

## Cap. 4 L'attuazione del Piano

### 4.1 Il dimensionamento economico e la valorizzazione integrata

Il Vallone San Rocco è un sistema di risorse che si integrano a differenti livelli:

- a scala locale, l'area presenta una complessa articolazione interna di tipologie ambientali differenziate (aree agricole di pregio, aree ripariali a maggiore naturalità, cave di superficie ed ipogee, manufatti storici, giardini ed aree verdi pertinenziali, tessuti urbani di frangia ecc.);
  - a scala urbana, l'area è in rapporto con il più complessivo sistema di aree verdi presenti nel territorio comunale. All'interno di questo sistema il Vallone costituisce un fondamentale corridoio di connessione, nel settore della rete ecologica cittadina che comprende le Masserie di Chiaiano, lo Scudillo, il Parco di Capodimonte, sino a giungere alle propaggini agricole in centro storico che lambiscono l'Orto botanico.
- Qual è il valore dell'agricoltura in città? In sede di progettazione risulta indispensabile fare riferimento al ruolo multifunzionale del settore agricolo delineato dalla nuova politica agroambientale europea, legato alla produzione di una gamma diversificata di beni e servizi afferenti tra l'altro:
- all'ottenimento di produzioni agricole tipiche di qualità, con tecniche compatibili e nel rispetto dell'ambiente;
  - al presidio e cura del paesaggio rurale ed alla manutenzione attiva degli elementi che lo caratterizzano (viabilità rurale, siepi, filari, boschetti e alberi isolati, muretti, terrazzamenti, ciglionamenti, reti di affossatura e drenaggio ecc.);
  - alla tutela delle risorse ecologiche di base: suoli, acque, biodiversità;
  - alle opportunità di svago e ricreazione all'aria aperta per gli abitanti delle città;
  - al mantenimento di aspetti, culture, tradizioni e condizioni di vita alternative a quelle offerte dalla città.

L'Unione europea intende orientare il sistema di aiuti e le misure di sostegno allo sviluppo rurale al rafforzamento della multifunzionalità del comparto

agricolo. Così, in futuro, i nuovi regimi di aiuti saranno sempre più orientati al sostegno diretto dei produttori agricoli prescindendo, come sin ora avvenuto, dalle scelte e dai livelli produttivi conseguiti, puntando piuttosto alla sottoscrizione da parte dei produttori agricoli di impegni agroambientali per il mantenimento delle risorse di base (acque, suoli, ecosistemi) e del paesaggio. L'obiettivo è quello di assicurare un presidio rurale vitale, compensando l'agricoltore per l'insieme dei beni e servizi che la sua attività è in grado di produrre a beneficio dell'intera collettività.

Il secondo pilastro della nuova politica agricola comunitaria sarà quello dello sviluppo rurale. Affinché le campagne europee rimangano vitali, è soprattutto necessario assicurare nelle aree rurali un adeguato livello di servizi, opportunità e di favorevoli condizioni di vita, studio, lavoro, svago. Questo significa maggiori finanziamenti per infrastrutture, reti informatiche e di comunicazione, servizi (asili, uffici postali, pronto soccorso), fonti energetiche alternative ecc.

Su quali basi impostare il dimensionamento economico del piano?

Il problema non riguarda certo la valutazione dei costi degli investimenti per gli interventi che il piano prevede per il recupero delle cave, la riqualificazione urbana, la realizzazione di eventuali attrezzature, della rete dei sentieri, ecc. Il problema riguarda piuttosto la valutazione dei benefici, dei nuovi valori urbanistici, ambientali, economici, sociali che il piano contribuirà a creare. C'è, infatti, l'apparente paradosso di un piano urbanistico esecutivo che sembrerebbe basato su un "non intervento", sul mantenimento di un vuoto urbano residuale.

È importante in sede preliminare osservare come il valore di mercato di beni e servizi vendibili potrà rappresentare solo una porzione, probabilmente ridotta, delle poste attive all'interno del piano economico e finanziario. Ci riferiamo qui al valore d'uso diretto dei beni e dei servizi vendibili che saranno prodotti all'interno del territorio interessato dal piano esecutivo, valutabile in base

a prezzi di mercato.

Le voci che concorrono al valore d'uso diretto sono rappresentate ad esempio dal valore:

- della produzione orto-floro-frutticola delle aziende agricole;
- dei prodotti delle altre attività non agricole che potranno localizzarsi nel vallone (artigianato ecc.);
- dei servizi legati all'accoglienza turistica, allo svago, alla vita all'aria aperta (alberghi, ristorazione, aziende agrituristiche, attività sportive, equitazione, escursioni guidate, educazione ambientale ecc.).

In realtà, in sede di pianificazione degli aspetti economici e finanziari, è necessario ribadire come l'importanza dell'agricoltura urbana trascenda gli aspetti economico-produttivi in senso stretto: le attività rurali, in un contesto urbano, non possono che essere considerate a bassa densità. Il fatturato agricolo potenziale complessivamente ritraibile dai 130 ettari agricoli presenti nell'intero ambito 35-Vallone San Rocco (produzione lorda vendibile, PLV) può essere complessivamente stimato tra i 2,5 e i 4 milioni di euro annui.

L'accoglienza rurale (agriturismo, turismo rurale) potrebbe incrementare questo fatturato del 10-25%, mentre la conduzione agricola delle aziende potrebbe nel complesso impegnare 20-30 unità lavorative a tempo pieno. In realtà, l'agricoltura urbana è raramente un'attività condotta a titolo esclusivo: prevale il part-time e la pluriattività, con i membri dell'unità famiglia azienda che svolgono prevalentemente o esclusivamente occupazioni esterne. La situazione nella quale anche uno solo dei membri della famiglia risulti occupato in azienda a titolo principale o esclusivo non rappresenta probabilmente la regola. Tutti questi aspetti meriterebbero comunque un approfondimento specifico sul campo. All'occupazione agricola tradizionale, deve poi aggiungersi la creazione di nuova occupazione legata alle attività di manutenzione dei suoli, delle acque, degli ecosistemi, dei paesaggi, basata sul prevalente impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Tali sistemi manutentivi hanno valore paradigmatico per la prevenzione e la cura dei dissesti che interessano ampi settori collinari del territorio cittadino, e si prestano quindi ad essere riproposti a scala metropolitana.

Ma questa, come si diceva, è solo una parte del discorso. Così come descritto in precedenza, la valorizzazione integrata delle aree agricole, fluviale e seminaturali del Vallone San Rocco potrà generare una gamma articolata di valori d'uso

indiretti, sarebbe a dire di benefici tangibili ai quali non è possibile attribuire direttamente un prezzo o valore di mercato, ma che sono certamente passibili di una valutazione economica. Ci si riferisce ad esempio alle ricadute del piano esecutivo su aspetti relativi:

- al miglioramento e tutela del paesaggio rurale storico in città;
- al potenziamento della rete ecologica urbana, all'incremento della biodiversità;
- al presidio di aree rurali urbane e periurbane che, in assenza di un piano di valorizzazione, tutela, gestione e manutenzione, continuerebbero a subire degrado non solo urbanistico e estetico-percettivo, ma anche idrogeologico, con il concreto rischio di pregiudicare l'efficacia stessa dell'oneroso intervento di risanamento dell'asta fluviale ad opera del Commissario di governo.

In questi termini, i benefici del piano corrispondono ai minori costi che la collettività dovrà sostenere in futuro a causa del dissesto idrogeologico generato da usi impropri e illegali del territorio.

Un indicatore economico del valore di tutti questi aspetti potrà essere rappresentato dall'apprezzamento del patrimonio edilizio all'interno o prossimo al territorio d'ambito. A cominciare proprio dai manufatti storici isolati che, nel contesto di un contesto rurale riqualificato potranno trovare nuove funzioni, destinazioni e valori.

Un'altra componente del valore economico totale dei servizi e delle attività generate dal piano, è rappresentata dal valore d'opzione, legato ad una preferenza strategica per un uso differito della risorsa. In altre parole, alla volontà politicamente e istituzionalmente sancita, di conservare questi ecosistemi agricoli e seminaturali in città, questi vuoti urbani (in realtà, come abbiamo visto colmi di funzione e valore) in vista di esigenze future che oggi non riusciamo o non vogliamo pienamente a definire.

C'è poi il valore di non uso, il valore che i cittadini assegnano alla risorsa a prescindere da una possibilità di fruizione diretta, legato piuttosto all'esistenza del bene ed alla sua possibile fruizione da parte delle generazioni future, per garantire a queste ultime una gamma di opzioni, scelte e opportunità di vita ancora sufficientemente aperta. Tutte le componenti del valore economico totale del sistema di risorse agricole, naturali, storiche e paesaggistiche del Vallone San Rocco (valore d'uso diretto, valore d'uso indiretto, valore d'opzione, valore di non uso) sono passibili, con idonee tecniche, di stima economica.

Il parco viene realizzato in grandissima parte attraverso interventi privati.

Il Pua s'incarica di sviluppare un'ipotesi con una visione unitaria del progetto la cui attuazione è tuttavia possibile realizzarla per parti organiche: le aree tematiche e le unità d'intervento in cui esse sono suddivise. Il Pua individua: le aree private; le aree private da assoggettare all'uso pubblico; le aree private da assoggettare all'esproprio. Il piano economico quantifica i costi pubblici e gli investimenti privati, individuando gli interventi che possono risultare trainanti per lo sviluppo dell'area.

Esemplificativa sarebbe la possibilità di realizzare anche con strumenti di finanza di progetto, il parco a tema nella ex cava.

Particolare importanza rivestono le previsioni del Pua sui margini urbanizzati compresi nel perimetro dell'ambito, ma esterni all'area parco vera e propria, le zone Fb.

Il piano prende altresì in considerazione, specie per la viabilità, alcune aree del vicino quartiere dei Colli Aminei poste sui margini esterni del perimetro dell'ambito e che ricadono nella sottozona Bb – espansione recente. In questi casi i margini urbanizzati svolgono un ruolo di mediazione tra l'area parco e l'abitato retrostante. In questo modo i margini costruiti, oggi periferici rispetto al quartiere, vengono di fatto "ricollocati" sul fronte del parco, ribaltandone così la posizione con ovvie conseguenze circa la valorizzazione del loro patrimonio immobiliare.

Inoltre, per quanto riguarda la disciplina urbanistica, c'è da considerare che il piano sblocca la possibilità di intervenire da parte dei privati consentendo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro già possibile, anche la ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione d'uso, la nuova edificazione nei limiti consentiti dal Pua.

Dell'intervento pubblico e dell'investimento sostenuto dal commissario straordinario per il risanamento idrico del vallone si è già accennato. L'investimento e l'intervento dei privati sarebbe accompagnato da opportune forme di convenzionamento pubblico-privato, per l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree. Risorse pubbliche a sostegno delle attività svolte per la conservazione del verde agricolo e non del parco potrebbero venire, sia attraverso programmi regionali di sviluppo rurale in ambito urbano, sia attraverso altri programmi come i POR 2007-2013, e coinvolgendo in ogni caso l'ente parco delle Colline di Napoli.

#### **4.2 Convenzionamento tra pubblico e privato ai fini dell'assoggettamento all'uso pubblico**

Per le aree da convenzionare per conseguire l'assoggettamento all'uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione, assistita da idonea garanzia, con la quale si obbligano, nei modi e tempi stabiliti dalla stessa, a garantirne l'uso pubblico perpetuo. La stipula della suddetta convenzione dovrà prevedere, nel caso di aree comprese, anche in parte, nel parco agricolo di cui alle aree tematiche 4 e 8 un piano di sviluppo rurale, che potrebbe essere parte anche di un più complessivo piano dell'azienda relativamente al settore agricolo, che il richiedente si obbliga a formulare contestualmente alla sottoscrizione della convenzione. I contenuti di detto piano di sviluppo dovranno consentire l'attuazione del parco urbano come previsto dal Pua con particolare riferimento alla multifunzionalità dell'azienda connessa alla fruizione pubblica del fondo.

Il piano di sviluppo potrà altresì prevedere l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente a 0,03 mc/mq, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 40 delle norme di attuazione del Prg e dalle norme del Pua.

Il presente Pua, dove non ha esplicitamente ipotizzato l'utilizzazione dell'indice, individuando anche la localizzazione delle relative cubature, ne rinvia l'utilizzazione direttamente ai proprietari aventi titolo, in rapporto alla superficie del fondo agricolo. Il calcolo del volume assentibile va calcolato con le modalità riportate nell'art. 40 delle norme tecniche di attuazione del Prg e per la sua utilizzazione la richiesta di autorizzazione deve essere compresa in un più complessivo piano di sviluppo dell'azienda agricola. Tale proposta va sottoposta all'approvazione del comune e dell'ente parco con i quali il privato, contestualmente al rilascio del permesso a costruire, sottoscriverà anche la convenzione per l'assoggettamento all'uso pubblico dell'area coltivata.

#### **4.3 Il quadro delle collaborazioni istituzionali da ricercare per l'attuazione del Pua**

La definizione e l'attuazione delle strategie e degli interventi del Piano urbanistico esecutivo riguardano aspetti (ambiente, agricoltura, territorio) che coinvolgono molteplici livelli istituzionali e la competenza di enti differenti

tra i quali si riportano di seguito i principali.

*Regione Campania - Parco delle Colline.*

Il Piano urbanistico esecutivo del Vallone San Rocco rappresenta un importante contributo del Comune di Napoli allo sviluppo del Parco metropolitano regionale delle Colline di Napoli

*Regione Campania – Assessorati al Territorio e all'Agricoltura.*

Sui temi della valorizzazione dell'agricoltura urbana il Comune ha stipulato un protocollo d'intesa con gli Assessorati regionali al Territorio e all'Agricoltura; con questi stessi assessorati il Comune sta realizzando progetti innovativi per la valorizzazione delle aziende agricole in città (Hortus conclusus), anche con finanziamenti comunitari (Interreg).

*Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Regione Campania.*

Il piano urbanistico esecutivo del Vallone San Rocco rappresenta il contributo del Comune al mantenimento della funzionalità idraulica e della stabilità idrogeologica di una delle più importanti infrastrutture ambientali a scala metropolitana.

*Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici.*

Il piano urbanistico esecutivo ridefinisce e valorizza i rapporti tra il Vallone San Rocco e il Parco di Capodimonte.

In un'ottica di riqualificazione, il Vallone San Rocco dovrà essere considerato come cuscinetto ecologico frapposto tra il Parco di Capodimonte e la città, all'interno di un sistema ecologico e

idrologico integrato (le acque e i valloni del Parco di Capodimonte trovano nel Vallone San Rocco il loro naturale recapito). L'integrazione potrà riguardare anche gli aspetti della fruizione e escursionistici, con percorsi che potranno svilupparsi collegando il Vallone con il Parco. Tale integrazione richiederà collaborazione operativa e dialogo tra il Comune e la Soprintendenza per i Beni Artistici e Storici.

*Provveditorato agli Studi di Napoli.*

Il Vallone San Rocco rappresenta con la sua rete di fattorie didattiche, le aree naturali, il fiume, le cave, le masserie, una risorsa educativa, una grande aula verde all'aperto per le scuole napoletane, un laboratorio per l'educazione ambientale e lo svolgimento di esercitazioni e attività pratiche all'aria aperta.

*Università e mondo della ricerca.*

Il Vallone San Rocco come area di studio e ricerca, su temi legati all'agricoltura urbana, alla difesa del suolo, al recupero ambientale, alla conservazione di germoplasma, varietà e ecotipi tradizionali, reti ecologiche in ambiente urbano, storia del paesaggio rurale ecc. In particolare si cita la partecipazione nel 2005-2006 di questo Dipartimento con il Pua in oggetto al Master "Obiettivo qualità", organizzato da:

- Associazione Villard, che raggruppa otto Facoltà di Architettura;
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli;
- Direzione Generale per l'Architettura e l'Arte Contemporanea (DARC).

### **Bibliografia essenziale**

- Comune di Napoli, Servizio Pianificazione Urbanistica, Variante al Prg di Napoli centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Relazione. Napoli, gennaio 1999.
- B. Cillo (a cura di), *Un nuovo parco per Napoli, il Vallone San Rocco*, 2000.
- A. Di Lorenzo, *Le colline nord-occidentali di Napoli: l'evoluzione storica di un paesaggio urbano*, tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli "Federico II", Facoltà di Architettura, 2006.
- L. Recchia e R. Ruotolo, *Parco metropolitano delle Colline di Napoli—guida agli aspetti naturalistici, storici e artistici*, 2010.

### **Cartografia e foto aeree utilizzate**

- G.B. Carafa Duca di Noja, *Mappa topografica della città di Napoli e de' suoi contorni*, 1775.
- G.B. Porpora, *Pianta topografica del casale di Marianella*, 1779.
- G.A. Rizzi Zannoni, *Pianta della città di Napoli*, 1790.
- G.A. Rizzi Zannoni, *Topografia dell'Agro Napoletano con le sue adiacenze*, 1793.
- L. Marchese, *Pianta topografica dei trentatre Casali*, 1802.
- Ufficio Topografico di Napoli, *Carta topografica e idrografica dei contorni di Napoli*, 1817-1819.
- Ufficio Topografico della Guerra, *Pianta di Napoli e dei contorni*, 1828-1873.
- B. Colao, *Planimetria di Napoli*, 1844.
- F. Schiavoni, *Pianta della città di Napoli*, 1872-1880.
- Mappa catasto terreni*, 1876.
- Planimetria del Piano di Risanamento e ampliamento*, 1885.
- dis. Comi-Calabrò, *Pianta del Comune di Napoli e sue divisioni agrologiche scala 1:10.000*, primi del 1900.
- Archivio dell'Istituto Geografico Militare di Firenze, *carta 1:25.000 del Comune di Napoli*, 1907.
- Pianta libreria Detken e Rocholl*, 1910.
- Planimetria Nuovo Piano di Risanamento e ampliamento*, 1911.
- Archivio dell'Istituto Geografico Militare di Firenze, *veduta aerea del Vallone San Rocco*, 1929.
- Archivio dell'Istituto Geografico Militare, *carta 1:25.000 del Comune di Napoli*, 1907 aggiornamento 1936.
- Piano Regolatore Generale di Napoli*, 1939.
- archivio dell' Istituto Geografico Militare di Firenze, *Veduta aerea del vallone San Rocco*, 1943.
- Archivio dell'Istituto Geografico Militare, *carta 1:25.000 del Comune di Napoli*, 1956.
- Piano Regolatore Generale di Napoli*, 1972.
- Società S.A.C.I.F., *Veduta aerea del Vallone San Rocco*, 1975.
- Società Topografica Rilievi, *carta 1:25.000 del Comune di Napoli "1943-1991 mezzo secolo di interventi sul territorio"*, 1990
- Piano Regolatore Generale di Napoli*, 2004.
- I.C.E.—g.e.i.e., *Ortofoto digitale a colori*, 2004/2005.

