

## Indice

<b>Premessa</b> .....	2
<b>CAPITOLO I</b> .....	3
<b>1.1 IL QUADRO DI RIFERIMENTO</b> .....	3
<b>1.2 LE VICENDE RECENTI DEL TERRITORIO PUTEOLANO</b> .....	4
<b>1.3 STRUMENTI URBANISTICI E NORME DI RIFERIMENTO</b> .....	7
<b>1.4 I PRINCIPI INFORMATIVI DEL PROGETTO DI PUA</b> .....	10
<b>CAPITOLI II</b> .....	11
<b>2.1 PRIMA FASE – ANALISI PRELIMINARI</b> .....	11
<b>2.2 DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL P.U.A.</b> .....	11
<b>2.3 IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b> .....	13
<b>CAPITOLI III</b> .....	14
<b>3.1 ZONE "A" DEL P.R.G. - CENTRO STORICO -</b> .....	14
<b>3.2 IL DIMENSIONAMENTO.</b> .....	15
<b>3.3 CLASSIFICAZIONE DEI VOLUMI DEMOLITI</b> .....	15
<b>3.4 METODOLOGIA DI ANALISI - ESEMPIO CORTINE EDILIZIE</b> .....	18
<i>CORSO DELLA REPUBBLICA</i> .....	18
<i>PIAZZA DELLA REPUBBLICA</i> .....	20

## Premessa

La definizione del nuovo volto della città di Pozzuoli passa naturalmente attraverso il recupero dell'identità collettiva e dei luoghi storici dell'abitare e del vivere comune.

In questo senso il Comune ha svolto (e sta tuttora svolgendo), un lavoro finalizzato alla definizione di strumenti urbanistici e di tutela che permettano da un lato, di porre rimedio ai gravi errori del passato e, dall'altro, di incentivare uno sviluppo sostenibile per la città.

Tra i primi grandi sforzi compiuti dall'Amministrazione comunale, quello della definizione di un Piano Urbanistico Attuativo, che riguarda un tema molto delicato della città storica, è senza dubbio la "*Ricomposizione Volumetrica*" degli edifici che hanno subito una parziale demolizione, a seguito degli ultimi eventi sismici e bradisismici, in maniera scriteriata.

L'analisi svolta dall'associazione di Tecnici Flegrei CAPP80078, insieme al gruppo di tecnici comunali incaricati, svolta sulla base di fondamenti storici e scientifici, ha portato all'elaborazione di uno strumento urbanistico che, prendendo le mosse dallo stato attuale, tenta non solo ricostruire parte dei volumi demoliti, ma anche di riqualificare le quinte architettoniche compromesse da interventi eseguiti a suo tempo con una certa approssimazione.

Il secondo passo compiuto dall'Amministrazione, con l'apporto dell'Associazione dei Tecnici Flegrei è consistito nel riconoscimento della necessità di un recupero dell'identità collettiva dei luoghi storici della città: l'obiettivo di tale *piano esecutivo*, in coerenza con il concetto formulato nelle norme del PRG, è stato quello di riqualificare e valorizzare il patrimonio storico e, nello specifico, di eliminare tutti gli "*sfregi*" provocati dai suddetti interventi demolitori.

Il processo di valorizzazione delle parti storiche della città di Pozzuoli s'inserisce in un più ampio progetto di sviluppo: il restauro come mezzo attraverso cui poter attuare la crescita culturale che fa di un centro abitato una "città sostenibile".

Questo progetto ha avuto un notevole impulso grazie al protocollo di intesa che l'amministrazione Comunale ha sottoscritto con l'associazione dei tecnici flegrei CAPP80078, in concomitanza con il progetto "Carta delle Città Europee per un Modello Urbano Sostenibile" (Carta di Aalborg).

## CAPITOLO I

### 1.1 IL QUADRO DI RIFERIMENTO

Fin dagli anni immediatamente successivi al secondo dopoguerra, la città storica ha cominciato ad essere considerata dagli studiosi come un'unità urbanistico-architettonica e definita nei suoi caratteri formali, funzionali e tipologici. Più tardi, sulla base di questi contributi fondativi, gli studi italiani sui piani urbanistici dei "centri storici" approfondivano per certi aspetti le tematiche inerenti alle modalità di intervento edilizio in tali contesti; ed infine le elaborazioni della scuola di Carlo Aymonino sui rapporti fra tipologia edilizia e morfologia urbana, muovendo da questa traccia, si estendevano anche ad un ambito urbano generale che ormai non riguardava più la città storica, ma i criteri di formazione della città contemporanea.

Oggi, malgrado tutti questi studi abbiano condotto a precise normative edilizie ed urbanistiche, l'intervento nei centri storici non è informato da modalità teoriche, metodologiche e disciplinari che lo giustifichino nell'ambito del tessuto urbano; sempre più spesso infatti, sull'onda di un manierismo tecnologico diffuso, il contesto costruito, anche di elevato valore architettonico, serve solo da pretesto e spunto ad elaborazioni progettuali gratuite che nulla hanno in comune con il contesto stesso e, anzi, molto spesso, lo deturpano o lo distruggono.

Riprendendo il presupposto dell'unità morfologica della città storica, il Comune di Pozzuoli, al contrario, allineandosi ad una cultura della conservazione che si oppone a ciò, ritiene che l'intervento nelle lacune del tessuto edilizio provocate da distruzioni naturali o da deprecabili demolizioni, debba rapportarsi ai criteri di un corretto restauro che, nella fattispecie, è stato denominato restauro urbano. Così, come nel monumento architettonico il restauro si occupa della conservazione del manufatto a cui si rivolge e si attua anche attraverso il risarcimento delle sue *lacune*, così queste ultime, nella città storica, accanto agli interventi di tutela e di conservazione, dovranno essere risarcite secondo i criteri del ripristino/restauro architettonico.

Ma mentre nel restauro architettonico i risarcimenti delle lacune possono essere effettuati anche senza che essi debbano assumere un'importanza funzionale nel contesto del distributivo degli spazi, nel caso dell'intervento nella città storica, il restauro non può essere finalizzato a prescindere dalle implicazioni funzionali che esso deve assumere e soddisfare, onde potersi inserire correttamente nell'organismo della città.

## 1.2 LE VICENDE RECENTI DEL TERRITORIO PUTEOLANO

Se è vero che i segni del territorio, sia quelli naturali sia quelli artificiali, hanno la capacità di rilevare i caratteri precipui ed evocare la storia degli insediamenti umani, allora è altrettanto vero che, tra i centri medi della pianura campana, la città ed il territorio di Pozzuoli rappresentano un "*exemplum*" ambientale abbastanza unico e problematico.

Unicità e problematicità del territorio comunale di Pozzuoli sono caratteristiche acquisite nel lontano passato, ma costituiscono una specificità non irrilevante nel processo di trasformazione storica subito dalla città nel corso dei secoli.

Senza ripercorrere la millenaria storia del *castrum* romano, le ultime vicende del centro storico sono quelle più segnate dagli eventi bradisismici che periodicamente interessano Pozzuoli e, negli ultimi decenni, sono strettamente connesse all'espansione urbana periferica. Nel marzo 1970 il bradisismo produsse danni ingenti allo stratificato complesso storico-ambientale. La legge 19.7.1971 n.475 convertì tempestivamente il decreto 1.6.1971 n. 290, che disponeva "*interventi a favore delle popolazioni di Pozzuoli danneggiate in dipendenza del fenomeno del bradisismo*". L'art. 17 della legge autorizzava il Ministero dei LL.PP. a bandire un concorso nazionale "*per un progetto di massima concernente la sistemazione e conservazione del Rione Terra di Pozzuoli, quale zona di interesse archeologico, artistico, paesistico, etnografico con la possibilità di ristrutturare all'interno dello stesso, a mezzo di interventi pubblici, nuclei abitativi nei limiti compatibili con l'esigenza di sicurezza e di dotazione dei servizi*".

Al pari di quanto è accaduto altrove in circostanze simili, le esigenze dello sfollamento hanno portato alla rapida realizzazione di nuovi quartieri.

Il Genio Civile ha realizzato, a partire dal 1970, interventi a carattere di urgenza volti ad evitare l'aggravamento dei danni con rapidi consolidamenti e ristrutturazioni della carente rete fognaria, la quale rappresentava uno dei maggiori rischi per la stabilità degli edifici.

Nel 1983 il bradisismo si manifesta di nuovo e in maniera particolarmente intensa. Il comitato di esperti che collaborava con il Ministro per il Coordinamento della Protezione Civile suddivise l'abitato di Pozzuoli in due zone. La zona A includeva il centro storico, via Napoli, il porto e la Solfatara, e venne definita ad alto rischio, in quanto in essa si considerava probabile l'epicentro di un evento sismico intenso; la zona B poteva essere direttamente coinvolta nel caso che l'epicentro non fosse centrale rispetto alla zona A.

Venne deciso il rapido trasferimento di tutti gli abitanti della zona A e la costruzione di un nuovo quartiere (Monterusciello 2), da realizzare in tempi brevissimi, in regime di concessione, sulle aree di proprietà dell' Italsider oltre al completamento del settore orientale di Monterusciello 1, in regime di concessione e per il quale, dato l' impiego generalizzato dei sistemi prefabbricati, fu necessaria una radicale variante del planovolumetrico originario del P.E.E.P. La stipula della convenzione per Monterusciello 2 tra il Ministero del Coordinamento della Protezione Civile e l'Università di Napoli venne firmata nel 1983 e agli inizi del 1984 la progettazione era completata.

Il Comitato Tecnico-Scientifico per le indagini sulla vulnerabilità e pericolosità delle costruzioni, istituito con l'Ordinanza del Ministro per il Coordinamento della Protezione Civile n. 39 FPC del 19.10.1983, avviò un attento e capillare esame del patrimonio edilizio, pervenendo anche alla definizione di criteri di intervento sia sugli edifici in muratura che in cemento armato.

La legge 23.12.1983 n. 748, che convertiva, con modificazioni, il decreto legge 7.11.1983 n. 623, disponeva gli *"interventi urgenti per le zone colpite dal bradisismo dell'area flegrea"*.

Oltre agli interventi di nuova edilizia residenziale a Monterusciello, con ordinanza n. 338 /FPC/ZA del 2.10.1984, in esecuzione della legge n. 748 (art. 1 quater), il Ministro per il Coordinamento della Protezione Civile disponeva (art. 1) che il Comune di Pozzuoli, a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale e con la consulenza dell' Università di Napoli, elaborasse dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio della città e che gli stessi fossero resi esecutivi ai sensi dell' art. 1 bis del D.L. 7.11.1983 n. 623 convertito nella legge n. 748/83. I piani di recupero dovevano essere *"elaborati ed approvati in deroga a tutte le vigenti disposizioni"* (art. 1). Con l'ulteriore Ordinanza n° 438 FPC/ZA del 10.12.1984, il Ministro per il Coordinamento della Protezione Civile stabilì che il Piano di Recupero da predisporre nel perimetro del centro edificato dovesse prevedere **una riduzione del 50%** della densità edilizia esistente, mediante le demolizioni per motivi di sicurezza connessi agli eventi bradisismici e vulcanici e le ristrutturazioni urbanistiche motivate dalle esigenze del piano stesso. L'ordinanza, inoltre, annullava tutte le concessioni edilizie private rilasciate nel perimetro di riferimento.

Successivamente, prima per effetto del D.M. del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 28.3.1985, poi della legge n° 431/85 ("Galasso"), art. 1 quinquies, l'intero territorio di Pozzuoli venne compreso *"tra quelli in cui è vietata, fino all' adozione da*

*parte delle Regioni dei Piani Paesistici....., ogni modificazione dell' assetto del territorio nonché ogni opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici". Il decreto del 28.3.1985, nella considerazione "che Pozzuoli e l'area flegrea sono interessati dalla legge 23 dicembre 1983, n° 748..." fa salvi "i provvedimenti di ricostruzione adottati in base alle leggi vigenti per i Comuni colpiti da eventi sismici e dal bradisismo". E' noto che, ai sensi dell'art. 1 bis della medesima legge n°431/85, le Regioni avrebbero dovuto predisporre i piani paesistici, o i piani "urbanisticoterritoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali", entro il 31.12.1986. Per gli sviluppi di tale vicenda si rinvia al successivo § b).*

Il Consiglio Comunale di Pozzuoli, con la delibera n° 325 del 16.12.1986 adottò il Piano di Recupero del centro antico-storico, di fatto esteso all' intera area centrale delimitata ad ovest dalla congiungente il quadrivio dell'Annunziata con S. Francesco, a nord dalla linea FS, ad est dalle pendici del Monte Olibano e a sud dal mare. L' area interessata è quindi ben più estesa del centro antico-storico e coincide piuttosto con l'intero centro urbano consolidato comprendente, oltre al promontorio del Rione Terra-Borgo Vicereale, la città bassa occidentale attorno al porto, quella costiera orientale (via Napoli) e la città alta sulla mesoterrazza (la Starza), a 30÷50 mt s.l.m.

Con la successiva delibera n° 178 del 7.12.1987, il Consiglio Comunale controdusse alle opposizioni presentate nei termini. Il Piano di Recupero **riduceva la densità edilizia esistente**, prevedendo la sostituzione, con parchi archeologici, aree pubbliche o di uso pubblico e altre destinazioni non residenziali, di 6500 stanze delle 19179 costituenti l'intero patrimonio edilizio-abitativo dell'area interessata.

**L'abbattimento volumetrico era pertanto minore di quello disposto con la richiamata Ordinanza n° 438/FPC/ZA.**

Successivamente, con delibera del dicembre 1989, il Consiglio Comunale adottò gli "indirizzi per i piani di recupero al di fuori del centro storico", impegnando di fatto l'intero territorio comunale nel presupposto erroneo di estendere il concetto di recupero ad integrazioni volumetriche, abitative e turistiche, peraltro in assenza dello strumento urbanistico generale, del quale i Piani di Recupero sono fasi attuative e quindi sottordinate.

Nel febbraio 1991 il Consiglio Comunale avviava l'affidamento ad un unico

concessionario degli interventi di attuazione del Piano di Recupero del centro antico-storico.

Ma con la sentenza n° 5 del 21 gennaio 1992, il TAR Campania, per effetto di un ricorso presentato dalla Fondazione Banco di Napoli, proprietaria di un complesso immobiliare assoggettato a demolizione dal P. di R., annullò le delibere di adozione del Piano di Recupero del centro antico-storico.

La nullità del Piano di Recupero, ovviamente, era dovuta al fatto che il Piano di Recupero, in quanto strumento esecutivo non poteva essere redatto in assenza del Piano Regolatore Generale.

Successivamente con il decreto del Presidente della provincia di Napoli n. 69 del 23.1.2002, viene approvato il nuovo Piano regolatore della Città di Pozzuoli.

Il P.R.G. interessa, ai sensi dell'art. 7 della legge Urbanistica 17.8.1942 n° 1150, l'intero territorio del Comune di Pozzuoli e, attraverso le presenti norme e le allegate tavole di piano, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo di esso, dettando indicazioni e prescrizioni sia per la stesura dei piani attuativi che per la disciplina delle iniziative connesse allo sviluppo edilizio e urbanistico.

In tale prospettiva, le Norme di attuazioni del PRG definiscono anche le *“ricomposizioni volumetriche”* degli edifici parzialmente demoliti a seguito degli eventi sismici.

### **1.3 STRUMENTI URBANISTICI E NORME DI ATTUAZIONE**

In ordine agli indirizzi e alle previsioni ai fini dell'attuazione del **Piano Regolatore Generale**, *approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002*, si prevede la redazione di un *"Piano Esecutivo"* per la *Ricomposizione Volumetrica* degli edifici parzialmente demoliti a seguito dei fenomeni bradisismici del 1983.

L'attuazione del vigente PRG di Pozzuoli presuppone, infatti, il ricorso coordinato agli strumenti esecutivi per il recupero e la riqualificazione delle aree edificate, sui due fronti dell'attuazione diretta e di quella indiretta, per orientare lo strumento urbanistico generale al soddisfacimento di fabbisogni sia pregressi che futuri.

In questa logica rientra la ricostruzione dei volumi parzialmente crollati e/o demoliti a seguito della crisi bradisismica del 1983-84.

Il PRG prevede la ricomposizione volumetrica di detti edifici per un numero

complessivo di 840 stanze, delle quali 100 a destinazione residenziale e 740 a destinazioni terziarie (vedasi pagg. 194-195 della Relazione illustrativa del PRG e Allegato A alle Norme di Attuazione).

**Norme di attuazione:**

La disciplina della ricomposizione volumetrica è stabilita dall' art. 7 delle Norme di Attuazione. L'art. 7, nel rispetto del principio generale del diradamento volumetrico per motivi di sicurezza, vieta la ricostruzione degli edifici interamente demoliti nelle zone A, B1 e B2, mentre ammette la ricostruzione parziale (ricomposizione volumetrica) nelle sole parti delle medesime zone omogenee che non ricadano nelle zone P.I. (Protezione Integrale) e P.I.R. (Protezione Integrale con Restauro paesistico-ambientale) del vigente Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei.

L'art. 7 delle Norme di Attuazione del P.R.G., nello specifico, recita:

*"Nelle zone A, B1 e B2 è vietata la ricostruzione degli edifici interamente demoliti a seguito dei pregressi fenomeni sismici. Solo se le citate zone omogenee non ricadono in zona P.I. o P.I.R. del P.T.P., in dette zone, per gli edifici parzialmente crollati e/o demoliti è ammessa la ricostruzione delle parti preesistenti, subordinatamente all'approvazione della pianificazione urbanistica esecutiva e nei limiti delle quantità previste nell'allegato A alle presenti norme. Per la ricostruzione parziale degli immobili vincolati ex legge 1089/39 è consentito l'intervento diretto previa approvazione di progetto di restauro da parte delle competenti Soprintendenze".*

*Per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 il progetto deve essere munito del preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali.*

*Gli interventi di cui ai precedenti comma che interessino manufatti archeologici e/o di valore storico-artistico devono essere realizzati previo parere delle competenti Soprintendenze".*

La ricomposizione volumetrica nelle zone A, B1 e B2 è ammessa previa approvazione del piano urbanistico esecutivo, mentre per gli edifici vincolati è ammessa mediante intervento diretto, previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Ambientali.

L'art. 76 delle N. di A, invece, disciplina la ricostruzione parziale degli edifici esterni alle zone omogenee A, B1 e B2, subordinandola al pieno rispetto della originaria consistenza volumetrica e di superficie, nonché delle caratteristiche architettoniche ricomposizione le superfetazioni e le aggiunte estranee ai caratteri originari degli edifici.



In riferimento al **Piano Territoriale Paesistico** dei Campi Flegrei, inizialmente approvato nel 1995 e (a seguito di un ricorso al TAR) riapprovato con D.M. 26/04/99, registrato alla Corte dei conti il 26/06/99 e pubblicato sulla G.U. n° 167 del 19/07/99, tutto l'ambito in cui sono previsti gli interventi di ripristino dei volumi preesistenti (antecedente alla suddetta data relativa al '95), ricade in **“Zona R.U.A.” – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale** - (al di fuori delle zone P.I. e P.I.R.).

### **Norme di attuazione**

*Per quanto sopra essendo l'ambito di intervento al di fuori delle zone P.I. e P.I.R., il presente "Piano" rispetta le previsioni del P.T.P.. ed è stato redatto coerentemente con i principi enunciati al comma 6 dell'art. 13 (recupero edilizio) delle **norme di attuazione** dello stesso: ... "Per le aree classificate Zona A del Piano di Emergenza Bradisismica e ricadenti in zona R.U.A. del presente Piano Paesistico, il Comune potrà redigere apposito **piano particolareggiato finalizzato al recupero ed alla riqualificazione Paesistico-Ambientale ed Architettonica del tessuto urbano**, degli interventi di recupero di cui all'art.7 della presente normativa".*

A tal riguardo si rileva, inoltre, che in relazione alla previsione del PRG, riguardo al "Piano di recupero" di cui si parla, nulla fu osservato da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici in sede di adozione dello stesso (osservazioni al PRG - nota prot. 14519 del 24.04.97).

## **1.4 I PRINCIPI INFORMATIVI DEL PROGETTO DI P.U.A.**

Le attuali tendenze nella pianificazione e nella gestione del territorio hanno promosso, soprattutto nel vigente strumento regolatore generale, sia la sostituzione e saturazione delle aree interstiziali, sia il recupero edilizio (cfr. D. Min. LL.PP. 1/12/1994 *“Realizzazione dei programmi di recupero urbano...”* di cui alla delibera CIPE 16/3/'94), ponendo una significativa limitazione alle iniziative di ampliamento del centro urbano, peraltro in linea con il processo di intensificazione ritenuto fondamentale per uno sviluppo urbano sostenibile (Jenks, 1996).

Il tema del recupero nel centro storico ha costituito, com'è noto, ambito di intervento particolarmente problematico, soprattutto in relazione alla difficoltà di adattare alle esigenze attuali strutture edilizie che si rapportano a modelli abitativi ormai superati, e di conoscere preferenze e propensioni dell'utenza che vi abita o che potrebbe essere

stimolata ad insediarsi.

Nelle esperienze di recupero urbano di maggiore interesse sviluppate nel recente passato, l'analisi tipologica rappresenta uno degli apporti fondamentali in vista della determinazione del grado di trasformabilità dei luoghi, tanto nella loro configurazione di tessuti quanto nei singoli elementi costitutivi, in un continuo rapporto di interazione fra la scala urbanistica e quella del singolo manufatto edilizio, fra momento analitico e momento progettuale, fra piano e progetto.

Il nodo problematico principale consiste, in tal caso, nella comprensione della capacità del tipo di trasformarsi e adattarsi in relazione all'evolversi delle esigenze dell'utenza: la difficoltà sta nella traduzione operativa della lettura storico-tipologica, ossia nella possibilità di avvalersene nella fase progettuale.

Perseguire attraverso il progetto una versatilità ed una flessibilità dello spazio, significa consentirne una reale appropriazione, secondo le diverse esigenze e radici etnico-culturali.

Tuttavia, una sempre maggiore consapevolezza della limitatezza delle risorse, ampiamente sottolineata a livello internazionale, richiede peraltro l'adozione di nuove iniziative per orientare gli operatori del settore edilizio verso la progettazione sostenibile, intesa come *“processo collettivo attraverso il quale l'ambiente costruito raggiunge nuovi livelli di equilibrio ecologico”*.

Occorre pertanto mettere mano ad uno strumento per il coordinamento della ricostruzione che metta in grado l'Amministrazione comunale di guidare e coordinare con efficacia ed efficienza la ricomposizione nel rispetto della seguente duplice esigenza di fondo:

- il soddisfacimento degli innegabili diritti dei proprietari o aventi titolo, che hanno subito più o meno ingenti danni patrimoniali a causa di una calamità naturale;
- la riqualificazione ambientale mediante il ripristino dell'originaria configurazione di quinte viarie a volte anche di pregio storico-architettonico, attualmente monche e sfigurate, senza però appesantire l'attuale carico abitativo.

Gli interventi di demolizione totale e parziale e di ristrutturazione, effettuati nelle sole aree centrali del centro edificato, furono localizzati nella tavola D6 del progetto di Piano di Recupero del Centro Antico-Storico (dicembre 1986). Successivamente, l'Ufficio Tecnico Comunale curò la redazione di tavole grafiche con la rappresentazione, lungo alcuni assi viari, dei "profili" edilizi con l'individuazione dei crolli e delle demolizioni

e le ipotesi di ricostruzione. Ma l'elaborazione dei grafici non si tradusse in uno strumento operativo e gli interventi non ebbero luogo.

Attualmente, si riprendono, con determinazione, gli spunti progettuali rimasti al livello di primissima approssimazione per conformare uno strumento completo e dettagliato in grado di disciplinare la ricostruzione con sicurezza e celerità.

Pertanto sono state individuate n° 3 comparti di studio:

Comparto 1 - Centro Storico - Borgo Vicereale - (A2_1)	}	I STRALCIO
Comparto 2 - restante parte Centro Storico - (A2_2, A2_3 e B2)	}	II STRALCIO
Comparto 3 - Corso Umberto I° - (B1)		

## **CAPITOLO II**

### **2.1 PRIMA FASE – ANALISI PRELIMINARI**

Nella prima fase di analisi si è proceduto al rilievo delle facciate di ogni strada, rifacendosi alla documentazione fotografica storica confrontandola poi con quella recente.

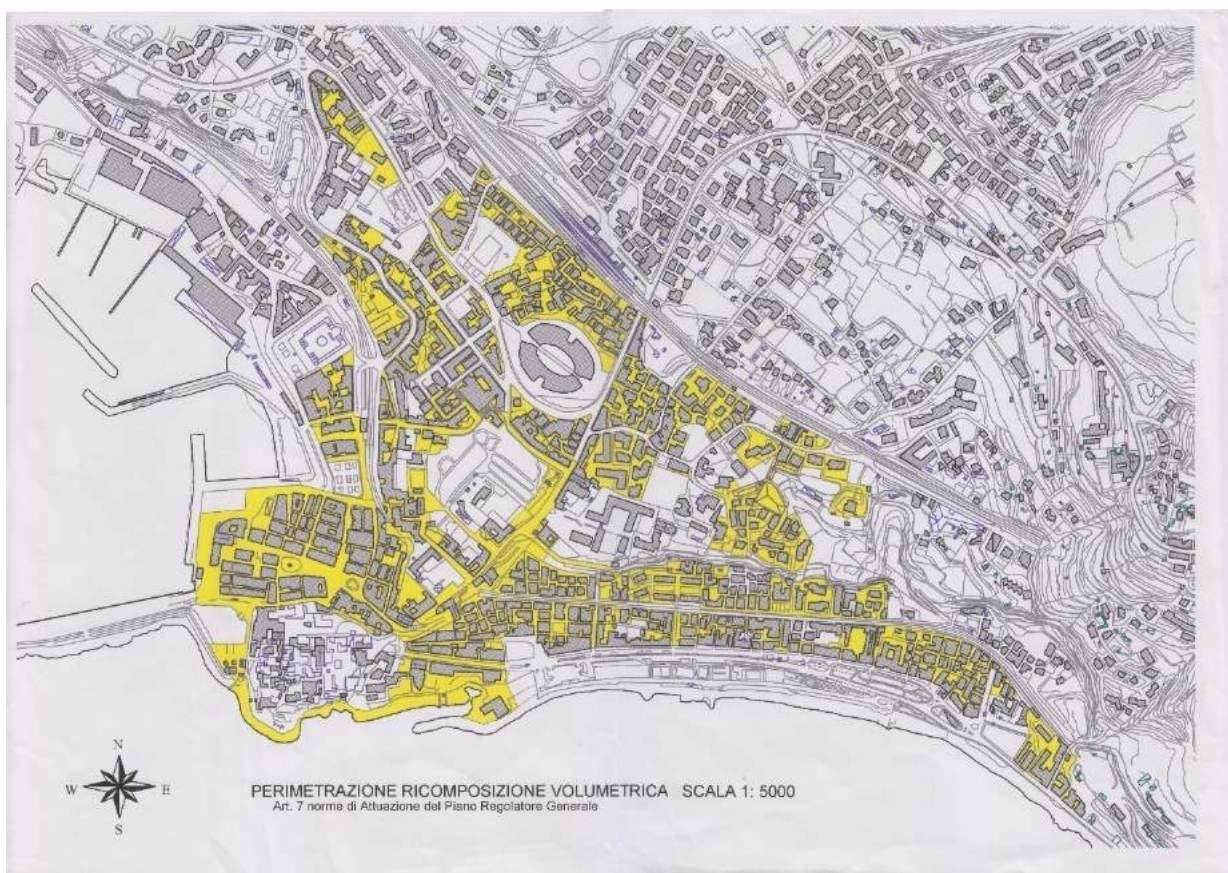
Successivamente, l'obiettivo formulato fin dall'inizio con i Principi Informatori è stato quello di individuare una normativa ed un approccio pianificatorio che consentisse di agevolare gli interventi di restauro/risanamento finalizzati ripristino/riqualificazione del contesto antropizzato.

Lo studio degli interventi e l'analisi morfologica sono stati eseguiti per ogni singolo edificio appartenente alla tipologia rientrante nel presente progetto di Piano (edifici parzialmente demoliti e/o crollati).

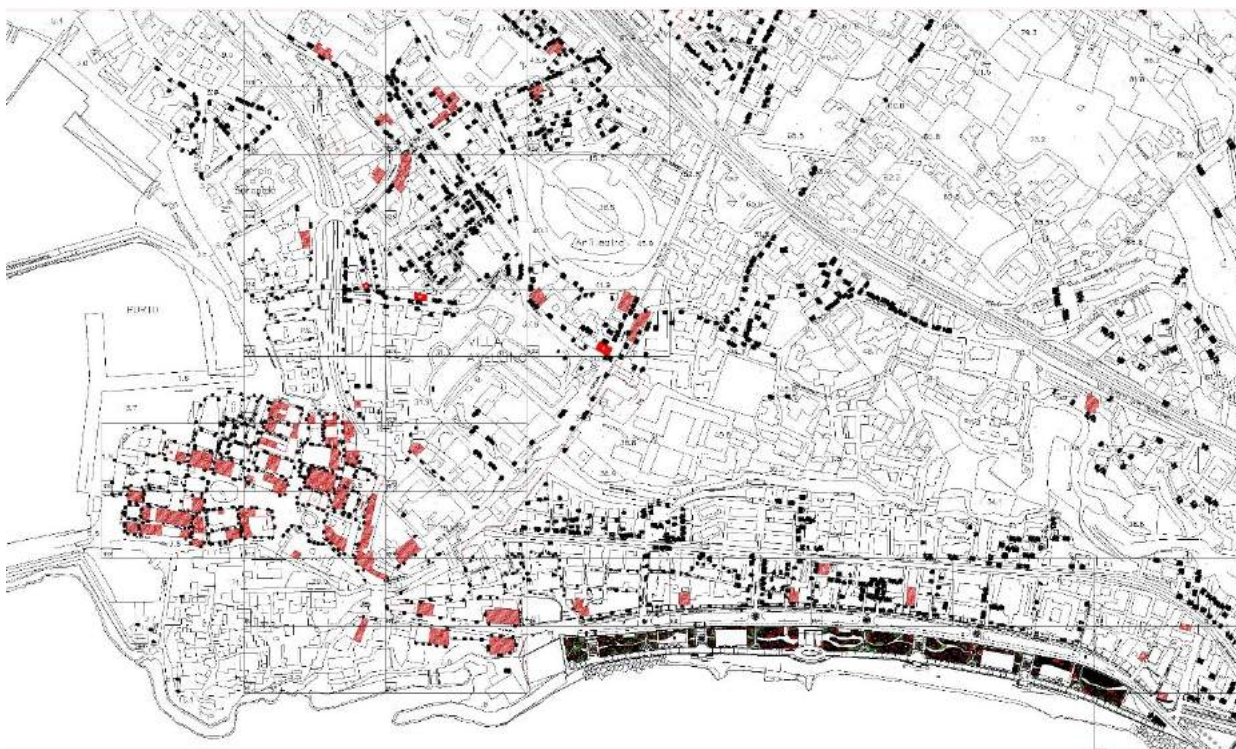
### **2.2 DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL P.U.A..**

Mediante l'analisi territoriale delle operazioni di demolizione parziali eseguite e dei crolli avvenuti, è stato possibile individuare, all'interno del perimetro già definito dal PRG, gli interventi di diradamento urbano.

Con delibera di G. C. n. 123 del 22/12/2009 è stato definito il perimetro dell'area interessata dal P.U.A. per la Ricomposizione Volumetrica in coerenza con quanto previsto dal PRG.



Nell'ambito della perimetrazione di cui alla precedente figura, l'Ufficio Tecnico Comunale ha redatto la planimetria di seguito riportata, dove, in rosso, sono segnati i fabbricati oggetto di demolizione e/o crollo parziale.



Come si evince dalle campiture riportate in planimetria gli edifici interessati dal presente "Piano" sono concentrate prevalentemente all'interno del Centro Storico (zone A) con qualche episodio, sporadico e puntuale, ricadente nelle zone omogenee "B1 e B2".

### 2.3 IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il **Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**, che interessa le zone A, B 1 e B2 del Piano Regolatore Generale che non ricadono in zona P.I. o P.I.R. del Piano Paesistico, si prefigge prioritariamente lo scopo di ripristinare il decoro estetico delle quinte architettoniche che a tutt'oggi risultano ancora compromesse per effetto degli interventi demolitori eseguiti d'urgenza.

Il **P.U.A.** per la *"Ricomposizione Volumetrica degli edifici parzialmente demoliti e/o crollati a seguito dei fenomeni bradisismici"*, è **adottato** ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004

In un quadro organico di interventi di valorizzazione del territorio già programmati ed in corso di realizzazione, il ripristino dello sky-line precedente del *centro storico*, è da intendersi come miglioramento del contesto ambientale, in coerenza col *vincolo paesaggistico* vigente sul territorio.

Il P.U.A. ha come finalità di fondo l'integrazione e la riabilitazione urbanistica dell'ambito di riferimento mediante interventi di riqualificazione del tessuto urbano per la ricostruzione dei volumi preesistenti, secondo i parametri e le destinazioni del Piano Regolatore Generale e nel rispetto Piano Territoriale Paesistico.

La ricostruzione deve, pertanto, essere realizzata nel pieno rispetto dell'originaria consistenza volumetrica e di superficie, nonché delle caratteristiche architettoniche.

La dettagliata lettura dei prospetti, strada per strada, e la loro comparazione con la tipologia di appartenenza, ha definito il progetto di ricomposizione, assicurando, comunque, il recupero morfologico dell'edificio.

Caso per caso è stata stabilita l'opportunità -o meno- della ricostruzione; questo per non alterare la fisionomia delle singole strade, i profili volumetrici e l'assetto complessivo del centro storico.

In questo senso il "Piano" specifico per il centro storico costituisce un'assoluta novità nel processo pianificatorio di Pozzuoli. Novità in quanto finalizzato alla concretezza degli interventi e all'oggettività delle ipotesi di restauro ipotizzate.

Ecco allora che il Piano Urbanistico Attuativo, intersecando l'analisi tipologica con quella morfologica, definisce una normativa d'intervento che varia dal restauro/risanamento conservativo al ripristino /riqualificazione.

Alla tipologia non sono solo legate le modalità di intervento ma anche gli usi che si ritengono compatibili per ogni tipologia.

Più "modesta" è l'appartenenza tipologica e maggiormente "permissive" sono le norme d'intervento, senza rinunciare al rigore del mantenimento dell'identità storica e della cultura materiale che ha conformato quelle case individuate come storiche.

### **CAPITOLI III**

#### **3.1 ZONE "A" DEL P.R.G. - CENTRO STORICO -**

La "Zona A" è costituita da quattro sub-zone. La "A1", che coincide con il perimetro del "Rione Terra" (centro antico), è esclusa dal presente piano esecutivo, in quanto già oggetto di uno specifico intervento generalizzato di riqualificazione.

A2\_1 è la zona che costituisce il "Borgo Vicereale", compreso Via Matteotti fino alla congiunzione con Corso Umberto I°.

Anche il centro storico, come il centro antico, è assoggettato a restauro urbanistico e architettonico e a risanamento conservativo con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione dei complessi archeologici.

Le destinazioni d'uso specifiche delle restanti tre sub-zone riflettono le diverse caratteristiche dell'impianto urbano-edilizio e le qualità delle emergenze. Il "Borgo" è destinato a residenze, con attività commerciali (non inquinanti e non rumorose), studi professionali, bar, ristoranti e tempo libero.

Alla sub-zona (A2\_2) a ridosso del porto sono attribuite le medesime destinazioni del borgo vicereale con l'aggiunta delle funzioni amministrative.

Alla sub-zona A2\_3 (nucleo della starza), per la maggior presenza di emergenze monumentali sia religiose che civili, sono attribuite, oltre a quella residenziale e commerciale, le destinazioni ad attività culturali e scientifiche, a musei ed esposizioni - tale è peraltro, la vocazione del complesso Toledo -, a spettacoli, manifestazioni e parco urbano (attività già svolte nei mesi estivi in "Villa Avellino").

Il I° **stralcio**, coincidente con il "Comparto 1", riguarda la sub-zona A2\_1 - Borgo Vicereale -, compreso Via Matteotti.

### 3.2 IL DIMENSIONAMENTO

Il piano regolatore generale, come già detto, prevede la eventualità di poter **ricomporre quei volumi** demoliti e/o crollati, a seguito degli ultimi eventi sismici e bradisismici (1980/1983), **la cui mancanza, ancora oggi costituisce un palese "imbruttimento" del "paesaggio storico"**, in relazione alla percezione consolidata.

A tal riguardo la tabella di cui all' *"allegato A" delle norme di attuazione del PRG*, stabilisce che nell'ambito di riferimento (*come definito all'art. 7 delle stesse norme*) si possono ricomporre 740 stanze, ad uso non abitativo.

Rispetto a tale quota **il presente "Piano"** (nello spirito di ricostruire solo quei volumi che, in modo evidente, rappresentano veri e propri "sfregi" delle quinte architettoniche), **prevede la ricomposizione solo di una minima parte dei volumi demoliti**, relativamente agli edifici prospicienti gli assi viari principali.

Nello specifico, considerato che nel *"centro storico classico"* (zona A2\_1) sono concentrate almeno il 70% delle demolizioni parziali eseguite all'interno del perimetro di riferimento, nell'ambito del I° comparto si valuta che, rispetto alla tabella suddetta, le stanze da poter ricomporre ammontano a poco più di 500.

Nella **Zona A2\_1 - I° stralcio** - il presente P.U.A. prevede la ricomposizione di circa 14.000 mc, che, rapportati a circa 90/95 mc/stanza, ammontano pressappoco a 150 stanze. Come risulta ben evidente, allo stato attuale e secondo i criteri progettuali adottati, **il dimensionamento dei volumi da ricostruire è molto contenuto rispetto a quello ipotizzato dal P.R.G. vigente.**

Si possono, pertanto, eseguire solo gli interventi di ricomposizione delle unità edilizie evidenziate nella planimetria di progetto (tav. n. 7 - vedi campitura) e indicate nei *profili architettonici* (da tav. 8 a tav. 20).

### 3.3 CLASSIFICAZIONE DEI VOLUMI DEMOLITI.

Il piano urbanistico attuativo propone di ripristinare le facciate originarie, di cui si conservano numerose immagini, che consentono di ricostruirne, secondo la seguente griglia di valutazione, un pezzo di storia di Pozzuoli.

Dall'analisi dello stato di fatto, emergono in sintesi le seguenti valutazioni sui volumi demoliti nel 1983:

a) *Lacuna* - Il termine lacune rimanda, nel senso comune e nell'uso che se ne è fatto,

all'idea di assenza. Anzitutto, l'assenza (cui la parola sembra rimandare) è fenomeno dai contorni labili e contraddittori rispetto alla materia, alla forma e alla scala dei manufatti, ma anche all'estensione della presunta mancanza rispetto al contesto e, soprattutto, al sistema di valori (tutt'altro che stabile e assoluto) che in ogni epoca o luogo concorre a stabilirne l'effettivo significato.

La relazione propone quindi alcune riflessioni sul senso dell'idea di lacuna in architettura, anche in riferimento alla "capacità che il restauro ha di "provocare lacune" prima ancora di intervenire su quelle esistenti. In questa prospettiva la lacuna si pone come elemento puntuale di assenza della continuità prospettica.



b) *Mancanza* - La maggiore altezza del fabbricato attiguo ha fatto in modo che si venisse a creare il classico "dente" che pone in risalto maggiormente la mancanza del piano demolito.

Una ipotetica ricostruzione sarebbe dunque auspicabile, e per la presenza del "dente", e per dare un ordine architettonico, considerando il fatto che attualmente i tre piani si mostrano in facciata tutti diversi. La ricostruzione di un piano con caratteristiche architettoniche uguali a quello sottostante già esistente, consentirebbe il ripercorrere anche qui lo schema tipico delle facciate degli edifici sei-settecenteschi: piano terra, piano nobile più articolato, e due piani superiori di uguali caratteristiche architettoniche. Si può dunque affermare che ci troviamo di fronte al caso b) "Mancanza", in quanto la cortina edilizia risulta proprio mancante di volumetria.





Nel primo caso si tratta di ottenere un risultato morfologicamente rispettoso dello scenario storico: ciò si può realizzare mediante il ripristino della situazione precedente, riproponendo facciate maggiormente affini a quelle esistenti in tangenza.

c) *Pregio storico ed architettonico* - Gli interventi edilizi hanno l'obbligo di mantenere inalterate le facciate, numero dei piani, tipologia delle cornici di gronda, numero e tipo di apertura, fatta salva la facoltà di ripristino delle preesistenze. In questi casi quando attraverso la documentazione storica si può documentare che il fabbricato possedeva un piano superiore di coronamento che completava le linee di inviluppo della facciata storica.

d) *Caratteri non ammissibili* - L'analisi dello stato attuale svela una composizione alquanto organica delle quinte architettoniche: in tutto il comparto analizzato non è stata individuata una tipologia architettonica che mostra un struttura in 5 livelli fuori terra.

Pertanto non si potranno ricomporre quei volumi che configurano il ripristino del 5° livello.



5. *Riqualficazione cortina* - In questo scenario l'analisi dello stato dei luoghi ha messo in evidenza la necessità di ricostruire la quinata architettonica completamente snaturata nei suoi contenuti morfologici, tipologici e formali.

### **3.4 METODOLOGIA DI ANALISI - ESEMPIO CORTINE EDILIZIE**

#### ***CORSO DELLA REPUBBLICA***

##### **CIVICO 126**

Fabbricato di due piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale

*Descrizione architettonica:*

Il fabbricato, costituito da due livelli fuori terra, prospetta su Corso della Repubblica e su Vico San Leonardo, mentre gli altri due lati sono in aderenza a due edifici più alti costituiti da tre livelli.

In facciata il piano terra presenta tre aperture di diversa dimensione, protette da un'unica

tenda parasole.

Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di due aperture, sormontate da semplici cornici, che danno su un balconcino con balaustra in ferro.

Il coronamento finale è costituito da una fascia di colore più scuro con un piccolo oggetto protetto da semplici abachini di ardesia.

Architettonicamente la facciata risulta scarna e non presenta elementi di rilievo.

#### Classificazione dei volumi demoliti

Considerato che in origine il fabbricato e gli altri due, ad esso aderenti, costituivano un unico corpo, la demolizione eseguita ha palesemente interrotto la continuità prospettica pertanto ci troviamo nel caso a) “*lacuna*”.

### **CIVICO 124**

Fabbricato di 3 piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale

#### *Descrizione architettonica:*

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, prospetta su Corso della Repubblica, su Vico San Leonardo e su via Maria Puteolana e per un lato risulta in aderenza ad altro fabbricato di pari altezza distinti, in facciata, da una lesena verticale liscia.

Su Corso della Repubblica, il piano terra è segnato fortemente dalle grosse aperture e vetrine dei locali commerciali; il piano primo si distingue per la presenza di un unico balcone continuo su cui prospettano le tre aperture riquadrate con modanature. Al secondo piano, i balconi diventano due e sono posti lateralmente, uno per ogni apertura. Centralmente una finestra si allinea rispetto all’apertura sottostante. Anche in questo caso le bucatore sono dotate di riquadri e semplici modanature. Un cornicione scanalato fa da coronamento al fabbricato.

Anche qui, come nel caso precedente si legge, in accezione più povera, una sorta di ordine prospettico dato da un basamento (negozi), primo piano, diversificato rispetto al piano superiore e coronamento (cornicione).

#### Classificazione dei volumi demoliti

Siamo nel caso in cui una ipotetica ricostruzione è legata sicuramente a quella del fabbricato adiacente civ. 118. E’ opportuno notare che, pur essendo un edificio a 3 piani, presenta, rispetto ad altri fabbricati della zona, con lo stesso numero di livelli, gli interpiani più bassi. Per tale motivo una eventuale ricostruzione consentirebbe comunque

l'allineamento con il fabbricato (anch'esso da ricostruire) civ. 126 e con il civ. 116, nonostante il numero di interpiani sia superiore. L'edificio ricostruito diventerebbe dunque di 4 piani fuori terra.

Si può dunque affermare che ci troviamo di fronte al caso b) “*mancanza*”, in quanto la cortina edilizia risulta proprio mancante di volumetria.

## **CIVICO 118**

Fabbricato di 3 piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale; Accesso cassa scale

### *Descrizione architettonica:*

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, prospetta su Corso della Repubblica, e su via Santilli, mentre l'altro lato è in aderenza con il fabbricato civ. 124, di pari altezza e distinto da esso, in facciata, da una lesena verticale liscia. L'edificio non ha motivi architettonici rilevanti e anzi mostra un certo disordine nell'articolazione delle bucatore. Al piano terra un vano risulta murato, al centro è situato il portoncino che dà accesso alla cassa scale e lateralmente vi prospetta un locale commerciale. Al primo livello troviamo, al centro, due finestre di diversa dimensione, mentre solo da un lato vi è un balconcino con relativo affaccio. In linea con quest'ultimo ne troviamo un altro al piano superiore dove invece al centro c'è una finestra lunga. Dall'altro lato, sempre al secondo piano abbiamo un altro balcone di maggiori dimensioni rispetto all'altro su cui vi prospetta un'apertura. Anche qui un cornicione chiude il fabbricato. Tutti gli infissi sono dotati di semplici cornici.

### *Classificazione dei volumi demoliti*

Siamo nel caso in cui una ipotetica ricostruzione è legata sicuramente a quella del fabbricato adiacente civ. 124. Valgono per questo punto le stesse considerazioni fatte per il civ. 124.

## ***PIAZZA DELLA REPUBBLICA***

### **CIVICO 116**

Fabbricato di 3 piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale

### **Descrizione architettonica:**

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, e prospetta su Piazza della Repubblica, su via

Santilli, e via Maria Puteolana mentre su di un lato risulta in adiacenza con il fabbricato civ. 108 più basso di un piano. Trattasi di un edificio in cui si riesce a leggere un ordine architettonico. Il basamento, è in pietra ed è interrotto dall'apertura dei locali commerciali al piano terra. Una fascia marcapiano distingue il piano terra dai livelli superiori. Si nota un certo allineamento dei balconi e delle finestre caratterizzati da cornici maggiormente articolate. Lateralmente, il fabbricato presenta una finitura con cantonali. Il coronamento è rappresentato dal cornicione e dal parapetto del terrazzo di copertura.

#### Classificazione dei volumi demoliti

L'edificio, così come si presenta attualmente, può ritenersi abbastanza completo, infatti la ricostruzione di un ulteriore piano porterebbe ad un disallineamento eccessivo rispetto alla cortina di fabbricati adiacenti e soprattutto rispetto al fabbricato immediatamente attiguo (civ. 108), molto più basso e che, per di più, non è mai stato oggetto di demolizione post bradisismo.

Ai fini della ricomposizione dei prospetti si ritiene non accettabile la ricostruzione di un ulteriore livello. Siamo dunque nel caso d) "*non ammissibile*"

### **CIVICO 106**

Fabbricato di 3 piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale

#### Descrizione architettonica:

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, e prospetta su Piazza della Repubblica e via Cosenza mentre per due lati risulta in adiacenza altri due fabbricati di cui uno prospettante anch'esso sulla piazza, che non è stato oggetto di demolizione post bradisismo. Il basamento mostra un rivestimento in pietra lavica che emerge poco rispetto alla grande superficie occupata dalle vetrine dell'attività commerciale al piano terra. Un terrazzino con balaustra ornamentale in gesso ed un balcone con timpano ad arco e riquadri, stanno ad evidenziare il primo piano quasi a voler rievocare il piano nobile dei palazzi settecenteschi. Così come il secondo piano si mostra più semplice: balaustra del terrazzino in ferro e balcone semplicemente riquadrato. La sommità del fabbricato è segnato da poche scanalature orizzontali e da una fila di tegole.

#### Classificazione dei volumi demoliti

Dall'analisi fatta il fabbricato, così come si presenta, non ha nessun ordine in quanto

mostra tre livelli uno diverso dall'altro ed inoltre è molto più basso rispetto a quello adiacente. Denota, dunque, proprio una mancanza di un piano, che, costruito con gli stessi elementi architettonici del livello sottostante donerebbe all'edificio una maggiore completezza e ordine, che appunto possa rievocare, lo schema tipico delle facciate degli edifici sei-settecenteschi: piano terra, piano nobile più articolato, e due piani superiori di uguali caratteristiche architettoniche. La ricostruzione del piano consentirebbe, inoltre, l'allineamento rispetto ai palazzi posti di fianco i quali già si presentano oggi con un'altezza maggiore.

Siamo di fronte al caso b) “mancanza” del volume demolito in quanto sono stati amputati i valori architettonici e formali dell'edificio.

## **CIVICO 78**

Fabbricato di 4 piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale; Accesso cassa scale

### *Descrizione architettonica:*

Il fabbricato è a quattro piani fuori terra, e prospetta su Piazza della Repubblica e su Via De Fraja, mentre su di un lato risulta in adiacenza con altro fabbricato. Il piano terra è aggettante, così come il corpo laterale (piano terra e primo). Vi sono come sempre attività commerciali e quindi le vetrine caratterizzano un po' il tutto, ma vi si apre anche l'accesso ai piani superiori. La particolarità sta proprio in questi corpi aggettanti nei quali si alloca la scala che serve un unico immobile al primo piano e parte dell'immobile stesso con balconata. Tale sporgenza è caratterizzata da un terrazzo a livello, con balaustra in ferro e pilastri in pietra lavorata, sul quale prospettano un balcone ed una piccola finestra dell'immobile al secondo piano. Le aperture sono abbastanza allineate e riquadrate con semplici cornici. Lateralmente il fabbricato è caratterizzato da cantonali di finitura e da un cornicione di coronamento.

### *Classificazione dei volumi demoliti*

L'edificio, così come si presenta attualmente, può ritenersi completo, infatti la ricostruzione di un ulteriore piano porterebbe ad un disallineamento eccessivo rispetto alla cortina di fabbricati adiacenti. Inoltre non rientrerebbe nel limite max di piani fissato in 4 fuori terra.

Ai fini della ricomposizione dei prospetti si ritiene non accettabile la ricostruzione di un ulteriore livello. Siamo dunque nel caso d) “non ammissibile”.

### **CIVICO 103**

Fabbricato di 2 piani fuori terra

Piano terra: attività commerciale; Accesso cassa scale

#### *Descrizione architettonica:*

Il fabbricato è di due piani fuori terra, e prospetta su Piazza della Repubblica. Esso è posizionato proprio all'interno di un'intera cortina di edifici prospettanti sulla piazza. Al piano terra c'è un locale commerciale e l'accesso al piano superiore, quest'ultimo caratterizzato in facciata da un piccolissimo terrazzino con balcone ed una finestra. Ciò che però è maggiormente evidente è la presenza in sommità di 4 barbacani che, in fase di demolizione del piano, hanno svolto e svolgono una funzione statica di sostegno dei muri perimetrali degli edifici adiacenti. Tali elementi evidenziano ancor di più il vero e proprio squarcio creato all'interno della cortina rendendo indispensabile la ricostruzione a prescindere da tutto.

#### Classificazione dei volumi demoliti

Dall'analisi del fabbricato si deduce che la demolizione eseguita ha palesemente interrotto la continuità prospettica pertanto ci troviamo nel caso a) "lacuna".

### **CIVICO 93**

Fabbricato di 3 piani fuori terra

Piano terra : attività commerciale

#### *Descrizione architettonica:*

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, e prospetta su Piazza della Repubblica e su via Portanova, mentre lateralmente è adiacente al fabbricato civ. 81. Architettonicamente il fabbricato non mostra elementi di grosso valore. Un locale commerciale occupa il piano terra, al primo piano è possibile notare un aggetto in cui si apre il balcone del primo piano e che termina con il balcone del secondo piano sul quale prospetta un'apertura, allineata con quella sottostante, entrambe riquadrate con fasce scanalate. La chiusura laterale, verso via Portanova, è caratterizzata da cantonale di finitura. Un cornicione chiude in maniera molto evidente il fabbricato.

#### Classificazione dei volumi demoliti

Una ipotetica ricostruzione è legata sicuramente a quella del fabbricato adiacente civ. 81, la mancata ricostruzione del quale la escluderebbe sicuramente anche per il fabbricato in

questione.

Si può dunque affermare che ci troviamo di fronte al caso b) “*mancanza*”, in quanto la cortina edilizia risulta proprio mancante di volumetria.

## **CIVICO 81**

Fabbricato di 3 piani fuori terra

Piano terra : attività commerciale

### *Descrizione architettonica:*

Il fabbricato è a tre piani fuori terra, e prospetta su Piazza della Repubblica, mentre lateralmente è adiacente ai fabbricati civ. 93 e civ.79. Architettonicamente il fabbricato è abbastanza completo di elementi decorativi. Locali commerciali occupano il piano terra.

Anche qui il piano prima si evidenzia con una balconata con balaustra in ferro inframmezzata da pilastri di muratura e da aperture 4 aperture, poste simmetricamente rispetto al centro del prospetto, tutte riquadrate e dotate di architrave decorativo.

Il secondo piano mostra la stessa balconata contornata però interamente da una balaustra in ferro; allineate con quelle sottostanti vi è lo stesso numero di aperture che però presentano semplici cornici al loro perimetro. L’edificio si conclude con un cornicione e con una soprastante balaustra in ferro inframmezzata da pilastri in muratura.

### *Classificazione dei volumi demoliti*

La maggiore altezza del fabbricato attiguo ha fatto in modo che si venisse a creare il classico “dente” che pone in risalto maggiormente la “*mancanza*” del piano demolito.