



## **MASTERPLAN DI SVILUPPO D' AREA**

### **NOTA DI SINTESI**

**Associazione Naplest et Pompei**

Gennaio 2016

L'Associazione *Naplest et Pompei* è stata costituita nel luglio 2015, in continuità con il Comitato Naplest, ed allargando le finalità iniziali allo sviluppo dell'intera AREA METROPOLITANA ORIENTALE di Napoli-Città metropolitana (resa operativa dalla legge 56/2014).

Il territorio di riferimento così individuato, che unisce i quartieri della periferia orientale della città di Napoli fino ai territori dei comuni di Pompei e Castellammare di Stabia necessita, infatti, di un'unica visione e strategia di area vasta per lo sviluppo antropico che la interessa senza soluzione di continuità, per la comune appartenenza alla zona contigua al Vesuvio, e per la percorribilità in un tempo limitato di 20 minuti sia su gomma che rotaia, che determinano le condizioni per individuare l'intera Area come un unico bacino di mercato.

L'Associazione *Naplest et Pompei*, immediatamente dopo la sua costituzione, ha ripreso la collaborazione con l'Amministrazione Comunale di Napoli e con la Regione Campania, con le quali lo stesso Comitato aveva sottoscritto nel marzo 2013 il protocollo relativo al Grande progetto di rigenerazione Urbana della Periferia Orientale (RI.PO. Naplest), da essa ideato e promosso nel precedente quadro di programmazione 2007/2013, e purtroppo non completamente attuato.

Partendo da tale esperienza, e verificando anche le proprie proposte con gli studi e gli indirizzi strategici posti in essere ed in corso di definizione da parte dell'Amministrazione Comunale (vedi ad esempio PUMS, e delibera di GC 525/2012 in tema di adeguamento dell'offerta abitativa) l'Associazione ha predisposto un Masterplan strategico che individua, nell'ambito di una visione di area vasta, una strategia territoriale di sviluppo urbano, sociale ed economico trasversale a tutte le sue componenti.

Tale Masterplan può ben qualificarsi come supporto operativo alle scelte strategiche dell'amministrazione comunale che ivi vengono riprese ed individuare le azioni e gli interventi necessari, pubblici e privati, necessari a rilanciare lo sviluppo dell'area orientale della città di Napoli.

La rigenerazione urbana postindustriale di Napoli EST, dovrà avere come direttrici di sviluppo le funzioni tipiche di una grande città moderna: logistica, terziario avanzato, servizi, ricerca, funzioni di accoglienza speciali destinate alla domanda turistica della grande Pompei, etc.

E' necessario creare un'osmosi tra il tessuto produttivo (magari coinvolgendo necessariamente le big company pubbliche) e l'Università per determinare la realizzazione di poli di eccellenza e contrastare la fuga dei migliori cervelli.

Napoli EST, anche a seguito della necessaria decompressione demografica che dovrà avvenire sia nel litorale vesuviano, sia ad OVEST della città Metropolitana (Campi Flegrei), si candida a pieno titolo a divenire la "nuova città", con spazi verdi e standard di qualità residenziale al livello delle città del nord e centro Italia ed europee impossibili da ottenere nel congestionato e vincolato Centro Storico.

Il progetto portante di tutto il Masterplan è il "Green Stream", un progetto di collegamento su ferro e riqualificazione urbana ad incremento della mobilità sostenibile, che riguarda una nuova visione delle infrastrutture, intese come servizio alla mobilità ed occasione di riqualificazione ambientale ed urbana, sostiene la creazione di spazi pubblici e la diffusione di una qualità urbana che supporti l'insediamento di nuove residenze e di funzioni di eccellenza nella periferia orientale. Questa visione costituisce il punto di partenza per la costruzione di una strategia urbanistico-ambientale per l'area di Napoli Est.

Si configura così lo sviluppo di una sorta di “flusso verde”, che si struttura e si caratterizza attraverso l'area di Napoli Est come successione di spazi pubblici, strade alberate, piazze, slarghi, giardini, parchi che, relazionandosi e raccordandosi alle diverse specificità dei luoghi attraversati, generano e mettono a sistema nuove centralità urbane, sedi per servizi pubblici, commercio, scambi, cultura, istruzione, sport e tempo libero. Un vero elemento di paesaggio urbano in grado di tenere insieme parti diverse e relazionarle tra loro, creando unità e portando un nuovo ordine che sintetizzi, esalti e rinnovi l'identità composita di Napoli Est, le peculiarità del suo territorio ed il suo ruolo nella città.

Questo sistema di spazi pubblici si configura, quindi, come spina dorsale del rinnovato quartiere ed organizza al suo interno infrastrutture ed attrezzature, dando vita ad un complesso insieme, fatto di preesistenze riqualificate e di nuovi spazi ed infrastrutture, in grado di generare rapporti, processi e collegamenti tra tutti gli elementi della trasformazione, fisica ed immateriale, del tessuto urbano e dell'ambiente nel suo insieme. La fascia infrastrutturale è attraversata, ove le dimensioni lo consentano, da un cunicolo tecnologico ispezionabile riservato ad accogliere tutte le nuove reti di sottoservizi, in modo da configurarsi come sistema integrato di trasporto, energia e raccolta di rifiuti solidi urbani, nonché sistema ambientale per il controllo delle acque e dell'aria, deputato all'abbattimento dell'inquinamento ed all'aumento della biodiversità.

Un'infrastruttura che si caratterizza anche come elemento di architettura, paesaggio e disegno urbano avendo come prima finalità la riappropriazione dei luoghi, la promozione di una loro maggiore qualità e attrattività e l'aumento del senso civico. Il Green Stream nei suoi tratti fisici si caratterizzerà, innanzitutto, come spazio per la gente, una forma di spazio pubblico aperto, dove passeggiare, andare in bicicletta, correre, incontrarsi, intrattenersi, giocare, allestire eventi, organizzare spettacoli, fare sport.

È evidentemente uno spazio di raccordo, che si caratterizza in base alle opportunità e le dimensioni dei luoghi che va ad interessare, acquisendo ove possibile anche valenze specificamente architettoniche, ma presentandosi essenzialmente come un tessuto connettivo continuo.

Il variare della sezione, l'articolazione planimetrica, il tenere insieme preesistenze e nuove edificazioni con infrastrutture esistenti e di progetto, il trattamento composito delle superfici, le diverse geometrie, i tratti rettilinei e gli snodi sinuosi contribuiranno a rendere il Green Stream uno spazio stratificato, flessibile, polifunzionale, polisemico, in grado di rispondere alle più svariate esigenze.

La grande varietà di esperienze percettive, la ricchezza e la diversificazione dei punti di vista e degli scorci, il trattamento variato del suolo - in parte pavimentato, in parte con inserti di verde - rende il percorso stesso un'esperienza visiva e narrativa densa e coinvolgente.

Il Green Stream assume così il carattere di una sequenza articolata di spazi pubblici, di dimensioni e configurazioni diversissime, generosamente disponibili ad essere usati, ad interagire con la presenza dei cittadini che li percorreranno rintracciandovi una risposta ad esigenze di socialità o di raccoglimento interiore, di comunicazione o di contemplazione, di movimento o di sosta.

Il Green Stream vuole essere, innanzitutto, un condensatore di relazioni sociali, e, assecondando la consuetudine per cui la gente generalmente sceglie di stare dove si trova altra gente, la sua sezione è dimensionata in rapporto ai luoghi che attraversa e lungo il suo percorso si troveranno a secondo delle condizioni e delle disponibilità pensiline, pedane, sedute, chioschi, padiglioni (per servizi pubblici, esposizioni, mercati, negozi, bar, ristoranti, etc.), elementi ed attrezzature di arredo, opere d'arte, fontane e giochi d'acqua, aree per il gioco dei bambini, campi ed attrezzature sportive, aree verdi e giardini ornamentali tematici.

Al suo interno potranno, ove i luoghi e gli spazi a disposizione lo permetteranno, essere delimitate aree per allestire una serie pressoché infinita di eventi ed attività.

Con la sua estensione, le sue dimensioni, la sua differenziazione e la sua ricchezza il Green Stream sarà anche un segno architettonico chiaro, un concetto ordinatore a sostegno dell'identità complessiva di Napoli Est, in

grado di salvaguardare e reinterpretare l'identità e l'atmosfera dei luoghi, da area industriale dismessa a spazio generosamente disponibile all'incontro con la città e con la natura. Esso si caratterizza, innanzitutto, come una risorsa per offrire disponibilità e flessibilità di spazio pubblico, una forma non conclusa ma aperta, un terreno comune da sviluppare nel tempo ed in grado di garantire continuità ed ampiamente disponibile ad accogliere cambiamenti futuri.

Lungo la sua estensione la Green Stream si confronta in maniera diretta con il contesto – o meglio con i diversi contesti – di Napoli Est, rendendo chiaro il senso dell'appartenenza del quartiere stesso ad un sistema territoriale, urbano ed ambientale più ampio. Dai suoi spazi si dipartiranno strade, viali, percorsi, elementi di verde e di paesaggio che si conformeranno alle diverse parti circostanti generando un dialogo con ciò che viene conservato e reinterpretato del paesaggio industriale preesistente con la struttura urbana storica, con il patrimonio ancora esistente di orti esterne, con le superstiti trame agrarie e con il nuovo tessuto degli spazi aperti e del costruito.

Nell'attuale situazione di cambiamento, incertezza e diversità il Green Stream offre al territorio di Napoli Est una struttura tale da facilitare e sostenere lo sviluppo integrato delle diverse parti da preservare, riqualificare e trasformare, costituendo nel tempo un'ancora ed una linfa vitale per i loro spazi ed il loro costruito. Il disegno di questo diversificato insieme di infrastrutture avrà origine da una lettura attenta e selettiva della storia di questo territorio e del suo paesaggio.

In tale ottica di sviluppo, il rapporto previsto dal PRG che, all'epoca della sua formulazione, non aveva e non poteva prevedere i vincoli che sarebbero stati posti in epoca successiva dallo studio geologico e dall'analisi sismologica del territorio metropolitano, tra spazi residenziali e spazi destinati a funzioni produttive, va sostanzialmente riequilibrato, anche per adeguare l'offerta abitativa destinata al mercato libero o alle necessità abitative di categorie svantaggiate o da incentivare (nuovi alloggi di edilizia sociale destinati ad es. a giovani coppie).

Risultano universalmente riconosciute le relazioni importanti esistenti tra l'idea-forza, l'obiettivo globale, la strategia e gli obiettivi specifici di programmi di recupero di aree in degrado socio-economico; l'idea-forza è, quindi, intesa, generalmente, come indicazione sintetica dei punti di rottura su cui si intende agire per promuovere lo sviluppo ed il benessere del territorio oggetto di intervento.

L'obiettivo globale di sviluppo, che ha un riferimento immediato con le variabili economiche e sociali dell'area e si collega in maniera stretta ai principali fabbisogni (di benessere, di lavoro, di ambiente e salute) espressi dalle comunità locali, diviene, pertanto, raggiungibile attraverso una strategia composta anche di obiettivi specifici, dando corpo all'idea-forza che è stata individuata. Tali obiettivi specifici, spesso, risultano legati da una relazione di complementarità e/o di funzionalità; e lo stesso importante legame si registra tra strumenti di incentivazione insistenti sul medesimo territorio che agiscono contemporaneamente.

Sulla base di ciò è noto sin dall'esperienza dei patti territoriali e sia dei Progetti Integrati Territoriali, che interventi in aree ristrette di tipo misto, cioè composti sia da azioni sulle opere pubbliche che da concessioni di aiuti alle imprese (sia agli investimenti materiali che non), massimizzano di frequente il raggiungimento dell'obiettivo del recupero socio-economico del territorio con la conseguenza che, spesso, essi risultano preferiti rispetto a programmi tesi solo al rafforzamento infrastrutturale della dotazione dell'area target.

Partendo dall'analisi strategica e da tali assunti, si è quindi individuato un programma di interventi e di azioni a breve ed a medio/lungo termine, e finanziate prevalentemente con fondi pubblici, nell'ambito di risorse

disponibili o che potrebbero essere messe a disposizione, basato su integrazione, concentrazione ed addizionalità delle stesse, con i seguenti obiettivi:

1. *creare le migliori condizioni di contesto per l'attrazione degli investitori e la realizzazione degli investimenti;*
2. *individuare, programmare, progettare, e realizzare un set di infrastrutture necessarie allo sviluppo produttivo ed al raggiungimento di uno standard di adeguati servizi per i cittadini al livello del resto d'Italia (per Napoli EST si propone il completamento della realizzazione del Grande progetto e dell'interramento del Traccia, già finanziati nel precedente quadro di programmazione, e per entrambe le aree si propongono interventi di riqualificazione urbana e per la mobilità, su gomma e su ferro, in coerenza con quanto previsto al PON reti, PON città e POR Campania 2014-2020);*
3. *agevolare gli investimenti privati e l'insediamento di nuove imprese attuando leve finanziarie e strumenti di ingegneria finanziaria (costituzione di un fondo di sviluppo urbano con i fondi comunitari, applicabilità a tutta l'area della legge 181/89, individuazione di fondi per la realizzazione di parchi urbani ed attrezzature urbane a scala territoriale eccedenti gli standard, regimi de minimis per piccole e medie imprese) e fiscali (rifinanziamento legge sulla zona franca, riduzione IMU, ora IUC),*
4. *agevolare gli investimenti pubblici e privati attivando procedure dedicate in materia urbanistica ed ambientale (ufficio unico per procedure urbanistiche presso comune di Napoli, delega allo stesso Comune per le procedure in area SIN, applicabilità immediata di poteri sostitutivi in caso di ritardi degli enti pubblici, applicabilità disciplina legge obiettivo agli appalti, etc.);*
5. *aiutare la nascita, nell'area di Napoli EST, intorno al nuovo plesso universitario, insediamenti di ricerca e start up innovativa che facciano sistema tra di loro;*
6. *agevolare per l'area di Napoli EST, la domanda residenziale con finanziamenti al social housing (incremento dotazione fondo FIA per iniziative insistenti sull'area), aiuti all'acquisto ed alla locazione (a valere sul Fondo nazionale per sostegno alle locazioni);*
7. *migliorare, nel complesso, la sicurezza (attuazione di un progetto sperimentale a valere sul PON sicurezza) e la vivibilità dei luoghi e contrastare il degrado economico e sociale (mediante progetti a valere sul PON città e sul POR regione Campania, Fondi FSE, per contrastare la dispersione scolastica, i disagi provocati dai flussi migratori in entrata, ed il degrado sociale di altre categorie svantaggiate, e l'inclusione dei ROM).*

In coerenza con le scelte strategiche e le azioni attivabili per l'area di Napoli Orientale sono stati individuati alcuni interventi di associati dell'Associazione *Naplest et Pompei* che, congiuntamente con gli investimenti pubblici in progetti infrastrutturali ed azioni immateriali sarebbero in grado di concretizzare, integrando la necessaria concentrazione ed addizionalità, la finalità pubblica di uno sviluppo urbano produttivo e sociale del territorio.

I progetti non presentano difficoltà realizzative dirette di natura economico-finanziaria, ma sono tutti contraddistinti da difficoltà urbanistiche legate ad una eccessiva rigidità del Piano Regolatore che non consente o, meglio, non consente chiaramente l'applicazione di norme che per espressa previsione del Piano stesso, sarebbero di per sé immediatamente applicabili in quanto sopravvenute e sovraordinate a livello nazionale e regionale. Per alcuni di essi è necessario invece anche un'accelerazione delle procedure autorizzative per la bonifica dei siti eccessivamente lunghe e farraginose .

Il mancato adeguamento dei progetti urbanistici rispetto alla loro configurazione primigenia li rende non più economicamente realizzabili perché non rispondenti al mercato attuale (nel contesto della grande crisi economica che ha colpito il nostro paese) e quindi non più "bancabili".

Una puntuale analisi costi benefici da contezza del notevole impatto economico e sociale che potrebbe derivare dall'attuazione dell'intero Masterplan rispetto alla situazione attuale in assenza di intervento e ne giustificherà a tutti gli effetti la sua pubblica utilità, ai fini di una sua ampia considerazione ed approvazione anche con procedure accelerate come l'accordo di programma .

A conclusione dello stesso Masterplan sono inoltre proposti percorsi giuridico-amministrativi di confronto tecnico tra le istituzioni per l'attuazione, l'accompagnamento ed il necessario monitoraggio dell'attuazione dello stesso Masterplan e degli interventi e delle azioni che lo compongono.

#### **Elenco elaborati**

Relazione generale

Allegati

A) Cartografie

B) Sintesi Interventi infrastrutturali con tempi e fonti di finanziamento

C) Sintesi Azioni di sostegno con tempi e fonti di finanziamento

D) Riepilogo degli indicatori fisici collegati agli interventi ed alle azioni finanziate con i fondi pubblici

E) Schede e riepilogo degli interventi privati attivabili con individuazione degli ostacoli alla loro realizzazione

F) Riepilogo degli indicatori fisici collegati agli interventi privati

G) Dettagli analisi costi/benefici

H) Schede su disagi economici delle Municipalità 4 e 6

#### **Il documento del masterplan è riferito ai seguenti atti di programmazione economica:**

- Strategia territoriale trasversale di Sviluppo Urbano
- Piano Straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane
- PO FESR Campania 2014-2020
- PO FSE Campania 2014-2020
- Piano d'Azione e coesione 2014-2020
- PO città Metropolitane
- PON Infrastrutture e reti
- PON imprese e competitività
- PON legalità