

**QUINTA PARTE  
GLI SCENARI DI PROGETTO**

## 13 GLI SCENARI DI PROGETTO URBANO NEL TEMPO

### 13.1 CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEGLI SCENARI DEL PROGETTO URBANO

La individuazione degli scenari nel tempo è l'esito dell'incrocio di diverse situazioni che definiscono una variegata modulazione della fattibilità degli interventi nel tempo:

1. situazioni da considerarsi come vincoli incontrovertibili o, al contrario, esplicite propensioni all'intervento caratterizzati da margini elevati di attendibilità e di certezza degli esiti, sia in termini positivi sia in termini negativi e, in quanto tali, da considerarsi fattori di certezza nella definizione dello scenario;
2. situazioni caratterizzate da una sostanziale aleatorietà previsionale circa i comportamenti presumibili degli attori in gioco, spesso condizionati dall'inverarsi di condizioni e azioni preliminari, soprattutto di tipo pubblico, che costringono a valutazioni simulate inevitabilmente connotate da un elevato grado di incertezza degli esiti e dei tempi.

Rientrano nella prima famiglia di situazioni, come vincoli alla trasformazione:

- I **vincoli temporali riconosciuti alla trasformazione di particolari aree**, come nel caso del Protocollo d'intesa firmato nel novembre 2006 da Regione Campania, Comune di Napoli, Napoli Orientale s.c.p.a., Kuwait Petroleum Italia s.p.a. e Kuwait Raffinazione e Chimica s.p.a. circa la cosiddetta "area di ripiegamento".
- La **parcellizzazione proprietaria** coniugata alla presenza di **destinazioni di tipo residenziale** che esprime forti rigidità alla trasformazione.
- La **realizzazione recente o in atto di interventi di ristrutturazione edilizia** che costituiscono oggettivi vincoli ad un'ulteriore trasformazione in tempi brevi
- La **proprietà pubblica con specifiche destinazioni d'uso in atto** di cui non si prevede la delocalizzazione (ci si riferisce soprattutto all'area del depuratore e a quelle F.S. occupate dai binari)

Rientrano sempre nella prima famiglia ma come propensioni all'intervento:

- La **proprietà pubblica non gravata da vincoli** e disponibili quindi all'inserimento nei perimetri della ristrutturazione urbanistica.
- L'esistenza di specifiche e acclamate **condizioni di fattibilità economico-finanziaria** in presenza dell'attuale normativa urbanistica e di eventuali precisazioni della stessa che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, senza tuttavia l'esistenza di specifici progetti di ristrutturazione edilizia e urbanistica.
- La **disponibilità all'intervento** espressa attraverso progetti di ristrutturazione edilizia e urbanistica in presenza di acclamate condizioni di fattibilità economico-finanziaria con l'attuale normativa urbanistica ed eventuali precisazioni della stessa che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
- La **dismissione funzionale** di aree e immobili non rientranti nelle precedenti categorie ma che tuttavia si configurano come potenzialità strategiche non gravate da condizionamenti d'uso.

Rientrano invece nella seconda famiglia soprattutto le seguenti tre condizioni:

- I **vincoli da introdurre per le aziende produttrici di R.I.R** non coinvolte in specifici protocolli di concordamento del ripiegamento e della delocalizzazione ritenuti tuttavia indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi di Piano (il riferimento è soprattutto alle aziende di stoccaggio e trattamento del gas)
- L'assenza di **condizioni di fattibilità economico-finanziaria** in presenza dell'attuale normativa urbanistica, da raggiungere attraverso modifiche della stessa o la messa in atto di politiche di abbassamento dei costi.
- L'assenza di **condizioni di fattibilità economico-finanziaria** in presenza dell'attuale normativa urbanistica e tuttavia da includere nella strategia di scenario per ragioni di auspicabile complementarietà attraverso azioni fortemente guidate dalla mano pubblica (per le quali quindi potrebbero essere attivate politiche di perequazione intersoggettiva con altri attori dello scenario stesso o interventi espropriativi)

La presenza di un quadro così articolato - nel quale d'altronde le stesse situazioni di "certezza" vanno definitivamente accertate nella fase di gestione dell'attuazione - delineano un ruolo degli scenari soprattutto come **possibili e auspicabili condensazioni decisionali che esprimono potenzialità progettuali nel tempo e su cui concentrare l'attenzione e far convergere gli sforzi dell'azione pubblica**. Sono inoltre da considerarsi come quei contesti, temporali e attuativi ai quali il Comune farà riferimento, anche attraverso l'assunzione di procedure di Valutazione ambientale ai sensi della L.R. n. 16/2004, per la valutazione dei contenuti e delle proposte di delimitazione degli interventi diretti e di quelli indiretti attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi con l'obiettivo di:

- dare priorità agli interventi di ristrutturazione urbanistica da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi;
- favorire la cooperazione e l'accordo intersoggettivo dei soggetti titolari di diritti edificatori per raggiungere dimensioni delle aree da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi in grado di garantire sempre il raggiungimento delle finalità proprie della ristrutturazione urbanistica previste dalla Norma d'Ambito.

In questo senso, all'interno degli scenari, gli interventi diretti e indiretti potranno essere autonomi nella redazione e nell'attuazione ma dovranno illustrare i modi attraverso cui vengono rispettate le prestazioni progettuali, le relazioni e le coerenze del singolo intervento con gli altri appartenenti allo scenario di riferimento e, più complessivamente, col contesto urbano esistente con particolare riferimento alle reti infrastrutturali del trasporto pubblico e privato e alle reti ambientali con l'obiettivo di conseguire la massima continuità del sistema di spazi aperti.

### 13.2 UN PRIMO SCENARIO FORTE PER L'INNESCO DEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

I criteri sopra illustrati consentono di individuare **tre scenari** di progetto:

1. La grande idea di trasformazione prefigurata dalla Variante Generale del PRG - il parco e la ristrutturazione urbanistica che esso sollecita - ha bisogno sia di un motore per partire sia di una forte accelerazione per avviare un processo che deve poter trascinare l'intero Ambito. Le valutazioni di fattibilità dimostrano che questo motore c'è, è immediatamente disponibile e può essere messo in moto in tempi brevi. Si tratta principalmente delle aree della ex raffineria dismessa e di quelle impegnate da impianti di deposito di oli minerali dismessi o in via di dismissione, ricadenti nelle sottozone G ed Fc, disponibili in tempi brevi alla ristrutturazione urbanistica compatibilmente con i vincoli posti dalle reti e dagli impianti petroliferi ancora attivi, a cui si aggiungono:

- le aree di proprietà pubblica relative ad alcune strade e alla fascia meridionale del depuratore, in grado di garantire la fattibilità del primo nucleo strategico di infrastrutture portanti del parco, quelle viarie e del trasporto pubblico e quelle idrauliche ed energetiche;
- alcuni immobili dismessi che si configurano come potenzialità trasformatrice fortemente sinergiche con quelle garantite dalle aree di maggiore dimensione;
- alcune aree intercluse e integrative che appaiono come rilevanti, anche se non strettamente necessarie, per raggiungere un quadro integrato delle scelte di progetto in questa fase.

E' questo il **primo realistico ma strategico scenario da concretizzare nei prossimi mesi**, capace di perseguire un accordo intersoggettivo tra i soggetti coinvolti che sia in grado di garantire quei livelli di qualità attesi da questi interventi, estendendo tale accordo anche a quei soggetti che non hanno sinora esplicitato formalmente le proprie propensioni nonostante il quadro positivo della fattibilità urbanistica.

Questo primo scenario strategico, che può attuarsi prioritariamente in base alle propensioni d'intervento già manifestate, deve basarsi su un accordo intersoggettivo tra i soggetti coinvolti che sia in grado di garantire quei livelli di qualità attesi da questi interventi, estendendo tale accordo anche a quei soggetti che non hanno sinora esplicitato formalmente le proprie propensioni nonostante il quadro positivo della fattibilità urbanistica.

Tale accordo va inquadrato all'interno delle previsioni contenute nel comma 3bis dell'art. 143 che stabiliscono l'obbligo di individuare, all'interno dello strumento urbanistico esecutivo (PUE) e quindi del presente Preliminare di PUA, un'area di dimensioni molto limitate "destinata alla localizzazione provvisoria degli impianti petroliferi" nelle more del loro definitivo trasferimento. Va inquadrato inoltre all'interno degli impegni successivamente assunti con il Protocollo d'intesa stipulato nel dicembre 2006 tra Regione Campania, Comune di Napoli, società Napoli Orientale, Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e Kuwait Raffinazione e Chimica s.p.a. nel quale, oltre a prevedere la istituzione di una Commissione tecnica per la redazione del "Piano di trasferimento degli impianti petroliferi" e la redazione del presente Preliminare della pianificazione urbanistica attuativa dell'Ambito 13, "si consente la permanenza dei depositi petroliferi in un'area più ristretta, definita come *area di ripiegamento o operativa*", di proprietà della Kuwait Petroleum Italia S.p.A., per un periodo di almeno 20 anni "fino al trasferimento nel sito definitivo". In questa direzione, la Kuwait Petroleum Italia S.p.A. e la Kuwait Raffinazione e Chimica s.p.a. hanno assunto l'impegno a perfezionare e presentare gli strumenti necessari "a garantire una conformazione dell'*area di ripiegamento o operativa* (...) tale da consentire nel periodo transitorio l'accoglimento nell'area medesima delle capacità quantitative di tutti i soggetti interessati al piano di trasferimento definitivo". L'area individuata per tale destinazione è quella indicata nelle tavv 10a/b.

L'avvio delle ipotesi trasformatrice sulle aree interessate dai depositi petroliferi, a partire da quella di maggior rilievo già avanzata dalle suddette Società, con la connessa ipotesi di realizzazione anticipata degli interventi trasformativi sulla cosiddetta "area di immediata dismissione", costituisce quindi il motore del primo scenario nel suo complesso.

2. Il **secondo scenario** riguarda eventuali ulteriori aree impegnate da impianti di deposito di oli minerali da delocalizzare e altre aree con attività economiche allo stato attuale attive ma interessabili a medio termine nel processo di trasformazione compatibilmente con i vincoli posti dalle reti e dagli impianti di deposito di

oli minerali ancora attivi, prevalentemente localizzate nelle sottozone Db e più limitatamente G lungo via Argine e nella parte settentrionale dell'Ambito. Queste aree risentono oggi della difficoltà ad inserirsi nel processo trasformativo previsto. La ragione è da ricercarsi in una condizione molto variabile di convenienza all'attivazione degli lut e luf previsti dalle Norme d'attuazione per la ristrutturazione urbanistica rispetto alla condizione immobiliare esistente: quest'ultima infatti sembra esprimere in molti casi consistenze e quindi valori economici tali da rendere in prima istanza più competitivo l'intervento di conservazione dello stato di fatto e, ancor di più, l'incremento volumetrico del 20% nel caso di industrie attive.

E' sicuramente vero che queste aree potranno tesaurizzare gli effetti positivi prodotti dagli interventi del primo scenario, ma il divario che separa la convenienza dell'intervento diretto da quello indiretto può essere tale (anche per gli elevati costi di bonifica e i rilevanti oneri di urbanizzazione) da non lasciar prevedere una propensione diffusa agli interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di dispositivi premiali (come ad esempio il riconoscimento di % di SIp incrementale rispetto a quella esistente in caso di ristrutturazione urbanistica). In tali situazioni le uniche possibilità di intervento trasformativo urbano sembrano legate ad auspicabili accordi di perequazione intersoggettiva con grandi proprietari che il Disciplinare intende incentivare.

Il secondo scenario, con l'attuale quadro dei diritti edificatori in caso di ristrutturazione urbanistica prefigurato nel precedente capitolo 4 (lut e luf rispettivamente di 0,3 e 0,7 mq/mq, a cui si aggiungono gli lut e luf per servizi e attrezzature di uso pubblico nelle aree a Parco rispettivamente di 0,50 e 1,4 mq/mq) ha quindi una prospettiva di sostanziale consolidamento dell'attuale situazione proprietaria, funzionale ed edilizia. In questo senso è possibile affermare che i diritti edificatori concessi dalle Norme d'attuazione svolgano una funzione di garanzia del tessuto produttivo esistente che, in caso di diritti e quindi convenienze alla trasformazione più elevati, potrebbe scomparire per far posto a destinazioni d'uso di maggior pregio. In questo senso, gli interventi di microtrasformazione degli immobili in queste aree marceranno parallelamente a quelli del primo scenario da un punto di vista dei tempi.

Purtuttavia le possibilità di coinvolgimento di immobili dismessi può e deve intravedersi all'interno di manovre urbanistiche più ampie capaci di amplificare al massimo il quadro delle potenzialità edificatorie offerte dalle Norme d'attuazione (così come puntualizzate nel precedente cap. 2) spalmandone i benefici tra i proprietari secondo una visione di reciproco interesse: i piccoli e medi proprietari di immobili dismessi delle zone Db e G hanno infatti interesse a consorziarsi per ottenere quote edificatorie dai grandi proprietari rientranti nel primo scenario; questi ultimi hanno interesse a consorziarsi con i primi per ampliare l'intervento trasformativo e amplificare così l'appetibilità immobiliare degli interventi nelle proprie aree, oggi compressa anche da una condizione non qualificata dell'immediato contesto.

Ulteriori prospettive di fattibilità per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di immobili di nessuna qualità caratterizzati da fenomeni di dismissione potranno essere incentivati, senza ricorrere a varianti normative, anche agendo su leve indirette di natura economico-finanziaria in grado di abbattere alcuni costi d'intervento molto elevati (soprattutto quelli relativi agli oneri di urbanizzazione e ai costi di bonifica) o di ridurre gli oneri fiscali attraverso le possibilità offerte dalla futura "Zona Franca Urbana" della Zona Orientale di Napoli individuata sulla base delle norme contenute nella Legge Finanziaria per il 2008.<sup>1</sup>

3. Il **terzo scenario** riguarda le aree impegnate dagli impianti di deposito GPL qualora non si trovasse in tempi medi una soluzione di accoglimento nell'area di ripiegamento e la stessa "area di ripiegamento e operativa" di cui al Protocollo d'intesa richiamato nel precedente punto 1, per la quale l'esecuzione degli interventi è subordinata alla completa delocalizzazione dei depositi di oli minerali ad oggi insistenti sull'area pur potendosi prevedere un'attuazione progressiva degli interventi di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con le limitazioni poste dal RIR, nel caso in cui la delocalizzazione avvenga per fasi successive.

Il programma delocalizzativo, come anche l'eventuale e possibile anticipazione delle condizioni di delocalizzazione rispetto ai 20 anni, sono tuttavia attività fortemente dipendenti dall'inverarsi di specifiche

<sup>1</sup> Legge 24 dicembre 2007, n. 244. "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28/12/2007 - Supplemento Ordinario n. 285 .

scelte di competenza regionale legate innanzitutto alla concretizzazione del programma energetico regionale all'interno del quale potrà essere contemplata la individuazione del/i sito/i di tale delocalizzazione.<sup>2</sup>

Compatibilmente con l'articolazione degli scenari descritti e con l'attuazione nel tempo degli interventi in essi previsti (cfr. successivo capitolo 14 "Fattibilità economica delle previsioni del P.R.G. e contabilità urbanistica di progetto"), a partire soprattutto dal primo scenario, il Comune perseguirà l'obiettivo di dare priorità, oltre che alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili per la funzionalità di ciascun intervento, alla realizzazione delle seguenti opere, indicate nell'elaborato 11 e considerate di rilevanza strategica per la riqualificazione urbana dell'Ambito 13:

- la messa in funzione degli svincoli s.s. 162/via De Roberto, la realizzazione dello svincolo orientale raccordo autostradale/v. Argine, la riorganizzazione e semplificazione dello svincolo raccordo autostradale/via Argine/via Ferrante Imparato/via Galileo Ferraris;
- i sottopassi di via Galileo Ferraris, "asse verde" e tunnel del porto oggetto del Protocollo d'intesa tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Campania, Comune di Napoli, FS e Autorità Portuale;
- la rete stradale primaria e d'impianto del primo scenario con particolare riferimento alla viabilità ospitante il trasporto pubblico di superficie nord-sud (Poggioreale/S.Giovanni) ed est-ovest (Piazza Garibaldi/Ponticelli);
- le dorsali principali della rete di adduzione/smaltimento delle acque e il sistema primario delle acque superficiali con i connessi impianti di captazione, trattamento e ricircolo;
- la rete energetica per l'autosostentamento del parco;
- l'area-parco costituente il primo stralcio attuativo del disegno urbano complessivo.

---

<sup>2</sup> Il già citato Protocollo d'Intesa del novembre 2006 all'art. 2 attribuisce le azioni relative all'individuazione dell'area di definitivo trasferimento alla competenza regionale, affiancata da una commissione tecnica di composizione pubblico-privata (art. 2 - Piano di trasferimento degli impianti). Tuttavia lo stesso documento, come già detto, impegna direttamente la Società petrolifera firmataria a "garantire una conformazione dell'area di ripiegamento o operativa" tale da consentire nel periodo transitorio l'accoglimento nell'area medesima delle capacità quantitative di tutti i soggetti interessati al piano di trasferimento definitivo"(art. 4 comma 1- Impegni delle parti).

## **Le prospettive funzionali dell'area e le compatibilità con il processo di riqualificazione urbana**

### ***Le dinamiche in atto e le attese sul futuro dell'area***

La costruzione dello scenario tiene conto dei documenti programmatici e delle indicazioni meno formalizzate offerte dalle istituzioni locali e dai principali operatori che sull'area insistono, così come nel tempo si sono stratificate.

Il dibattito su Napoli est ha radici lontane e profonde, di fatto l'area che ormai da tempo ha una vocazione industriale, più che essere un'area omogenea si presenta come un mosaico con tinte e contorni diversi.

I dati certi attengono all'esistente e ci raccontano un'area con un tessuto produttivo vivace, che storicamente opera in questo contesto nei settori tradizionali dell'alimentare, del tessile, del legno e mobilio e della lavorazione dei minerali non metalliferi, una presenza in crescita di attività del terziario avanzato, e di attività di commercio più tradizionali, uno sviluppo della componente commerciale legata ai prodotti provenienti dai paesi emergenti quali Cina e India e in larga parte connessa allo sviluppo dell'attività commerciale del porto, ma anche all'evoluzione della domanda nazionale di tali prodotti. Va inoltre evidenziata l'industria petrolchimica, in uscita, che ancora occupa una parte rilevante del territorio di riferimento, e una componente residenziale ormai da tempo localizzata in quest'area.

I progetti in corso quali quello dell'area ex Feltrinelli, ma anche la nascita dell'Ospedale del Mare, il recupero dell'ex fabbrica Mecfond, la riqualificazione del porto turistico di Vigliena, e la nascita di un centro di grande distribuzione Auchan nell'ex area Rosa Rosa sono interventi che nell'arricchire le funzioni dell'area innescano un processo di cambiamento importante, seppure non guidato da un'idea unica se non quella della vocazione produttiva nell'accezione più ampia del termine.

E difatti, l'area orientale rappresenta, per la città, da sempre il cuore industriale caratterizzata da una più alta concentrazione di produttori, l'Unione Industriale, in forma scritta nei suoi quaderni di ricerca e verbale in occasione di incontri ristretti e convegni, ribadisce l'importanza di investire in quest'area per migliorarne il grado di infrastrutturazione e la qualità urbana. Le aziende aderenti all'associazione e qui localizzate riaffermano la loro localizzazione nell'area, chiedendo in alcuni casi per esigenze di produzione un ampliamento delle aree a loro disposizione.

"Migliorare le condizioni di vivibilità con interventi infrastrutturali, realizzare una serie di servizi alle aziende, e individuare ulteriori aree per l'insediamento di nuove imprese, puntando alla realizzazione, a Napoli est, di un polo allargato della ricerca nel campo aerospaziale, delle telecomunicazioni e della formazione avanzata" rappresentano le principali richieste avanzate dal Polo High tech di Napoli est, che raggruppa 25 aziende già insediate<sup>3</sup>, con un fatturato globale di circa 350 milioni di euro e già 3500 addetti.

Sono diversi gli interventi in fase di avvio ed in corso di realizzazione che impattano sulla mobilità<sup>4</sup> di quest'area, e la rendono più accessibile alla città, e creano le premesse per un miglioramento della qualità urbana. Ad esempio, il sottopasso viario fra via Granturco e via Imparato può creare un collegamento diretto fra Piazza Garibaldi ed il quartiere Ponticelli e permette di realizzare una maglia viaria ordinaria più fitta in sostituzione del sistema di svincoli che hanno portato al degrado urbano di ampie zone. Un potenziamento del trasporto pubblico attraverso gli interventi sulla Circumvesuviana - linea 4 che prevedono sia un ampliamento della rete che la demolizione e ricostruzione delle stazioni di Gianturco e San Giovanni, ed una riqualificazione del nodo Vesuvio De Meis.

Ma, accanto alle richieste strutturali si domandano interventi soft su possibili agevolazioni e sulla fiscalità. Va in questa direzione la recente proposta avanzata dall'assessore regionale all'agricoltura e all'attività produttive, che in occasione degli stati generali delle attività produttive e dell'agricoltura tenutesi a Napoli ad aprile di quest'anno, ha lanciato l'idea della creazione di una zona urbana a fiscalità differenziata nell'area orientale di Napoli per il recupero delle aree dismesse. L'iniziativa è ancora in via di definizione, ma la sua approvazione nelle diverse sedi istituzionali competenti potrebbe innescare un processo virtuoso di attrazione di investimenti dovuti alla riduzione del carico fiscale.

La presenza high tech nell'area rafforzata dal progetto "La Fabbrica dell'Innovazione", il primo complesso avanzato di infrastrutture e servizi per le piccole e medie imprese high tech del territorio di circa 40 mila metri

<sup>3</sup> Va specificato che la maggior parte di queste aziende, gravita attorno all'Ambito 13 e solo poche unità sono direttamente insediate nell'area di studio

<sup>4</sup> Comune di Napoli, dossier "Le iniziative in corso nella città di Napoli", settembre 2006.

quadri, che sarà pronta tra meno di due anni, trova fertile terreno in una politica della Regione tutta rivolta a sostegno dell'industria delle nuove tecnologie, che ha concreta espressione nel Programma Operativo Regionale 2007-13 dove sono stati stanziati 2 miliardi di euro per la ricerca scientifica. La regione ha, inoltre, siglato di recente un accordo con la Microsoft per la creazione di un polo di eccellenza, con il colosso indiano Videocon per l'apertura nell'area di Caserta di uno stabilimento produttivo, mentre il primo gruppo industriale indiano Tata sarebbe interessato ad un investimento a Napoli nel campo del software avanzato per le imprese.

Il ministro per l'Innovazione e la Funzione pubblica Nicolais intervistato a margine del convegno dell'Anci sulle "politiche urbane nella programmazione 2007-2013" nel disegnare la via di crescita che il sistema Campania deve seguire per "poter reggere la concorrenza globale, dichiara: "Napoli Est dovrebbe diventare un vero e proprio incubatore di imprese di alta tecnologia se dotata di giusti strumenti."

Le esigenze di trasformazione urbana di quest'area sono differenti e fortemente legate alle caratteristiche dell'industria presente ma ancora di più del tessuto produttivo futuro che qui si andrà insediando. Facilitare lo sviluppo del distretto ICT attraverso la creazione di esternalità positive per le singole aziende e per la realizzazione futura di vere e proprie filiere differenziate di aziende che operano nella ricerca, nella produzione, nella formazione e nei servizi.

Il polo potrebbe candidarsi ad essere un punto di riferimento per tutto il sistema regionale, ancora di più in un comparto in cui i benefici di localizzazione legati alla presenza di altre imprese dello stesso settore rappresentano un reale vantaggio competitivo.

Ma accanto al comparto dell'high tech in sviluppo non vi è dubbio che la localizzazione dell'area a ridosso del porto ne influenza in parte la crescita perché qui si stanno sempre di più localizzando imprese, in particolare di import-export, collegate alla distribuzione commerciale, che sono direttamente connesse all'attività portuale. Anche questo è un fenomeno in ascesa che va a modificare l'identità della zona più prossima al porto in cui le nuove imprese sostituiscono attività tradizionali dell'industria e dell'artigianato.

Mentre la nascita del porto turistico potrebbe portare con sé lo sviluppo di attività relative alla manutenzione delle imbarcazioni o a servizi di prima necessità per i turisti, tutte attività che hanno comunque un impatto contenuto, anche perché il porto sembra in gran parte destinato alla fruizione dei cittadini napoletani.

Nell'ambito delle scelte delle istituzioni va sottolineata la riconversione della centrale elettrica di Vigliena se da un lato si allinea ad un tessuto industriale dall'altro può incidere negativamente su una trasformazione in parte tesa allo sviluppo del terziario avanzato. La centrale, che inizialmente doveva essere smantellata dall'Enel, è stata poi riconvertita in centrale a turbogas, meno inquinante e meno invasiva di quella precedente. L'impianto sarà a meno di cento metri da Porto Fiorito ed in prossimità dell'area degli edifici della ex Corradini, dove saranno ospitati la mensa e la biblioteca per gli studenti e i professori dell'Università degli studi Federico II. Le Facoltà di Giurisprudenza e di Ingegneria, saranno localizzate nell'area dell'ex fabbrica Cirio.

Il percorso di trasformazione ormai da anni in atto ha fortemente risentito di continui cambiamenti di rotta e di una difficoltà oggettiva a trattare in maniera omogenea un'area così vasta, le importanti problematiche come quella della bonifica che investono il territorio in esame, non facilitano il disegno di una strada unica ma piuttosto suggeriscono di assecondare le vocazioni tradizionali di quest'area, tenendo conto delle trasformazioni che hanno modificato il modo di fare impresa e che fanno emergere nuove esigenze dal tessuto produttivo.

Un'area a vocazione produttiva oggi non riguarda più solo l'industria ma anche i servizi tradizionali e quelli avanzati, ne consegue che più decise siano le necessità in termini di qualità urbana fatta di:

- connettività alle arterie stradali, ferroviarie e portuali;
- efficienza dei servizi locali;
- attrezzatura urbana;
- presenza di aree verdi;
- ecc;

Le imprese a livello internazionale nella scelta di una localizzazione produttiva tengono conto di questi fattori che non solo possono incidere direttamente sui costi di produzione e trasporto, ma anche influenzano la soddisfazione del personale e quindi la sua produttività.

### ***Un quadro critico delle interazioni tra offerta funzionale, caratteristiche qualitative dell'area e prospettive di modifica del mix funzionale***

Lo scenario che, infine, emerge dall'analisi dell'esistente e delle sue evoluzioni previste, dai progetti in corso e ancora in fase di definizione, e dalle idee ancora in definizione è un mosaico in formazione in cui l'anima prevalente è la destinazione industriale con una quota rilevante di terziario avanzato, di ricerca e di commercio. Si tratta allora di trovare la strada per sostenere lo sviluppo delle attività oggi più produttive e per facilitare l'uscita e la conseguente trasformazione di quelle in via di declino. Sono proprio le caratteristiche fisiche, produttive e strutturali dell'area che ci permettono di passare al vaglio alcune idee per evidenziare eventuali incompatibilità ed evidenti difficoltà di realizzazione.

La distribuzione produttiva attuale e le nuove tendenze, la situazione ambientale, che sulla base della normativa vigente, è di difficile conoscenza e di ancora più complesso risanamento dal momento che è demandata all'iniziativa dei singoli proprietari, disincentivano l'insediamento nell'area di quelle attività terziarie oggi ad alto valore aggiunto, favorendo al contrario i comparti più tradizionali e meno innovativi. Ma nella scala delle soluzioni possibili quella che appare più coerente con il contesto attuale va nella direzione della costruzione di un business district nell'accezione più ampia del termine dove coesistono attività produttive di natura diversa con punte di eccellenza legate alle nuove tecnologie. Sembra opportuno intervenire con un programma di rigenerazione che, come suggerito anche dall'Unione Industriali, sotto il profilo urbanistico faciliti la riqualificazione dello spazio pubblico e promuova l'investimento delle imprese private anche attraverso meccanismi di rottamazione edilizia mediante cessione di aree pubbliche, che possono favorire l'insediamento di nuove attività produttive, che ben si integrano con l'esistente e vanno a completare la catena del valore di imprese qui già localizzate. E, in questo senso, è importante stimolare e supportare da un lato lo sviluppo nell'area di poli di ricerca ed è, altresì, indispensabile agire sulla logistica perché quest'area si integri con l'area nolana e l'area acerrana pomiglianese, due grandi poli produttivi in espansione.



## 14 FATTIBILITA' ECONOMICA DELLE PREVISIONI D DEL PRG E CONTABILITA' URBANISTICA DI PROGETTO

### 14.1 STATO DI FATTO E STATO DI DIRITTO. POTENZIALITÀ E CRITICITÀ

Prima di entrare nella valutazione della fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni previste e proposte vale la pena ricordare quanto già esposto nel capitolo 6

Rilevato infatti che, complessivamente, *l'Indice di Utilizzazione dello stato di fatto è pari a 0,25 mq/mq a fronte dello 0,3 eventualmente riconosciuto a tutti, un incremento del 20% di SIp non è in grado di costituire un incentivo alla ristrutturazione urbanistica in ragione degli alti costi di questa categoria d'intervento e della compresenza di una possibilità alternativa di ristrutturazione edilizia con incremento del volume del 20% per le zone Db e G.*

*All'interno poi della media complessiva, è possibile rilevare che, nelle zone Da e Db, l'Indice di utilizzazione dello stato di fatto è già superiore a quello eventualmente riconosciuto dal Piano (rispettivamente 0,44 e 0,34).*

*Nelle zone Fc, pur essendo inferiore (0,20) è gravato teoricamente dallo spostamento dei diritti edificatori in altre aree edificabili non necessariamente dello stesso proprietario.*

*Se poi approfondiamo la valutazione considerando comparativamente i valori di mercato della ristrutturazione urbanistica con quelli della ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico del 20% il quadro diviene ancor più esplicito. In particolare:*

- *Se non si estende esplicitamente l'ut di 0,3 mq/mq a tutti i proprietari dell'Ambito, l'appetibilità della ristrutturazione urbanistica è addirittura **pari a zero**;*
- *Se tale estensione viene garantita, la dimensione dei lotti per i quali la convenienza alla ristrutturazione urbanistica diviene effettiva è **pari al 34%** della superficie complessiva dei lotti di proprietà privata, riconducibile però a soli due grandi proprietari (Q8 ed Esso).*

*E' questo complesso di condizioni, riassumibili nell'**assenza di un forte e convincente incentivo alla ristrutturazione urbanistica** (e, più spesso e più semplicemente, l'assenza di qualsiasi incentivo in tal senso), a produrre di fatto un tendenziale orientamento degli operatori (ancor più del doppio passaggio PUA/strumento urbanistico attuativo) verso l'intervento diretto con tutte le conseguenze del caso: si privilegia l'intervento chiuso all'interno dei recinti esistenti, si sceglie un basso profilo architettonico e funzionale e si produce così un effetto di irrigidimento progressivo dell'attuale configurazione urbana allontanando progressivamente e irrimediabilmente la ristrutturazione urbanistica.*

Di seguito si desiderano esporre i costi dei differenti interventi strutturanti –infrastrutturali per la mobilità, l'energia e il governo delle acque- necessari a dare l'impulso riqualificativo all'ambito ed a sostenere le diverse iniziative private che via via si delineeranno, secondo le regole individuate e descritte nei capitoli precedenti.

Utilizzando la tecnologia GIS ed i dati raccolti in fase analitica, si sono determinati, lotto per lotto, i possibili introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione, per poter procedere ad una contabilità d'ambito che permetta di porre in evidenza tutte le problematiche inerenti la fattibilità della riqualificazione.

In appendice sono riportati i riferimenti metodologici e le definizioni dei valori immobiliari utilizzati, oltre ai costi di bonifica, anch'essi inclusi nel computo.

## **14.2 LA CONTABILITÀ URBANISTICA DELL'AMBITO. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA DI OPERE PUBBLICHE**

Nella valutazione della fattibilità della ristrutturazione edilizia e urbanistica dell'ambito 13 del PRG in attuazione delle previsioni del piano sono stati previsti scenari di attuazione relativi alla progressiva dismissione di impianti produttivi e di trasformazione petrolifera.

La progressiva attuazione delle previsioni di PRG, se da una parte produce oneri di urbanizzazione che consentono la realizzazione delle urbanizzazioni dell'intero ambito, dall'altro rendono necessaria la realizzazione di opere di infrastrutturazione dell'ambito che sostengano realmente la fattibilità della trasformazione. In particolare ci si riferisce alle opere più generali o di sistema che conferiscono accessibilità all'ambito e dotano lo stesso di reti in grado di interagire con le trasformazioni previste. Rimandando ai capitoli specifici la descrizione delle opere e la necessità della loro realizzazione, di seguito si vuole presentare un quadro dei costi delle opere da realizzare confrontato con le risorse che l'Amministrazione Comunale ricava dall'operazione di trasformazione.

Il bilancio che si genera dal confronto risulta, come era facile prevedere, negativo. Ciò deriva per la gran parte dalla necessità di realizzare opere di carattere generale o di sistema che non afferiscono direttamente all'urbanizzazione dell'ambito.

Il quadro di confronto tra oneri prodotti e opere pubbliche da realizzare è stato sviluppato per due momenti diversi della fattibilità. Il primo riguarda il primo scenario di attuazione nel quale, se è vero da una parte che la superficie territoriale interessata è circa un terzo dell'intero ambito e quindi in grado di produrre una cospicua quantità di oneri, dall'altra è vero che per dare avvio e concreta fattibilità alla trasformazione dell'ambito è necessario realizzare subito circa il 55% delle opere pubbliche generali o di sistema di infrastrutturazione dell'ambito.

Come si evince dalle due tabelle riportate di seguito per l'attuazione dell'ambito sarà necessario realizzare opere pubbliche per complessivi 308 ml di euro di cui 84 ml di euro per opere di sistema; contemporaneamente l'intera attuazione potrà generare circa 210 ml di euro di oneri urbanizzazione, con un bilancio negativo di circa 98 ml di euro. Tale divario è costituito come è evidente per la gran parte dalle opere di sistema.

Le opere di sistema sono a ben vedere opere che riguardano essenzialmente infrastrutture di carattere sovracomunale o non solo di stretta competenza comunale. Ciò vuol dire che le risorse aggiuntive da attivare per l'attuazione dell'ambito 13 potrebbero essere attivate anche da altre amministrazioni e rientrare in programmi più generali di riqualificazione dell'area orientale di Napoli.

Per l'attuazione del primo scenario di trasformazione sarà necessario realizzare opere pubbliche per complessivi 158 ml di euro di cui 45 ml di euro per opere di sistema; contemporaneamente l'attuazione del primo scenario potrà generare circa 95 ml di euro di oneri urbanizzazione, con un bilancio negativo di circa 63 ml di euro.

Si riporta di seguito il dettaglio di quanto descritto:

**Scenario 1**

Opere pubbliche da realizzare

	quantità	costo unitario	u.m.		totale
<b>Opere di sistema</b>					
Sede tranviaria tracciato nord sud e via delle breccie	4.000	€ 5.000,00	€/ml	€	20.000.000,00
Svincoli autostradali da ripristinare	10.500	€ 850,00	€/mq	€	8.925.000,00
Svincoli autostradali di nuova realizzazione	7.000	€ 850,00	€/mq	€	5.950.000,00
Demolizione degli svincoli autostradali	15.000	€ 350,00	€/mq	€	5.250.000,00
Rotonde	5	€ 550.000,00	€/cad	€	2.750.000,00
Sottopassi di via galileo ferraris, asse verde e tunnel del porto					
Realizzazione del canale	3.000	€ 450,00	€/cad	€	1.350.000,00
Realizzazione della vasca intermedia del canale				€	259.000,00
Realizzazione del campo pozzi e del relativo costo di gestione				€	530.000,00
	<b>Subtotale</b>			€	<b>45.014.000,00</b>
<b>Opere di urbanizzazione di ambito</b>					
Parco	766.708	€ 100,00	€/mq		76.670.800,00
Asse verde	9.400	€ 115,00	€/mq		1.081.000,00
Aree parcheggio e relative alberature	36.900	€ 40,00	€/mq		1.476.000,00
Tracciati pedonali	63.600	€ 55,00	€/mq		3.498.000,00
Ripristino viabilità	146.800	€ 55,00	€/mq		8.074.000,00
Viabilità di impianto	111.400	€ 145,00	€/mq		16.153.000,00
Viabilità interna al parco	39.000	€ 145,00	€/mq		5.655.000,00
	<b>Subtotale</b>			€	<b>112.607.800,00</b>
	<b>TOTALE</b>			€	<b>157.621.800,00</b>

Oneri prodotti dalla ristrutturazione edilizia urbanistica

**TOTALE**

€ **95.070.000,00**

Opere di urbanizzazione primaria

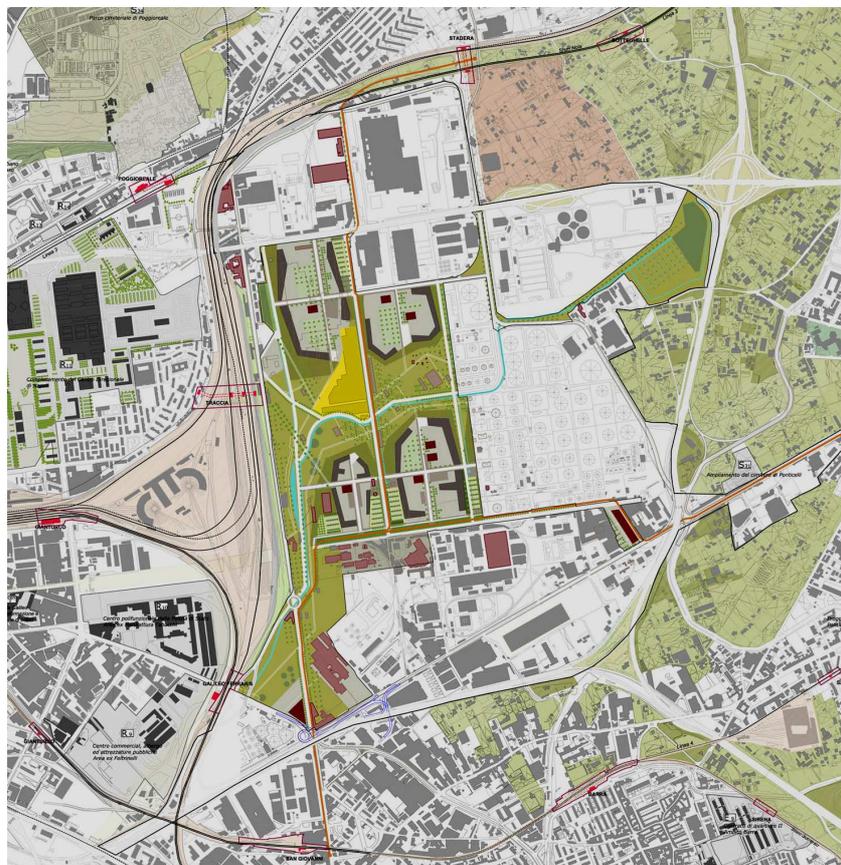
Parco	27.269.000,00
Viale urbano	7.592.000,00
Verde viabilità	3.642.000,00
Viabilità parcheggi	12.860.000,00
Opere di urbanizzazione secondaria	43.707.000,00

Risorse pubbliche da attivare

€ **62.551.800,00**

\* opera fuori computo

\*\* opera fuori computo (Cfr. Ministero delle Infrastrutture, Regione Campania, Autorità Portuale, FS, Comune di Napoli, *Protocollo d'Intesa in corso di perfezionamento*)



**Scenario finale**

**Opere pubbliche da realizzare**

	quantità		costo unitario	u.m.		totale
<b>Opere di sistema</b>						
Sede tranviaria tracciato nord sud e via delle breccie	5.500	€	5.000,00	€/ml	€	27.500.000,00
Svincoli autostradali da ripristinare	10.500	€	850,00	€/mq	€	8.925.000,00
Viadotto di via marina_ via argine	10.800	€	1.350,00	€/mq	€	14.580.000,00
Svincoli autostradali di nuova realizzazione	7.000	€	850,00	€/mq	€	5.950.000,00
Demolizione degli svincoli autostradali	64.000	€	350,00	€/mq	€	22.400.000,00
Rotonde	5	€	550.000,00	€/cad	€	2.750.000,00
Sottopasso di via de roberto *						
Realizzazione del canale	3.000	€	450,00	€/cad	€	1.350.000,00
Realizzazione della vasca intermedia del canale					€	259.000,00
Realizzazione del campo pozzi e del relativo costo di gestione					€	530.000,00
<b>Subtotale</b>					€	<b>84.244.000,00</b>
<b>Opere di urbanizzazione di ambito</b>						
Parco	1.547.000	€	100,00	€/mq		154.700.000,00
Asse verde	24.200	€	115,00	€/mq		2.783.000,00
Aree parcheggio e relative alberature	112.700	€	40,00	€/mq		4.508.000,00
Tracciati pedonali	233.200	€	55,00	€/mq		12.826.000,00
Ripristino viabilità	217.800	€	55,00	€/mq		11.979.000,00
Viabilità di impianto	216.000	€	145,00	€/mq		31.320.000,00
Viabilità interna al parco	39.000	€	145,00	€/mq		5.655.000,00
<b>Subtotale</b>					€	<b>223.771.000,00</b>
<b>TOTALE</b>					€	<b>308.015.000,00</b>

**Oneri prodotti dalla ristrutturazione edilizia urbanistica**

**TOTALE**

€ **209.446.000,00**

**Opere di urbanizzazione primaria**

Parco	63.349.000,00
Viale urbano	17.637.000,00
Verde viabilità	8.459.000,00
Viabilità parcheggi	29.874.000,00
<b>Opere di urbanizzazione secondaria</b>	<b>90.130.000,00</b>

**Risorse pubbliche da attivare**

€ **98.569.000,00**

