

**DOTTORATI DI RICERCA A CONFRONTO. LA RICERCA IN EUROPA E NEL MEDITERRANEO: METODI, FORME ED ESPERIENZE.**

**“STRATEGIE E STRUMENTI PER IL RIUSO DELLE AREE DISMESSE:  
IL CASO NAPOLI”**

Daniele MARZANO

Dottorando di ricerca in Ingegneria delle Reti Civili e dei Sistemi Territoriali XIX ciclo

Dipartimento di Pianificazione e Scienza del Territorio, Università “Federico II” di Napoli

E-mail: [daniele\\_marzano@tin.it](mailto:daniele_marzano@tin.it)

Tavolo Tematico di Discussione E – URBANISTICA DI FRONTIERA

**SOMMARIO**

La varietà e la dimensione del patrimonio di aree dismesse, sia in Italia che all'estero, per quantità di superficie e, molto spesso, per qualità fisiche e ambientali, costituisce una delle principali risorse per innescare nella città non solo processi di riorganizzazione fisica e funzionale del territorio ma anche di sviluppo economico.

Il paper rappresenta parte di un lavoro di ricerca più ampio<sup>1</sup> la cui finalità è la costruzione di uno strumento di supporto alle fasi di previsione e di decisione delle possibili soluzioni di intervento sulle aree dismesse da parte dell'attore pubblico.

---

<sup>1</sup> Il presente lavoro è parte della tesi di dottorato di ricerca in Ingegneria delle Reti Civili e dei Sistemi Territoriali indirizzo Governo dei Sistemi Territoriali, XIX ciclo.

In relazione a tale finalità gli obiettivi sono:

- la messa a punto di un criterio di lettura unico dei molti esempi di dismissione avvenuti in Italia;
- l'individuazione delle cause del processo di dismissione di un'area;
- la classificazione delle tipologie di aree dismesse;
- l'analisi degli strumenti e delle procedure che consentono la gestione e l'attuazione degli interventi;
- l'applicazione al caso Napoli attraverso l'implementazione di un GIS delle aree dismesse nel territorio comunale.

In questa sede si riportano alcune considerazioni in merito al dibattito sul riutilizzo delle aree dismesse e alle ragioni del lavoro.

### **1. Il dibattito sul riutilizzo delle aree dismesse**

Il dibattito urbanistico sul tema delle aree dismesse, avviato a partire dalla metà degli anni '80, ha affrontato il tema sostenendo posizioni differenti, a partire dalla definizione stessa di area dismessa fino ad investire le strategie da seguire per il loro riutilizzo.

La definizione più generale di area dismessa attribuisce a questa valenza di spazio urbano che ha perso l'originaria funzione e che risulta, pertanto, potenzialmente trasformabile per nuove attività. La dismissione coinvolge sia l'industria, sia i servizi collegati alle attività produttive (scali marittimi e fluviali, strade e ferrovie, magazzini, serbatoi, gasometri ecc.), sia le infrastrutture di carattere generale la cui rilocalizzazione comporta lo svuotamento di grossi manufatti (carceri, mercati generali, zone militari, ospedali). Si tratta, spesso, di un insieme di aree ed edifici in origine collocati in zone

periferiche della città, e che la successiva espansione ha inglobato nel denso e caotico tessuto urbano.

Il tema del riuso è attualmente il più dibattuto. Tutti, urbanisti, imprenditori e amministratori pubblici, sembrano essere concordi nel considerare le aree dismesse come un'occasione strategica per un nuovo sviluppo della città. Non vi è altrettanta armonia di idee sulla scelta della strada da seguire per utilizzare al meglio questa opportunità.

Le alternative sembrano essere due: usare le aree dismesse per decongestionare e riqualificare la città, attraverso anche la localizzazione di servizi e l'innalzamento della qualità dell'ambiente urbano (nuovi spazi verdi, sedi di attività culturali, luoghi d'incontro, servizi); oppure conservare la vocazione dell'area, privilegiando processi di riallocazione di attività congruenti con l'originaria, supportate da tecnologie avanzate in grado di garantire una maggiore qualità ambientale. Fra queste due alternative esistono posizioni intermedie, la più diffusa delle quali si basa su progetti che propongono mix funzionali in cui convivono attività produttive e servizi a scala urbana e territoriale (Alcozer, 1999; Garelli e Saccomani, 1996).

Non bisogna sottovalutare la circostanza che queste aree rappresentano, molto spesso, gli unici spazi ancora disponibili all'interno della città, la cui posizione, quasi sempre divenuta centrale, consente di avanzare proposte che possono incidere sull'evoluzione dell'intero sistema urbano (Gargiulo e D'Avino, 2000).

Sul piano operativo, negli anni ottanta il problema delle aree dismesse è stato alla base della contrapposizione tra piano generale e progetto parziale (relativo cioè ad una parte della città). Inizialmente la progettazione ha preso il sopravvento sulla pianificazione e spesso le amministrazioni hanno preferito singoli progetti che consentissero di

intervenire nel più breve tempo possibile, a volte anche prescindendo dalla scelta della funzione più idonea (Bobbio, 1999). Solo in seguito è emersa la necessità di non procedere più per frammenti, ma di attivare strumenti di governo urbano che innestino le politiche di trasformazione delle aree dismesse in una strategia di sviluppo dell'intera città e che prevedano modalità flessibili di intervento in tali aree.

## **2. Il GIS come strumento di controllo e di pianificazione delle trasformazioni**

Una delle questioni principali emerse dal dibattito sulla riutilizzazione di queste aree è la necessità di monitorare il vasto patrimonio di aree dismesse, non solo per una mera operazione di archiviazione e catalogazione, ma anche, e soprattutto, per rendere disponibile un quadro conoscitivo completo che sia di supporto a operazioni di riconversione mirate ad incidere sulla qualità dell'intera città. La moltitudine di enti gestori e proprietari di aree e manufatti inutilizzati rende difficile il compito delle amministrazioni comunali di gestire una risorsa ormai così diffusa in molte realtà del territorio nazionale. Il deficit di standard che affligge molte metropoli spesso non può essere colmato se non ricorrendo ad aree già utilizzate e che sono inglobate nel tessuto urbano. Diventa fondamentale, a questo punto, conoscere con precisione la localizzazione e la consistenza delle aree disponibili per due motivi: in primo luogo le amministrazioni comunali spesso non hanno a disposizione i dati relativi al patrimonio disponibile, se non attraverso informazioni frammentarie; in secondo luogo, una visione generale e completa del patrimonio di aree e manufatti rende possibile una pianificazione degli interventi di trasformazione mirata alla riqualificazione dell'intero tessuto urbano, superando le contraddizioni legate al progetto della città per parti.

Con il presente lavoro di ricerca, che prende spunto da queste considerazioni, si vuol tentare, a partire dall'esame di un caso concreto - quello del Comune di Napoli - di raggiungere due obiettivi: da una lato, quello di conoscere la consistenza di queste aree e di evidenziare l'importanza della costruzione di uno strumento - il GIS delle aree dismesse - di supporto al decisore pubblico; l'altro obiettivo è esaminare gli strumenti urbanistici più diffusi per il loro riutilizzo, fornendo al contempo una chiave di lettura del rapporto tra deficit di standard nei quartieri di Napoli e risorse disponibili.

Il risultato del lavoro si esplica nell'implementazione di un sistema informativo territoriale delle aree inutilizzate, partendo da una cernita delle tipologie più diffuse, più rilevanti dal punto di vista della consistenza, più caratterizzanti la struttura della città in funzione della loro centralità. A tal fine sono state esaminate le seguenti tipologie di aree dismesse: strutture sanitarie, strutture sportive, strutture scolastiche, aree di pertinenza del porto, dell'aeroporto e delle ferrovie, funzioni obsolete (macelli, manifatture...), caserme e altre aree militari, aree industriali, impianti tecnologici. Le informazioni da raccogliere relative a ciascuna area riguardano: le attività che prima si svolgevano in quell'area; le cause della dismissione; la dimensione; lo stato d'uso (degrado dei manufatti e stato d'abbandono); il valore catastale; i piani o i programmi in cui è inserita l'area (con il progetto, se presente, lo strumento utilizzato o la proposta del PRG); i proprietari e i gestori dell'area.

Un primo importante risultato del lavoro è dato dalla lettura della localizzazione di tali aree all'interno del tessuto urbano: in alcuni quartieri emerge una maggiore disponibilità di tali aree rispetto ad altri in cui la carenza di aree libere fa sì che si possa incidere sul loro deficit di standard solo attraverso il recupero di spazi nei quartieri limitrofi. In

definitiva, il recupero di un'area in un quartiere deve essere progettato anche in funzione delle necessità dei quartieri limitrofi.

Questa ed altre potenzialità dei sistemi informativi territoriali sono di supporto ad una indagine che mira a mettere in risalto la possibilità di costruire una "rete delle aree dismesse", col significato di voler leggere l'insieme di queste aree non come parti slegate ma come un'unica grande risorsa.

Queste brevi considerazioni, fanno emergere il ruolo strategico delle aree dismesse nella organizzazione complessiva della città e nella sua pianificazione. E ciò non solo in ragione della circostanza che queste aree, un tempo marginali, si trovano ora in posizioni centrali, ma anche in ragione del fatto che il loro riutilizzo ha notevoli ricadute sociali, urbanistiche ed economiche.

### **3. Bibliografia**

Alcozer F. (1999), "Strategie urbane a Genova", in *Urbanistica Informazioni*, n. 164.

Bobbio R. (1999), "Riconversione delle aree dismesse: aggiornamento e spunti di riflessione", in *Urbanistica Informazioni*, n.164.

Garelli M. e Saccomani, S. (1996), "I processi di trasformazione delle aree dismesse: qualche riflessione sul caso piemontese", in Dansero E. (a cura di) *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, Contributo INU alla Conferenza mondiale Habitat II, Torino, Atti n. 3.

Gargiulo C. e Davino A. (2000), *Processi di rivitalizzazione e riqualificazione urbana: dalla pianificazione del recupero all'attuazione degli interventi*, XXI Conferenza Italiana di Scienze Regionali, Palermo, ottobre 2000.