



Programma di Rigenerazione Urbana — Interventi di riqualificazione degli spazi pubblici connettivi nel centro storico del Comune di Marano di Napoli.

Fondi di Finanziamento: **P.R.I.U.S. (Programma di Rigenerazione Integrata Urbana Sostenibile)**

Tema Guida: **"L'Ottocento Maranese: tra memoria storica e innovazione Smart"**.

1. PREMESSA E OBIETTIVI STRATEGICI

La presente relazione illustra e motiva la proposta strategica elaborata dalla Commissione Straordinaria del Comune di Marano di Napoli. In una fase di fondamentale importanza per la rinascita istituzionale e sociale del territorio, questo documento non vuole porsi come una scelta predeterminata, bensì come un contributo qualificato e costruttivo offerto al dibattito cittadino. L'intento della Commissione è quello di stimolare, arricchire e orientare la discussione pubblica in merito all'individuazione delle iniziative prioritarie su cui concentrare le preziose risorse dei fondi PRIUS. La visione proposta suggerisce alla città di destinare tali fondi alla riqualificazione organica degli spazi pubblici connettivi situati nel cuore del centro storico, un'area di inestimabile potenziale inespresso ma tuttora priva di una vera e propria piazza, che possa fungere da luogo d'incontro e di identità per la comunità.

L'obiettivo primario di questo ipotetico intervento non si limita alla semplice manutenzione del suolo pubblico, ma si configura come una vera e propria operazione di stimolazione energetica per facilitare aggregazioni culturali e scambio sociale ed intergenerazionale, una sorta di "agopuntura urbana". Attraverso la rigenerazione delle arterie e degli spazi aperti che potranno fungere da tessuto connettivo tra gli edifici storici ospitanti funzioni pubbliche e religiose, la Commissione intende mostrare come sia possibile innescare un tangibile processo di rinascimento urbano.

Qualora la città convergesse su questa visione, il progetto mirerebbe a restituire alla cittadinanza un centro storico fruibile, sicuro, esteticamente pregevole e tecnologicamente avanzato, ponendo le basi strutturali per un reale rilancio socio-economico dell'intera area dell'originario quartiere ottocentesco.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SCELTA DELLE AREE

L'individuazione delle aree di intervento — che abbraccia il quadrante compreso tra Via Roma, Via XXIV Maggio, Corso Vittorio Emanuele, Via Parrocchia e Via Casa Baiano — scaturisce da una diagnosi impietosa delle attuali condizioni ambientali, strutturali e sociali del nucleo storico. La Commissione Straordinaria intende evidenziare come questi spazi, pur rappresentando il cuore identitario di Marano, versino oggi in uno stato di **profonda e non più sostenibile criticità multifattoriale**:

- **Emergenza Ambientale e Microclimatica:** Il centro storico è attualmente vittima di un inquinamento atmosferico e acustico soffocante, alimentato da un'invasione veicolare sproporzionata



rispetto alla morfologia urbana. La saturazione di superfici bituminose e la totale assenza di zone filtranti o d'ombra generano un microclima ostile, aggravando il fenomeno dell'isola di calore urbana e rendendo l'aria insalubre per i residenti.

- **Collasso delle Infrastrutture Invisibili:** La criticità ambientale è amplificata da un sistema di sottoservizi al limite della funzionalità. La vetustà delle reti idriche e fognarie provoca perdite croniche e infiltrazioni sotterranee che compromettono la stabilità del suolo, manifestandosi in superficie con continui cedimenti e deturpanti rattoppi in asfalto. A ciò si aggiunge un pesante "inquinamento visivo" causato da una ragnatela disordinata di cavi aerei che umilia il pregio delle facciate ottocentesche.
- **Frammentazione e Desertificazione Sociale:** Le aree in oggetto, nonostante la loro funzione teorica di "cerniera" tra i poli della vita pubblica e religiosa (come la Chiesa Madre di San Castrese), sono oggi percepite come luoghi di mero transito ostile. La mancanza di una vera piazza e la disgregazione dei percorsi pedonali negano alla comunità un "polmone di aggregazione", alimentando un senso di abbandono che favorisce fenomeni di microcriminalità e vandalismo.

In questo scenario, l'impiego dei fondi PRIUS non è configurabile come un semplice restyling estetico, ma come un intervento di risarcimento ambientale e messa in sicurezza del territorio. Agire su questo reticolo significa trasformare una zona di estrema fragilità in un sistema resiliente, capace di restituire dignità al "salotto buono" e di riconnettere Marano agli standard di vivibilità delle moderne aree metropolitane europee.

3. IL CONCEPT ARCHITETTONICO: "L'OTTOCENTO MARANESE"

Il fulcro estetico e valoriale dell'intero progetto risiede nel tema guida "**L'Ottocento Maranese**". Questa scelta non è puramente ornamentale, ma rappresenta una precisa volontà politica e culturale della Commissione Straordinaria: restituire una perdita "nobiltà" a una città che, negli ultimi decenni, è stata associata a cronache mortificanti, con vari scioglimenti del Consiglio Comunale per infiltrazioni mafiose, ai sensi dell'art. 143 del TUEL.

Il XIX secolo ha segnato per Marano l'apogeo della propria identità architettonica e sociale, configurandola come una prestigiosa residenza salubre, scelta dall'aristocrazia e dall'alta borghesia partenopea come rifugio aristocratico contro la frenesia del capoluogo. Il progetto intende dunque riallacciare i fili con quella memoria aulica, operando una "ricucitura" che sia al contempo valorizzazione del *genius loci* e affermazione di dignità civile.

La strategia per ridare nobiltà alla città si articola attraverso:

- **Il Decoro come Argine al Degrado:** La sostituzione sistematica del bitume e dei materiali poveri con il basolato lavico e la pietra di Bellona non risponde solo a criteri estetici, ma invia un messaggio di



cura e pregio. La bellezza architettonica e l'ordine delle geometrie storiche agiscono come un deterrente psicologico contro l'incuria e il vandalismo.

- **L'Eleganza dello Spazio Pubblico:** Il design della pubblica illuminazione, ispirato alle lanterne ottocentesche, e la sobrietà degli arredi urbani richiamano l'armonia delle civiltà cittadine del passato. Uno spazio "nobile" induce naturalmente a una cittadinanza più responsabile e a un maggiore rispetto del bene comune.
- **La Nobiltà dell'Innovazione (Smart City):** La "nobiltà" non è intesa come immobilismo nostalgico, ma come capacità di accogliere le tecnologie più avanzate — dalla connettività Wi-Fi alla videosorveglianza integrata — all'interno di una cornice di eleganza storica. È l'unione tra la bellezza del passato e l'efficienza del futuro.
- **Riconquista della Vocazione Turistica e Residenziale:** Uniformare visivamente il centro storico significa conferirgli un'identità riconoscibile e "alta", capace di competere con i principali poli di attrazione dell'area metropolitana. Restituire a Marano l'aspetto di "città giardino" e di salotto urbano significa onorare le sue testimonianze archeologiche — come il Mausoleo del Ciaurro — e la sua antica vocazione di luogo di ristoro e serenità.

In sintesi, il *concept* ottocentesco funge da **scudo culturale**: elevare lo standard estetico della città è il primo, fondamentale passo per elevarne lo standard civico, trasformando il centro storico da simbolo di criticità a emblema di una nuova, orgogliosa nobiltà cittadina.

4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Per tradurre la visione strategica in realtà, il progetto si articola in cinque macro-categorie di intervento, strettamente integrate e collegate tra loro:

4.1. Il Polo Culturale dell'Annunziata: un Hub tra interno ed esterno

Concepito come il cuore pulsante dell'intera strategia di rigenerazione, l'intervento sul complesso storico dell'Annunziata mira a rifunzionalizzare l'edificio per trasformarlo in un moderno centro culturale polivalente e intergenerazionale. La vera forza di questo Hub risiederà nella sua natura permeabile: non un contenitore chiuso o una cattedrale nel deserto, ma uno spazio fluido in costante e osmotico dialogo con il tessuto urbano circostante.

L'obiettivo è creare una continuità visiva e funzionale tra le sale interne e la nuova "piazza diffusa" che si verrà a creare all'esterno. Grazie all'eliminazione delle barriere architettoniche e alla posa della nuova pavimentazione in pietra, lo spazio pubblico antistante diventerà il naturale prolungamento delle attività dell'edificio. In questo modo, le mostre, i dibattiti, le aule lettura e i laboratori potranno letteralmente "espandersi" all'aperto, integrandosi in perfetta sinergia con le nuove isole studio servite da Wi-Fi e sistemi di ricarica.



Questo approccio architettonico e sociale trasformerà l'Annunziata in un'autentica "cerniera" urbana: un luogo in cui l'eleganza dell'Ottocento Maranese si fonde con le dinamiche aggregative contemporanee, offrendo ai cittadini — e in particolar modo ai giovani — un presidio permanente di cultura, legalità e partecipazione attiva.

4.2. Transizione verso la "Smart City"

“L'Ottocento Maranese” dialogherà con le tecnologie del XXI secolo. L'infrastrutturazione degli spazi connettivi includerà dotazioni Smart:

- **Illuminazione intelligente (Smart Lighting):** corpi illuminanti dal design storico (es. lanterne ottocentesche) dotati di tecnologia LED a basso consumo e sensori di intensità, capaci di modulare la luce in base all'effettiva presenza di pedoni e alle condizioni atmosferiche.
- **Connettività e Isole studio per lettura e lavoro:** implementazione di hotspot Wi-Fi pubblici gratuiti nelle piazze principali, per favorire l'inclusione digitale e la fruizione turistica con aree di aggregazione, spazi educativi e aule non convenzionali. All'interno degli spazi pubblici aperti, verranno specificamente allestite delle "isole studio per lettura e lavoro" concepite come aree di co-working. Queste isole saranno servite da una rete internet potenziata e dotate di apparati di ricarica per dispositivi elettronici. Per garantire un utilizzo sicuro, responsabile e riservato ai cittadini, l'attivazione delle prese di ricarica avverrà tramite autenticazione con Carta d'Identità Elettronica (CIE).
- **Sensori ambientali:** installazione di centraline per il monitoraggio della qualità dell'aria e dei flussi di traffico

4.3. Ripristino delle Pavimentazioni Storiche

Il manto stradale attuale, spesso deturpato da rattoppi in conglomerato bituminoso, verrà completamente rimosso a favore di una pavimentazione di pregio. Si prevede l'utilizzo di materiali lapidei naturali (es. basolato lavico, pietra di Bellona o affini), posati secondo i disegni e le tecniche tradizionali dell'Ottocento campano. La nuova pavimentazione avrà il compito di abbattere le barriere architettoniche, definire percorsi pedonali sicuri e rallentare fisiologicamente il traffico veicolare (traffic calming). Questo garantirà condizioni di assoluta sicurezza stradale e agevolerà la futura manutenzione, segnalando inoltre visivamente l'ingresso in una zona di particolare pregio storico sottoposta a limitazioni.

4.4. Rifacimento e Adeguamento dei Sottoservizi

L'intervento in superficie sarà preceduto da un'operazione fondamentale ed ineludibile nel sottosuolo.

Dovranno, infatti, essere completamente rifatti e razionalizzati i sottoservizi:

Reti idriche e fognarie: sostituzione delle condotte vetuste oggetto di continue perdite, infiltrazioni e cedimenti del manto stradale, garantendo l'efficienza idraulica.



Reti tecnologiche e cavidotti: predisposizione di un cavedio polifunzionale per l'interramento dei cavi elettrici e telefonici, eliminando l'inquinamento visivo delle facciate storiche (attualmente deturpate da cavi aerei) e predisponendo la rete per la fibra ottica pubblica.

4.5. Videosorveglianza e Sicurezza Integrata

A tutela del rinnovato patrimonio pubblico e per garantire la massima percezione di sicurezza da parte dei cittadini, verrà implementato un sistema di videosorveglianza di ultima generazione. Telecamere ad alta risoluzione, integrate nel sistema di illuminazione pubblica per minimizzare l'impatto visivo, vigileranno contro atti di vandalismo, microcriminalità e sversamenti abusivi di rifiuti. Il sistema sarà collegato direttamente con la centrale operativa della Polizia Locale integrando il sistema generale cittadino recentemente rinnovato, implementato ed esteso sul territorio cittadino.

5. RICADUTE ATTESE E SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO

L'investimento dei fondi PRIUS non si esaurisce nell'Opera Pubblica, ma è concepito come un "moltiplicatore di sviluppo", in grado di generare impatti a cascata su quattro direttrici fondamentali:

5.1. Effetto Volano sul Patrimonio Edilizio Privato

In ambito urbanistico, è ampiamente dimostrato come la qualità dello spazio pubblico generi un misurabile "effetto emulativo". Rompendo la spirale del degrado urbano che auto-alimenta l'incuria, la riqualificazione di un'area di pregio funge da potente catalizzatore per l'iniziativa privata, trasformando l'investimento dei fondi PRIUS da semplice spesa pubblica a vero e proprio moltiplicatore economico strutturale. La restituzione della dignità estetica e funzionale alle vie principali del centro storico — resa tangibile dall'eliminazione dell'inquinamento visivo dei cavi aerei, dalla posa di pavimentazioni lapidee eleganti e dalla nuova illuminazione architettonica — incentiverà fisiologicamente i proprietari degli immobili prospicienti a investire nel recupero e nel restauro delle facciate private, ad oggi troppo spesso mortificate dal tempo e dall'abbandono.

Per massimizzare questa ricaduta, la Commissione Straordinaria auspica che l'Ente non assuma un ruolo meramente passivo. Il Comune dovrà accompagnare strutturalmente questo processo virtuoso, ad esempio istituendo percorsi facilitati o sportelli dedicati per promuovere e orientare l'accesso dei cittadini ai bonus edilizi e fiscali vigenti. Si innescherà così un meccanismo di rigenerazione urbana diffusa: una rivalutazione immobiliare e sociale che, lontana dalle logiche di una mera e speculativa *gentrification*, accrescerà concretamente il valore del patrimonio cittadino, restituendo prestigio e attrattività residenziale all'intero quadrante.

5.2. Nuova Mobilità: Verso la ZTL e le Isole Pedonali

L'assetto architettonico che deriverà dagli interventi strutturali — in particolare l'eliminazione dei dislivelli netti tra marciapiede e carreggiata a favore di una pavimentazione lapidea continua di pregio — è



concepito per modificare radicalmente la percezione psicologica e l'uso dello spazio urbano. Le arterie del centro storico cesseranno di essere vissute come ostili "luoghi di mero transito veicolare", riappropriandosi della loro vocazione naturale di "luoghi di sosta, passeggio e relazione sociale".

Questa trasformazione morfologica fornirà all'Ente le condizioni infrastrutturali e culturali abilitanti per introdurre, in maniera graduale e condivisa con la cittadinanza, politiche avanzate di mobilità sostenibile. Il progetto, infatti, prevede la predisposizione di una rete tecnologica invisibile (cavidotti per futuri varchi elettronici e sistemi di telecontrollo) che consentirà la agevole istituzione di Zone a Traffico Limitato (ZTL) e di Isole Pedonali.

La Commissione Straordinaria sottolinea come tali misure non debbano essere interpretate come restrizioni punitive, bensì come strumenti essenziali di tutela della salute pubblica e di valorizzazione del territorio. La pedonalizzazione dinamica e flessibile — attivabile ad esempio durante i fine settimana, le festività natalizie o le feste patronali — garantirà un drastico abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico, restituendo alle famiglie e ai residenti un ambiente urbano salubre, sicuro e pienamente godibile.

5.3. Rilancio del Commercio di Prossimità

La riqualificazione fisica degli spazi e la transizione verso una mobilità dolce non costituiscono un fine a sé stante, ma il presupposto infrastrutturale per una vera e propria rinascita del tessuto micro-economico locale. Un ambiente urbano sicuro, esteticamente appagante e liberato dalla morsa della congestione veicolare rappresenta l'ecosistema indispensabile per la fioritura di un moderno "Centro Commerciale Naturale". Le nuove arterie riqualificate, concepite non più come strade ma come veri e propri salotti urbani, incoraggeranno fisiologicamente la "promenade" (il passeggio lento) e prolungheranno i tempi di permanenza di cittadini e potenziali visitatori. Questo mutamento radicale nelle abitudini di fruizione del centro storico creerà le condizioni ottimali per attrarre capitali privati, stimolando l'apertura di nuove attività di vicinato di alta qualità, in armonia con il *concept* dell'Ottocento Maranese: caffè storici, botteghe artigiane di eccellenza e spazi di ristorazione dotati di *debors* eleganti e normati.

La Commissione Straordinaria ritiene fondamentale che questo processo venga attivamente governato e supportato dall'Ente locale — ad esempio attraverso agevolazioni mirate, semplificazioni per l'occupazione di suolo pubblico di pregio o l'adozione di rigorosi regolamenti per il decoro commerciale. L'obiettivo ultimo è innescare un solido circolo virtuoso capace di generare nuova occupazione stabile, arrestare definitivamente i fenomeni di desertificazione commerciale e restituire a Marano il suo ruolo di polo economico attrattivo di prossimità.

5.4. Rilancio culturale

La creazione dell'Hub Polivalente dell'Annunziata e l'infrastrutturazione "smart" degli spazi aperti non rispondono unicamente all'esigenza di elevare e diversificare l'offerta formativa e artistica della città. Nella



visione della Commissione Straordinaria, questi interventi rappresentano la costruzione di un vero e proprio argine strutturale contro i fenomeni di abbandono e desertificazione urbana.

L'obiettivo è garantire che il centro storico sia un ambiente "vivo", inclusivo e stimolante 365 giorni l'anno. L'introduzione delle isole studio tecnologiche all'aperto attirerà quotidianamente studenti e giovani professionisti, restituendo spazi di aggregazione alla comunità e sottraendoli fisicamente al degrado e alla devianza: un luogo costantemente attraversato da flussi di cittadini, associazioni e visitatori diventa, per sua stessa natura, un ambiente auto-sorvegliato, sicuro e resiliente.

Inoltre, la ritrovata centralità culturale del nucleo storico fungerà da imprescindibile sponda logistica e propulsiva per il rilancio turistico e per il rafforzamento del già citato "Centro Commerciale Naturale". L'innalzamento della qualità della vita e la creazione di nuovi poli di interesse restituiranno ai cittadini maranesi l'orgoglio dell'appartenenza, ponendo le solide basi per una comunità più coesa e proattivamente proiettata verso il proprio futuro.

6. CONCLUSIONI

In conclusione, l'impiego strategico dei fondi PRIUS per gli interventi qui delineati rappresenta un'opportunità irripetibile e non rinnovabile per il Comune di Marano. La Commissione Straordinaria, attraverso questa proposta, intende consegnare alla città non un semplice piano di "abbellimento e rifacimento stradale", ma una visione politica e urbana ambiziosa, capace di tradursi in una duratura strategia socio-culturale.

Riportare alla luce l'eleganza dell'"Ottocento Maranese" — un'identità troppo a lungo offuscata da stagioni buie che hanno ferito il prestigio della città — significa compiere un atto di giustizia verso il territorio. Integrare la bellezza del passato con le infrastrutture invisibili del futuro (sottoservizi moderni, connettività e sistemi Smart City) non è solo un'operazione tecnica, ma un modo per tutelare, ripristinare e, soprattutto, risarcire l'identità locale.

Questo progetto è un invito alla cittadinanza a riappropriarsi del proprio cuore storico, preparandolo alle sfide della modernità. Trasformare il centro da mero luogo di passaggio a vera e propria "destinazione" d'eccellenza permetterà di innescare una riqualificazione privata diffusa, garantire una mobilità dolce e sostenibile e, infine, elevare sensibilmente la qualità della vita di ogni residente.

È su queste basi di legalità, bellezza e innovazione che la Commissione Straordinaria pone le fondamenta per la rinascita di Marano, offrendo alla città gli strumenti per tornare a essere, con orgoglio, protagonista del proprio futuro.