svolgere la funzione per la quale in passato sono state realizzate***

Questo obiettivo è strettamente connesso al precedente e trova concreta possibilità di attuazione attraverso il lavoro sinergico tra redazione del Piano Urbanistico Comunale ed elaborazione del *Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare*. Da una prima riconoscenza elaborata dal Servizio Pianificazione Generale ed Attuativa è infatti emerso un sovradimensionamento di alcune tipologie di standard urbanistici – quali ad esempio gli edifici scolastici – connesso all'evoluzione demografica del contesto urbano di riferimento. Tali immobili potrebbero essere riutilizzati, destinandoli a usi socialmente utili come alloggi sociali, così come in precedenza esplicitato in merito al recupero programmato degli immobili pubblici. Il riutilizzo a fini abitativi di attrezzature esistenti dismesse rap-

presenta, infatti, una sfida e un'opportunità cruciale nell'ambito della pianificazione urbanistica contemporanea. Le trasformazioni socio-economiche e le evoluzioni demografiche hanno spesso reso obsolete infrastrutture originariamente progettate per funzioni specifiche, come edifici scolastici, strutture sportive o sanitarie. In molti casi, tali strutture, pur trovandosi in aree urbane strategiche, versano in stato di abbandono, contribuendo al degrado del tessuto cittadino. Trasformare queste attrezzature in abitazioni consente di rispondere a due necessità fondamentali: da un lato, incrementare l'offerta di alloggi, in particolare in contesti urbani caratterizzati da una crescente domanda abitativa; dall'altro, riqualificare spazi inutilizzati, riducendo il consumo di suolo e preservando le risorse naturali. Questo approccio si inserisce in una visione di sviluppo sostenibile che punta a ottimizzare l'uso del patrimonio edilizio esistente, rispettando criteri di efficienza energetica e inclusione sociale.



# Intervento residenziale: via della Stadera

*L'intervento nel contesto urbano di riferimento*

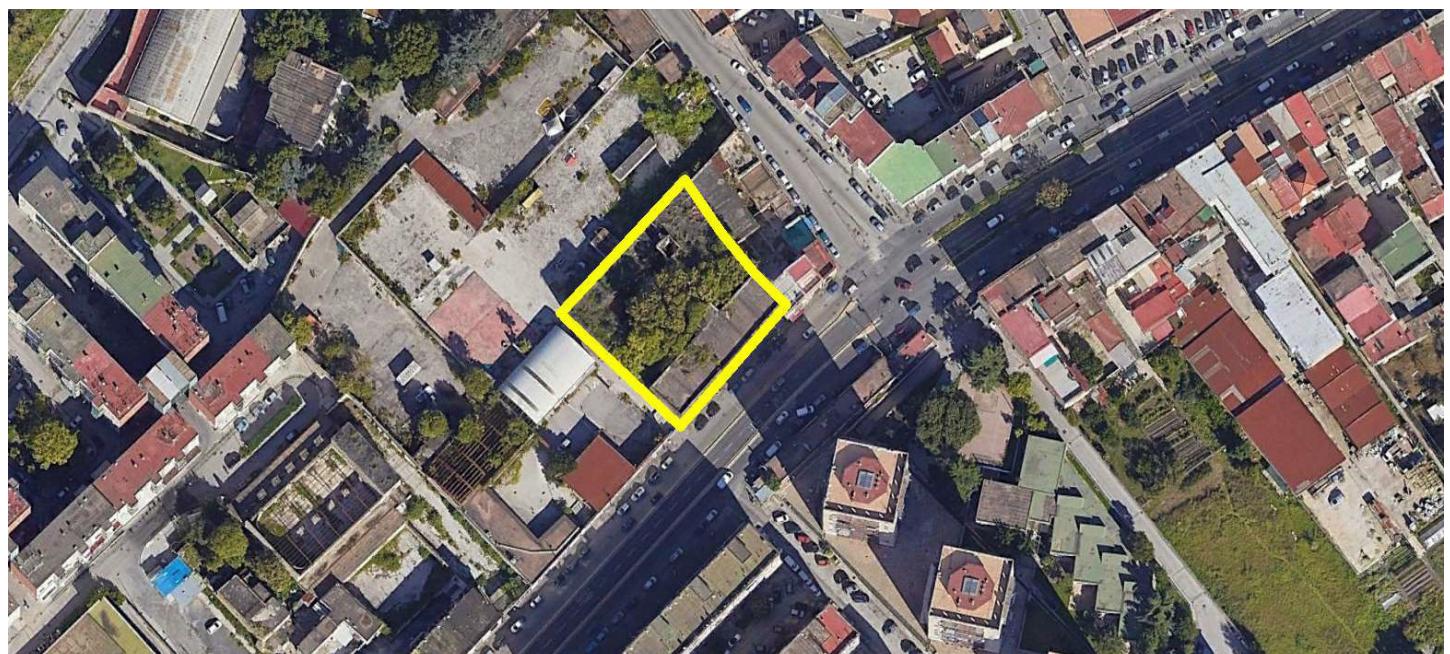
A cura del *Servizio Pianificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Social Housing*

L'immobile oggetto d'intervento è ubicato a Napoli in via della Stadera n. 137, in un contesto urbano di particolare interesse. Via della Stadera a Poggioreale si trova in prossimità della convergenza di via S. Maria del Pianto con via Nuova Poggioreale e via delle Puglie, tra i quartieri S. Pietro a Patierno, Poggioreale e Ponticelli; essa è stata per lunghissimi anni uno degli assi viari principali per entrare a Napoli, limite ultimo della città nel versante orientale, nonché punto doganale. All'altezza del civico 219 di tale strada è, infatti, ancora oggi presente una pietra di marmo bianca, testimonianza della funzione

assolta, quale pietra miliare di delimitazione dei confini del Comune di Napoli.

Nel dopoguerra, proprio nell'area limitrofa al lotto d'intervento è stato ultimato un quartiere di edilizia popolare – Rione Cesare Battisti – il primo rione popolare con una nuova tipologia edilizia, rispetto a quelli prebellici, in quanto presenta tutti i caratteri dell'architettura razionalista.

Negli anni '50 furono invece realizzate tre torri residenziali nell'area antistante l'immobile oggetto di intervento, una delle quali crollò a causa del terremoto del 23 novembre 1980, causando la morte di 52 persone.



Area di intervento

## Individuazione area di intervento

Il contesto urbano è quindi denso di storia e conserva nell'impianto urbanistico le tracce visibili di una periferia napoletana agricola, industriale, di attraversamento, di espansione urbana e di ricostruzione, di recente oggetto di grande attenzione per la localizzazione di funzioni residenziali e terziarie, attraverso la riqualificazione di grandi aree dismesse. In quest'ottica rileva la progettualità del Piano urbanistico attuativo *"Stadera a Poggioreale"*, ad iniziativa privata, approvato dalla Giunta comunale di Napoli con deliberazione n.502 del 12/12/2022, che circonda il lotto di intervento e favorirà, senza alcun dubbio, il processo di rigenerazione dell'intera area. Il PUA – Piano urbanistico attuativo – infatti prevede, previa demolizione dei corpi di fabbrica legittimi presenti all'interno dell'area di progetto, la realizzazione di una media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con annessi parcheggi per-

tinenziali, di un edificio residenziale a torre, di un'area a verde attrezzato su Via Stadera di 755 mq e la realizzazione con relativa cessione di un'area a verde di 1.711 mq progettata secondo i principi della forestazione urbana.

L'intervento proposto intende recuperare il corpo di fabbrica frontestrada in muratura portante (tufo), demolendo e ricostruendo il vano scala/ascensore e migliorando la distribuzione esterna degli alloggi, attraverso l'ampliamento del ballatoio esistente, con realizzazione di logge di accesso agli appartamenti, che assolveranno alla duplice funzione di costituire un filtro verso l'esterno e di riservare uno spazio aperto di pertinenza per ogni singola unità abitativa.

Per quel che riguarda invece la volumetria esistente sul fronte laterale e posteriore dell'immobile, si procederà alla demolizione complessiva dei corpi di fabbrica ed alla ricostruzione di un fabbricato autonomo, dotato di un proprio

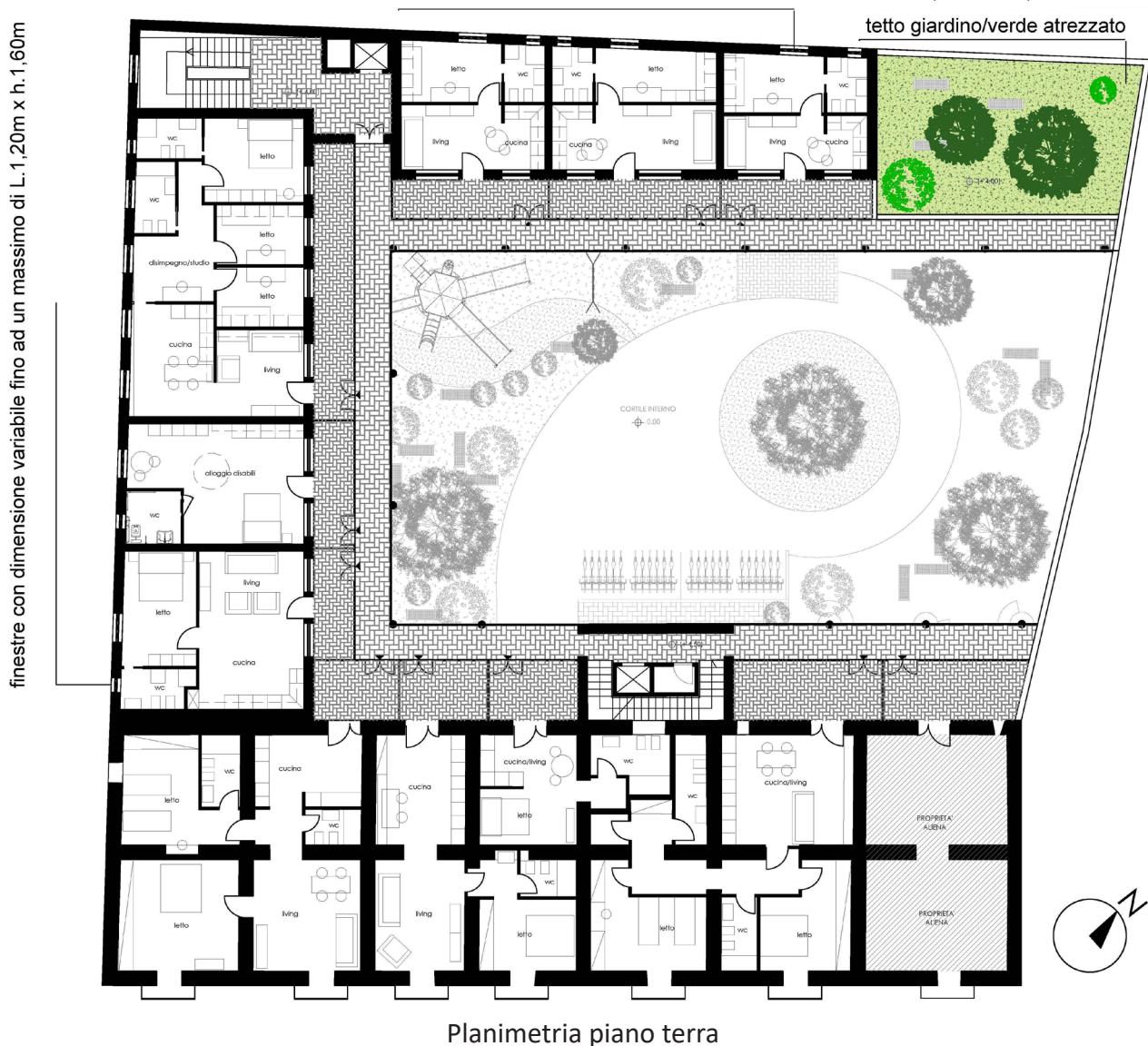


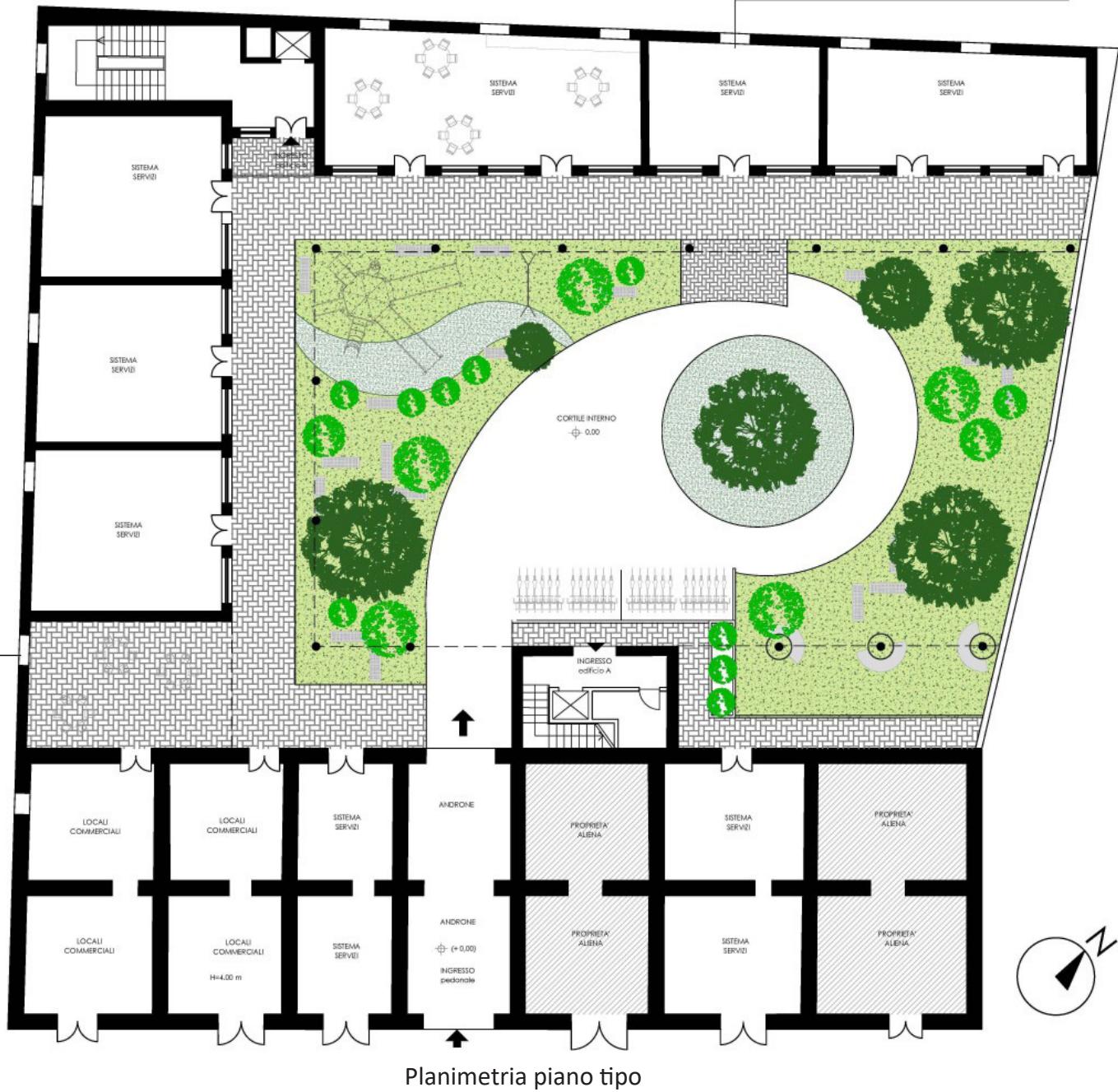
Fotoinserimento di Stadera 1.3.7. nel PUA *"Stadera a Poggioreale"*

corpo di distribuzione verticale (vano scala con ascensore), preservando l'impianto a corte del complesso edilizio nel suo insieme.

In definitiva con l'intervento si prevede:

- la realizzazione di almeno 24 alloggi (di misure differenziate in ottemperanza al Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 473 del 26 giugno 2023), destinati a canone sociale (ERP), con selezione da attivare ad hoc per l'individuazione delle famiglie da accogliere, in modo da garantire una efficace integrazione socio-economica della comunità di condomini che si andranno ad insediare;
- il recupero di locali commerciali al piano terra fronte strada, da destinare a laboratori artigianali e locali commerciali, che potranno essere affidati in gestione anche a cooperative, associazioni o imprese sociali, anche al fine dell'inserimento lavorativo di condomini afferenti a nuclei familiari fragili;
- la realizzazione di altri locali al piano terra (nel corpo di fabbrica B), dove saranno allestiti spazi adibiti a servizi abitativi collaborativi e servizi urbani, che potranno essere affidati in gestione anche a soggetti del terzo settore (quali ad esempio spazio polifunzionale per formazione, eventi e mostre; cineforum; ludoteca e laboratori didattici; sala prove e studio di registrazione; emoteca e fumetteria);
- la sistemazione ed il recupero della corte interna con la creazione di aree per attività ricreative, fruibili anche dagli abitanti del quartiere/città;
- la realizzazione/sistemazione di aree di sosta per le biciclette e di un'area ecologica per la raccolta differenziata;
- la realizzazione di un tetto giardino con orto tematico e zona *convivium* per i condomini di entrambi i corpi di fabbrica.





Particolare attenzione verrà dedicata, inoltre, all'attivazione di processi di partecipazione e concertazione, tanto in fase di progettazione dell'intervento, quanto in fase di realizzazione e gestione, coinvolgendo gli abitanti del quartiere ed i potenziali soggetti del terzo settore che si attiveranno per la gestione dei servizi abitativi collaborativi, dei servizi urbani e dei servizi commerciali. Tra gli intenti di gestione, vi è quello di mettere in pratica i principi della peer economy, ovvero economia della condivisione, in cui le persone fisiche "condividono" beni mobili ed immobili come tempo personale, lavoro o mezzi con altri soggetti al fine di costituire rapporti di comunità basati sulla fiducia reciproca e sul-

la solidarietà che rendano, così, più sostenibile l'economia del condominio e al contempo contrastino i fenomeni di emarginazione sociale. Questo al fine di rendere l'intervento un progetto pilota attraverso il quale sperimentare nuove frontiere dell'housing di comunità, e nuove forme di collaborazione pubblico-privato, attente alla sostenibilità socio-economica delle attività da insediare, ispirandosi alle pratiche più innovative di economia circolare. Tale iniziativa si inserisce nel più ampio programma di attività del Comune di Napoli, impegnato a rilanciare l'attenzione sulle politiche abitative per la città, al fine di offrire concrete risposte alle attuali emergenze del settore.



■ Lotto 1 ■ Lotto 2

## Suddivisione in lotti dell'area di intervento

La realizzazione dell'intero programma abitativo (edificio da recuperare e quello di nuova costruzione su area oggetto di demolizione), si concretizzerà attraverso la suddivisione dello stesso in due lotti funzionali:

- il primo da realizzare con le risorse a valere sulla Legge 145/2018 e ss.mm.ii. (finanziamento ottenuto pari a 5 milioni di euro), relativo all'intervento di nuova costruzione, su area oggetto di demolizione dei manufatti attualmente esis-

stenti, comprensivo della sistemazione delle aree esterne, degli spazi dedicati alla convivialità, delle aree a verde e di sosta, dei locali da destinare a servizi abitativi collaborativi e servizi urbani;

- il secondo da realizzare con le risorse a valere sull'Accordo di Programma sottoscritto dal Comune di Napoli con la Regione Campania il 15/04/2020, relativo al recupero dell'edificio esistente sul fronte strada di via Stadera.

## Esigenze dell'amministrazione

Ottenuto il finanziamento per il recupero degli immobili, il Comune deve ora: da un lato attivare il percorso di co-progettazione aperto al quartiere ed alla città nel suo complesso, per la definizione di dettaglio della proposta progettuale e delle funzioni che si andranno ad allocare al piano terra; dall'altro individuare un soggetto (o una compagine di soggetti) che possa dare concretezza al progetto sociale dell'abitare di comunità. Si immagina, infatti, di poter strutturare una micro-comunità di

condomini che veda insieme convivere realtà sociali molteplici, al fine di evitare le storiche ghettizzazioni che nascono dal separare nettamente alloggi popolari rispetto ad alloggi sociali, ed al contempo attivare – nei locali posti al piano terra – concrete opportunità di crescita economica e culturale, sia per i condomini portatori di particolari fragilità socio-economiche (nuclei monoparentali, disabili, anziani, stranieri, etc.), sia per la comunità territoriale nel suo insieme.



## Bipiani di Ponticelli

**Nuovi alloggi, miglioramento degli spazi comuni e riduzione dell'impatto ambientale per il nuovo ecoquartiere a misura d'uomo**

Bipiani di Ponticelli, originariamente concepiti come soluzione temporanea dopo il terremoto del 1980, sono dei prefabbricati in amianto con gravi problematiche di abitabilità e salubrità. Le strade che li circondano generano più separazione che collegamento, mentre la mancanza di servizi, attività commerciali e spazi pubblici rende l'ambiente poco accogliente e isolato.

Da qui la necessità di un progetto di riqualificazione che risponda al meglio alle esigenze del contesto locale anche mediante il coinvolgimento e il sostegno attivo della comunità, un intervento che metta al centro il benessere e la qualità della vita degli abitanti. Sono previsti la demolizione dei prefabbricati, la

costruzione di 104 alloggi dotati di sicurezza sismica ed efficientamento energetico, l'arricchimento dell'intero quartiere con aree verdi, orti urbani, spazi per la socializzazione e la riqualificazione della strada Isidoro Fuortes. Il tutto al fine di creare un ambiente più aperto e coeso, ottimizzando gli spazi pubblici, sviluppando nuove infrastrutture e garantendo servizi accessibili a tutti.

Il finanziamento del progetto, pari a circa 37 milioni di euro, è garantito attraverso il Fondo PNRR, il Fondo Complementare e altre fonti di finanziamento. Inoltre un'attenzione particolare è rivolta alla creazione di un ecoparco per promuovere la rinaturalizzazione della zona e fornire spazi per l'incontro e la socializzazione.

## Le nuove abitazioni

Classificate come "a energia quasi zero" (nZEB), le 104 nuove abitazioni saranno distribuite in due complessi edili. Il primo ospiterà 79 alloggi situati a nord della via Isidoro Fuortes, il secondo sarà composto da 25 alloggi posti a sud-est della stessa via.

I piani terra dei complessi saranno riservati a dotazioni di interesse comune che consentiranno di offrire ai residenti servizi e luoghi d'incontro e socializzazione. Sono previsti servizi abitativi collaborativi come spazi, locali e dotazioni, destinati in modo prevalente ai nuovi residenti, che potranno essere utilizzati per organizzare attività comuni e per trascorrere il tempo libero. I servizi saranno erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali e proporranno attività ricreative diurne per bambini e adolescenti, luoghi di aggregazione con aree/laboratori artistici, artigianali e per eventi culturali, servizi commerciali come piccole attività produttive e/o imprese sociali.





## Spazi aperti e sostenibilità ambientale: l'ecoparco e la strada-parco

La realizzazione del nuovo ecoquartiere include importanti interventi per promuovere la sostenibilità ambientale e la biodiversità. Uno dei punti centrali del progetto è, infatti, la creazione di un ecoparco in corrispondenza delle aree precedentemente occupate dai prefabbricati, dove attraverso una rinaturalizzazione degli spazi urbani verranno realizzati percorsi pedonali permeabili, zone alberate, aree gioco e orti urbani. Per cui l'ecoparco non contribuirà solo alla riduzione dell'impatto ambientale, ma svolgerà anche una funzione sociale e ricreativa.

La strada Isidoro Fuortes sarà trasformata in una strada-parco, con la riduzione della sua carreggiata e l'installazione di percorsi pedonali attrezzati con pavimentazioni drenanti. Queste iniziative non solo favoriranno la biodiversità e la qualità dell'ambiente urbano, ma contribuiranno anche a mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici, migliorando il paesaggio urbano complessivo.

>>

I Bipiani di Ponticelli, costruzioni di amianto realizzate dopo il terremoto del 1980, saranno demoliti



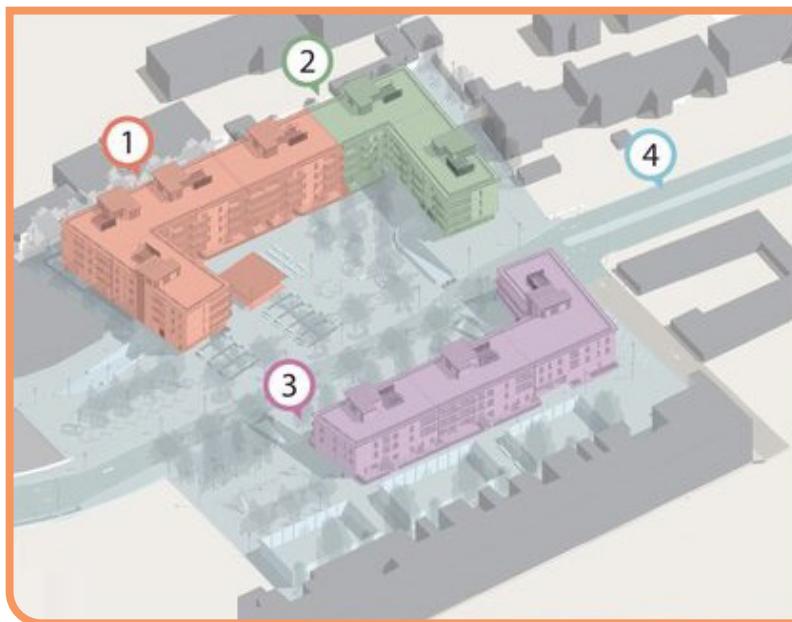
Il progetto ha un valore di **37 milioni di Euro** ed è finanziato principalmente con i fondi del **PNRR, Fondo Complementare e Accordo di Programma con Città Metropolitana di Napoli**



Il progetto di rigenerazione vedrà la realizzazione del **Nuovo Eco-quartiere di Ponticelli**



Verranno costruiti **104 nuovi alloggi**



&gt;&gt;

**Fase 1 (2024)**

- Demolizione dei solettoni e delle fondazioni del Campo Bipiani nel lotto nord.
- Intervento di bonifica e indagini archeologiche;
- Costruzione dei primi 48 alloggi dell'edificio Nord.

1

**Fase 2 (2024)**

- Completamento dell'edificio Nord, iniziato nella fase 1, con la costruzione di 27 alloggi aggiuntivi.
- Bonifica e demolizione del primo lotto dei prefabbricati del Campo Bipiani.

2

**Fase 4 (2025)**

- Realizzazione di una strada-parco e di un eco-parco sulle aree liberate dalla demolizione.

4

**Fase 3 (2025)**

- Bonifica e demolizione del secondo lotto dei prefabbricati del Campo Bipiani.
- Costruzione dell'edificio Sud con 29 alloggi sull'area liberata dalla demolizione dei primi prefabbricati del Campo Bipiani.

3

## I destinatari delle case: programma particolare e piano di mobilità

I nuovi alloggi saranno destinati alle stesse persone che oggi abitano nei Bipiani, qualora queste siano in possesso dei requisiti previsti per legge. Il Comune di Napoli ha previsto un programma particolare per governare ed agevolare il trasferimento degli residenti verso i nuovi alloggi, con la possibilità di ottenere una sistemazione temporanea della durata di tre anni nei nuovi edifici per coloro che invece attualmente risiedono nelle case senza il titolo di assegnazione. Durante il triennio verrà effettuato un monitoraggio per verificare il possesso dei requisiti previsti.

L'amministrazione, inoltre, ha predisposto un piano di mobilità per il coordinato trasferimento degli abitanti nei nuovi alloggi. Il piano verrà attuato in maniera incrementale, e sarà coordinato con la costruzione dei nuovi edifici. Questa strategia permetterà una gestione efficace del processo di riqualificazione limitando l'impatto sulla vita quotidiana dei cittadini.

## Fonti di finanziamento: gli investimenti per il nuovo Ecoquartiere

Il progetto è stato ammesso a finanziamento tramite il Fondo Complementare al PNRR, inserito nel Piano nazionale per gli Investimenti Complementari PNC, per un importo di circa 35 milioni di euro. Inoltre, l'intervento si integra con i lavori di bonifica, smantellamento, demolizione e smaltimento dei rifiuti finanziati per circa 2 milioni di euro nell'ambito di un accordo di programma con la Città Metropolitana di Napoli.

Per aggiornamenti collegarsi al sito  
[Comune di Napoli - Bipiani di Ponticelli](http://Comune di Napoli - Bipiani di Ponticelli)

rigenerare  
comunità

Bipiani di  
Ponticelli



## Abbattimento, riqualificazione e nuovi alloggi nell'area dell'ex lotto M per il benessere e il futuro della comunità

**L**e vele di Scampia sono un complesso residenziale costruito nell'omonimo quartiere di Napoli tra il 1962 e il 1975.

Progettate dall'architetto **Francesco Di Salvo**, in origine erano sette ed erano distribuite su un'area di 115 ettari.

Quattro di questi edifici sono stati demoliti negli anni 1997 (Vela F), 2000 (Vela G), 2003 (Vela H) e 2020 (Vela A). Dei tre rimasti, grazie al progetto **ReStart Scampia**, altri due saranno demoliti (Vela Gialla e Rossa) mentre l'ultimo (Vela Celeste) verrà riqualificato. Il progetto è nato non solo con lo scopo di migliorare l'aspetto fisico del quartiere ma anche di garantire ai suoi abitanti una casa dignitosa e un ambiente più vivibile, completando così l'intervento di riqualificazio-

ne dell'ex Lotto M delle Vele di Scampia. Il finanziamento, pari a 159 milioni di euro, proviene principalmente da Fondi PNRR, PON Metro e Periferie. L'investimento si traduce in un impegno concreto nel promuovere il benessere e il futuro delle comunità con la costruzione di 433 nuovi alloggi, autosufficienti dal punto di vista energetico.

A completare il nuovo volto del quartiere ci saranno ambienti destinati all'agricoltura urbana (orti e frutteti sociali), un parco pubblico, una fattoria con finalità ludiche e didattiche, un mercato di prossimità, un complesso scolastico (scuola dell'infanzia per 120 bambini e asilo nido per 50-60 bambini) e un centro civico con funzioni sociali e culturali.

## Le sfide da superare

Tra le principali sfide da superare vi sono le specifiche criticità urbane e sociali che interessano la zona e quelle generali legate ai cambiamenti climatici e alla conseguente necessità di una gestione sostenibile delle risorse. Per far fronte a queste problematiche è prevista la progettazione di edifici residenziali “a dimensione umana”, dotati di soluzioni ecosostenibili per ridurre l’impatto ambientale, e la realizzazione di spazi e attività comunitarie, insieme alla promozione dell’integrazione e della partecipazione del Terzo settore e dei residenti stessi. A ciò si aggiunge il recupero e la riqualificazione della Vela Celeste che integrerà funzioni miste, con una prevalenza di attrezzature pubbliche e la realizzazione di nuovi viali pubblici, pedonali e ciclabili.

## Il progetto delle nuove case e le nuove prospettive per il quartiere

Il processo di progettazione delle nuove case ha coinvolto gli abitanti delle Vele in modo da assicurare che le nuove costruzioni rispondessero al meglio alle loro esigenze. I 433 nuovi alloggi, inclusi in 20 edifici, saranno tutti classificati come NZEB (Nearly Zero-Emission Building) per massimizzare l’efficienza energetica, e andranno a sostituire le due Vele che verranno abbattute.

I piani terra degli stabili saranno multifunzionali e serviranno anche da punto di incontro per gli abitanti e il quartiere. Ogni complesso residenziale sarà dotato di spazi comuni e tecnici utilizzabili per attività come assemblee, studio, lavoro condiviso e per la gestione degli spazi condominiali. Saranno disponibili servizi locali e urbani, gestiti da associazioni, cooperative o imprese sociali, aperti alla comunità. Si punta poi alla promozione di attività commerciali, piccole imprese artigianali o sociali per soddisfare le esigenze del quartiere e implementare le opportunità per i suoi abitanti.



## Spazi aperti e sostenibilità

La fase di progettazione per il riaspetto del Lotto M mette al centro l'attenzione alla sostenibilità e alla valorizzazione degli spazi aperti coinvolgendo competenze agronomiche e paesaggistiche.

Per la trasformazione delle aree esterne in paesaggi ordinati e funzionali si punta sulla promozione della biodiversità e del benessere collettivo. Sono previsti sistemi di irrigazione per coltivazioni ornamentali e frutticole, la creazione di luoghi in cui ospitare attività sociali e ricreative come parchi giochi, campi sportivi, fattoria didattica e mercato locale.

Anche la progettazione degli spazi aperti e delle soluzioni architettoniche è guidata dalla sostenibilità ambientale volta a valorizzarli per offrire un'ottica multifunzionale e migliorare la qualità della vita, in linea con gli obiettivi della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e del Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici.



## Gli investimenti per le Vele

Per l'attuazione dei progetti, il Comune di Napoli ha ottenuto risorse finanziarie con un ammontare complessivo di circa 159 milioni di euro provenienti da diverse fonti:

- € 84.518.068,33 - Piani Urbani Integrati (PUI) - inseriti nella linea progettuale Missione 5 "Inclusione e Coesione" (M5C2) del PNRR, nonché dal Fondo opere indifferibili;
- € 15.000.000,00 Fondo Complementare - previsto dalla misura del Piano Nazionale per gli investimenti Complementari (PNC) che nasce con lo scopo di integrare, tramite risorse

>>

Il progetto prevede l'abbattimento delle Vele Gialla e Rossa, la riqualificazione e il recupero della Vela Celeste

- 433 nuovi alloggi energeticamente sostenibili
- parco pubblico di quartiere
- orti e frutteti sociali
- una fattoria didattica
- un mercato di prossimità
- un complesso scolastico
- un centro civico

per un finanziamento di

159 mln



gli interventi sono finanziati dal **Fondo Sviluppo e Coesione, Fondo Periferie, Fondo PNRR, Fondo Complementare, Fondo PON METRO PLUS.**

nazionali, gli interventi del PNRR per gli anni dal 2021 al 2026;

- € 35.000.444,67 - Fondo PON Metro Plus - previsto dal Programma Nazionale PN Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027 che nasce con lo scopo di integrare le azioni condotte nell'ambito del Programma Operativo Nazionale "Città Metropolitane 2014-2020".

Gli investimenti vanno ad integrare precedenti linee di finanziamento, quali: Fondo Programma Periferie di € 17.970.171,00 e Fondo Sviluppo e Coesione di € 7.087.864,90.

## Programma particolare e piano di mobilità

Il Comune di Napoli ha previsto un programma particolare per gestire ed agevolare il trasferimento degli attuali abitanti delle Vele verso i nuovi alloggi, offrendo anche la possibilità, per i nuclei che non hanno un regolare contratto, di ottenere una sistemazione temporanea, della durata di tre anni, nei nuovi edifici. Durante il triennio, l'Amministrazione provvederà ad effettuare un monitoraggio per verificare il possesso dei requisiti previsti.



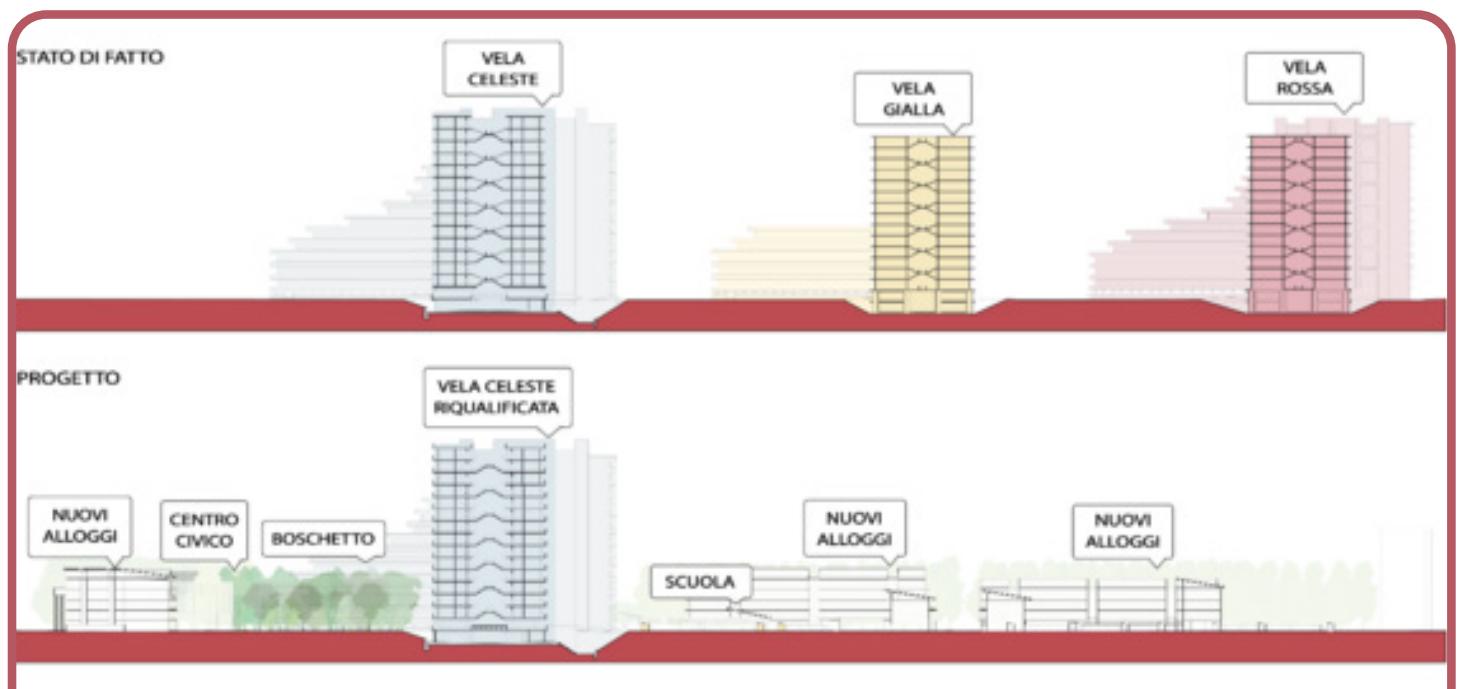
## Condivisione e partecipazione: accompagnamento sociale

Saranno offerti servizi di quartiere e spazi di confronto attraverso il processo di co-progettazione con tutte le realtà del territorio, le associazioni, gli enti istituzionali, i comitati e le varie forme in cui gli abitanti si organizzano. Questo per accompagnare la comunità nel processo di riqualificazione promuovendo la partecipazione attiva degli abitanti e rispondere al meglio alle loro esigenze.

## Passi verso il futuro: cronoprogramma dell'intervento

In seguito allo sgombero delle Vele, avvenuto tra luglio e dicembre del 2024, il cronoprogramma dell'intervento stilato in fase progettuale è stato rivisto in un'ottica di maggiore rapidità ed economicità della rigenerazione urbana dell'intero contesto territoriale. Lo scorso gennaio sono partiti i cantieri per la demolizione della Vela Rossa e della Vela Gialla che vanno ad aggiungersi a quelli già avviati sulle prime abitazioni, allo strip out (rimozione elementi estranei alle strutture) e all'adeguamento della Vela Celeste.

Per aggiornamenti sul progetto è possibile collegarsi al sito: [Comune di Napoli - ReStart Scampia](http://Comune di Napoli - ReStart Scampia)





## Taverna del Ferro

**Un tassello importante anche per un ulteriore rilancio  
dell'intero quartiere della zona orientale**

I progetto di rigenerazione dell'insediamento di *Taverna del Ferro* a San Giovanni a Teduccio mira a trasformare radicalmente l'area attraverso la demolizione delle due "stecche" residenziali e la loro sostituzione con 28 edifici più bassi ed energeticamente autosufficienti, che ospiteranno 360 appartamenti.

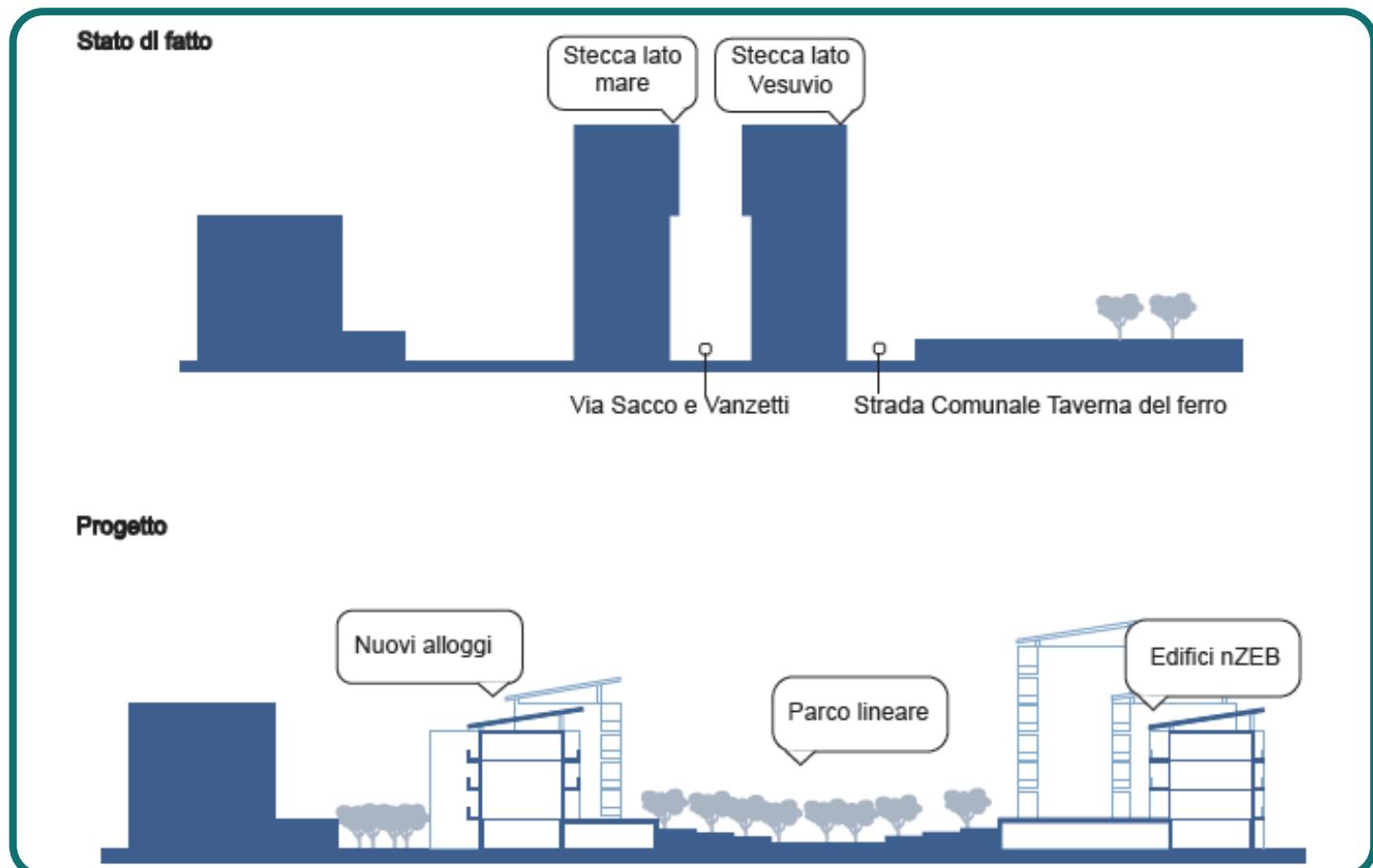
L'obiettivo è non solo migliorare l'aspetto fisico del quartiere, ma anche restituire agli abitanti una casa dignitosa e un quartiere più vivibile, promuovendo un ambiente abitativo di qualità e favorendo un senso di comunità sostenibile e inclusiva. Si tratta di un progetto che insieme ad altri interventi già realizzati, come la localizzazione del Polo Universitario, o in corso, come il recupero dell'area di costa da Vigliena a Pietrarsa, contribuirà al rilancio dell'intero quartiere di San Giovanni a Teduccio. Il progetto è finanziato con un ammontare complessivo di circa 106 milioni di euro, provenienti da diverse fonti tra cui il PNRR e il Fondo PON Metro PLUS.



## Le problematiche

Il complesso di Taverna del Ferro nasce negli anni successivi al terremoto, sotto la spinta dell'emergenza abitativa che ha caratterizzato quell'epoca. Negli anni successivi emersero chiaramente le criticità dell'attuale configurazione dell'insediamento, caratterizzato da un'altezza e da uno sviluppo longitudinale eccessivi. Le "stecche", infatti, si sviluppano su 6 piani e i due edifici sono troppo vicini tra loro, creando fenomeni di sovraffollamento, una forte introspezione reciproca tra gli appartamenti e una totale mancanza di privacy.

La scarsa manutenzione degli alloggi costituisce un altro fattore di rischio, con aree che possono creare situazioni di pericolo per i soggetti residenti.



## Il confronto e il coinvolgimento

La progettazione degli edifici e la definizione delle caratteristiche delle nuove case si è basata su un'interlocuzione diretta con gli abitanti di Taverna del Ferro. Questa fase di ascolto attivo, iniziata già nel 2022, è stata, ed è tuttora, parte integrante del processo progettuale e sarà portata avanti nelle fasi successive. La partecipazione della comunità è fondamentale per assicurare che le nuove costruzioni e i servizi in corso di realizzazione rispecchino appieno le esigenze e le preferenze degli abitanti, contribuendo così a costruire un ambiente abitativo che soddisfi le aspettative della comunità locale.

I nuovi alloggi sono costruiti in sostituzione delle attuali case e sono destinati alle stesse persone che oggi abitano nelle "stecche", qualora questi siano in possesso dei requisiti previsti per legge. Il Comune di Napoli ha previsto un programma particolare per governare e agevolare il trasferimento degli attuali abitanti verso i nuovi alloggi. Questo programma offre la possibilità, per i nuclei che non hanno un regolare contratto, di ottenere una sistemazione temporanea della durata di tre anni nei nuovi edifici per coloro che attualmente risiedono nelle case senza il titolo di assegnazione. Durante il triennio, il Comune effettuerà un monitoraggio per verificare il possesso dei requisiti previsti.



## Il progetto

La progettazione prevede una distanza adeguata tra le abitazioni, in modo da creare un ambiente abitativo più accogliente e rispondente alle esigenze manifestate degli abitanti. Queste soluzioni rappresentano un impegno a creare un quartiere più funzionale, sostenibile e orientato al benessere della comunità che oggi soffre di difficoltà sociali ed economiche, aggravate dalla configurazione attuale dell'edificato.

Il nuovo progetto prevede la sostituzione degli edifici esistenti con 28 di media dimensione, a scala umana. Saranno distribuiti in isolati che incorporano spazi comuni condominiali come portierato sociale, palestra e sale riunioni al piano terra o in copertura. L'altezza media degli edifici varierà da 3 a 6 piani. In totale, saranno costruiti 360 nuovi alloggi, tutti classificati come NZEB (Nearly Zero Energy Building) per massimizzare l'efficienza energetica. L'utilizzo

di fonti rinnovabili e componenti energetiche passive contribuirà all'obiettivo di autosufficienza energetica, promuovendo un ambiente abitativo sostenibile.

Il piano terra degli edifici ospiterà un mix di funzioni, promuovendo scambio e interazione con il quartiere. Si prevede che questo spazio sia utilizzabile dai residenti per attività come assemblee, studio, lavoro condiviso e gestione degli spazi condominiali.

Tra le funzioni ospitate dal basamento vi saranno servizi locali e urbani erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali, aperti anche alla comunità circostante e definiti in collaborazione con le associazioni e gli enti del terzo settore. Infine, si promuoveranno servizi e attività commerciali, come piccole attività produttive artigianali o imprese sociali, a supporto delle residenze e delle esigenze del quartiere.



## Spazi aperti e sostenibilità

Attraverso la creazione di spazi aperti pubblici, che comprendono piazze, aree gioco, cortili pavimentati e parcheggi alberati, il progetto mira ad un miglioramento complessivo della vivibilità e della qualità del quartiere. Un elemento significativo sarà la realizzazione di un parco pubblico lineare sull'area di una delle due stecche demolite, che offrirà un generoso spazio verde aperto in stretta connessione con le abitazioni circostanti. Inoltre, è prevista la realizzazione di terrazzamenti che ospiteranno orti sociali e giardini comuni. All'interno del nuovo insediamento, saranno predisposti spazi pubblici dedicati al gioco e allo svago, con aree specifiche per il gioco, lo sport all'aperto e una pista di atletica.

La progettazione degli spazi aperti e delle soluzioni architettoniche di Taverna del Ferro è ispirata da un forte impegno verso la sostenibilità ambientale con l'obiettivo di aumentare la qualità ecosistemica dell'area. Il progetto mira a ridurre drasticamente il consumo di risorse materiali ed energetiche, adottando un approccio che massimizza gli interventi di adattamento e mitigazione del cambiamento climatico.

## Il cronoprogramma dell'intervento

### Fase 1

Demolizione del terrapieno con le attrezzature sportive e i garage nord ed est

### Fase 2

Realizzazione di 180 alloggi, trasferimento degli abitanti della stessa lato mare nei nuovi alloggi e conseguente demolizione della stessa

### Fase 3

Realizzazione di 180 alloggi sull'area della stessa lato mare. Trasferimento degli abitanti della stessa lato Vesuvio nei nuovi alloggi e demolizione della stessa

### Fase 4

Realizzazione del parco lineare, con gli orti urbani e lo spazio attrezzato per lo sport sull'area della stessa lato Vesuvio

1

2

3

4



Pubblicazione a cura del Servizio Comunicazione istituzionale e Portale web  
in collaborazione con l'Assessorato all'Urbanistica

Per suggerire argomenti  
e temi da approfondire scrivere a:  
[comunicazione.interna@comune.napoli.it](mailto:comunicazione.interna@comune.napoli.it)

[www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)

