

## 1. Dalla variante al piano. Le scelte principali per Coroglio.

Con la presentazione del *piano urbanistico esecutivo* per Coroglio giunge a compimento la fase riservata alla pianificazione urbanistica dell'iniziativa comunale per la riqualificazione di Bagnoli. Contestualmente all'approvazione del piano, il consiglio comunale è chiamato a pronunciarsi anche sulla costituzione di *Bagnoli Futura Spa*, lo strumento di urbanistica operativa mediante il quale l'amministrazione comunale intende attuare gli interventi previsti dal piano per la trasformazione del territorio ex industriale, nel quadro della riqualificazione dell'intera zona occidentale della città disciplinata dalla variante al Prg approvata nell'aprile del 1998.

La costruzione della nuova Bagnoli è cominciata però prima del piano, il quale si inserisce infatti in un articolato panorama di iniziative già avviate in attuazione della *variante*. Vediamo le principali: tra via nuova Agnano e il centro storico di Bagnoli, in uno degli ambiti di riqualificazione urbanistica previsti, dalla *variante*, è in fase di completamento la costruzione di una nuova sede della facoltà di ingegneria dell'Università Federico II; è stato recentemente approvato, da un'apposita conferenza di servizi, il progetto esecutivo per il recupero, anch'esso previsto dalla *variante*, del pontile nord dell'ex Italsider, i cui lavori potranno pertanto avere inizio entro pochi mesi; sono in fase di ultimazione i lavori di sistemazione del complesso della città della Scienza - una delle prime attrezzature del nuovo insediamento a essere operativa, in attesa dell'assetto definitivo da attuarsi in conformità di quanto previsto dalla *variante*, nei tempi e modi stabiliti dall'accordo di programma stipulato tra regione Campania, provincia di Napoli e comune di Napoli nel marzo 1997. Ma sono tanti i singoli interventi edilizi, in attuazione della normativa diretta che la variante consente su gran parte del territorio interessato, che si registrano oltre a quelli principali appena ricordati.

I lavori in corso riguardano soprattutto la bonifica dei terreni affidata, com'è noto, alla società *Bagnoli Spa* del gruppo Iri, la quale ha più volte fatto presente che la modifica, effettuata in corso d'opera dalle competenti autorità ministeriali, dei parametri che regolano questi lavori, ha determinato una forte lievitazione di tempi e costi inizialmente preventivati. Attualmente sono in fase di completamento le demolizioni dei manufatti industriali. Si dovrà poi procedere alla bonifica dei suoli dagli inquinanti, sulla base di uno specifico, nuovo progetto in corso di approvazione. Da quel momento occorreranno poco più di 40 mesi per l'ultimazione dei lavori. Come si dice in altre parti di questa relazione, è ovviamente possibile, e il nostro programma lo prevede, che la progressiva disponibilità di aree ripulite consenta un avvio dei lavori di trasformazione che le riguardano molto prima che la bonifica sia del tutto conclusa.

Il *piano urbanistico esecutivo* specifica le scelte della variante, ne definisce la precisa collocazione territoriale e quantitativa ed esplicita i contenuti economici dell'iniziativa, confermando e qualificando l'obiettivo che il Comune di Napoli ha da tempo assunto per la riconversione di Bagnoli, e che il *documento di indirizzi* prima e la *variante* poi hanno affermato con chiarezza: costituire nell'area industriale dismessa di Coroglio un insediamento a bassa densità, connotato da un'alta qualità ambientale, nel quale trovino posto funzioni anche altamente rappresentative per il rinnovamento di Napoli. Nei capitoli che seguono si fornisce una dettagliata descrizione delle soluzioni territoriali e delle modalità che si propone di adottare. Gli allegati al piano illustrano poi le indagini e le analisi che hanno orientato queste scelte, le giustificano e ne verificano, sotto diversi aspetti, la relativa fattibilità. In queste prime pagine si ritiene utile riassumere i temi più rilevanti - quelli relativi ai contenuti e quelli relativi alla forma che il piano assume - indicando sinteticamente il rapporto che essi hanno con la *variante* approvata e con altre decisioni che, dall'approvazione della stessa *variante* in

poi, hanno perfezionato il quadro formale di riferimento per la trasformazione di quest'area.

Cominciamo dai *contenuti del piano*. Le indagini effettuate hanno confermato e rafforzato la scelta di fondo appena ricordata di ripristinare le straordinarie condizioni ambientali che furono cancellate dalla costruzione della fabbrica e, al tempo stesso, conservare in forme non superficiali la memoria del recente passato produttivo, specie per il significato che esso ha avuto nella formazione di una cultura del lavoro nella nostra città. Ciò che s'intende formare è un grande sistema di attrezzature per il tempo libero, per lo sport e per il godimento della natura, a vantaggio innanzi tutto dei cittadini di Napoli e dell'intera area metropolitana: una sorta di risarcimento che a essi, e ai cittadini di Bagnoli per primi, è dovuto dopo un secolo di inquinamento. Tra gli elementi di questo sistema, i punti di forza e richiamo di maggiore rilievo sono sicuramente rappresentati da *spiaggia e parco*, che il piano configura come uno spazio pubblico unitario, che misura nel suo insieme oltre 190 ettari. Uno spazio che si accresce fino a più di 340 ettari se si sommano le aree verdi della collina di Posillipo e di Nisida, seppure non incluse in questo piano, che la *variante* ha configurato non a caso come un unico grande spazio verde aperto sul golfo di Pozzuoli. Questo nuovo ambiente consentirà un isolamento dal rumore della città – in un rapporto intenso con la natura e la storia – ma sarà anche il cuore delle numerose funzioni produttive, esistenti e da formare, di Napoli occidentale, in un certo senso anche il loro motore economico.

Per la spiaggia, il primo problema da affrontare riguarda l'eventuale demolizione della *colmata* tra i due pontili maggiori: una decisione che, come si ricorderà, la variante aveva affidato a questo piano. Noi proponiamo di rimuovere la colmata, soprattutto in base a considerazioni urbanistiche di carattere generale. La ricostituzione della spiaggia di Bagnoli è un'aspirazione indiscussa dell'intera città ed è, al tempo stesso, una soluzione capace di fare crescere il valore del nuovo insediamento: la demolizione della colmata consente di conseguire in pieno questo obiettivo. La rimozione di questa infrastruttura è oggetto di una vertenza giudiziaria tra il presidente della giunta regionale della Campania, commissario di governo e la società Iritecna Spa in liquidazione, quale soggetto titolare della concessione a suo tempo rilasciata per l'esecuzione della suddetta infrastruttura. Lo studio di fattibilità economica dell'intervento, riportato in allegato dimostra che, comunque si concluda tale vertenza, la spesa per demolizione e ripascimento della spiaggia è compatibile con il bilancio dell'intera operazione.

La delimitazione del parco è una decisione assunta dal consiglio comunale in sede di adozione della *variante*. L'amministrazione comunale ha potuto pertanto già decidere di demandarne la progettazione a un concorso internazionale, pronto per essere bandito, al quale sono affidate le scelte relative alla sua configurazione, sulla base degli indirizzi che questo piano propone.

Tali indirizzi riguardano l'estensione dei confini, per includere alcune aree al contorno, adiacenti ai quartieri esistenti e ai nuovi insediamenti residenziali e produttivi. Riguardano poi la fisionomia del parco, che si intende caratterizzare in una combinazione di natura e storia, ritenendo che tra i segni della storia meritano di essere recuperati anche quelli che contraddistinguono l'eredità del recente passato industriale.

E' per questa esigenza che il piano propone di conservare i più significativi edifici dell'impianto siderurgico, dei quali si prevede di utilizzare volumi per 200.000 mc circa: in essi troveranno sede alcune rilevanti funzioni, che possono caratterizzare e valorizzare il parco. Si conferma in tal modo la decisione già assunta dal comitato di coordinamento e di alta vigilanza per il risanamento di Bagnoli che, con delibera del 23 marzo 1999, ha già stabilito di sottrarre questi immobili alla demolizione, modificando in tal modo le indicazioni per primo progetto di bonifica.

I fabbricati di *archeologia industriale* sono concentrati in tre distinti nuclei: la Federconsorzi - città della scienza, l'acciaieria, e i fabbricati dell'area dell'altoforno, legati dalla trama dei percorsi che segnavano il circuito produttivo della fabbrica; una trama che può riproporsi con nuovi scopi nell'impianto del nuovo parco, stabilendo un primo tangibile rapporto con la memoria del ciclo siderurgico che ha segnato questo luogo per tutto il secolo passato. I fabbricati che compongono il terzo dei tre nuclei sono adatti a contenere attività che costituiscono una testimonianza, anzi un patrimonio documentale sul lavoro a Napoli ma anche una struttura di servizio per le nuove funzioni produttive che quest'area si propone di ospitare. Nell'altoforno potrà insediarsi il ricco archivio Italsider, oggi ospitato in un'edificio industriale sulla spiaggia destinato alla demolizione, e intorno a esso si propone di costituire un vero e proprio *museo della civiltà del lavoro a Napoli*. Gli altri edifici di questo nucleo possono costituire le strutture di quel sistema congressuale di Bagnoli che la *variante* prevede: luoghi per esposizioni, sale per incontri di diverse dimensioni, strutture tecniche di servizio e assistenza, eccetera. Quasi un ponte tra il passato e il futuro della tradizione produttiva in quest'area.

Un polo congressuale capace di ospitare oltre 4.000 congressisti in totale come quello che la variante prevede e che questo piano conferma non può racchiudersi nella pur ragguardevole dotazione di spazi offerti dagli edifici di archeologia industriale. Quel che manca è una capiente e modernamente attrezzata sala con 2.000 posti circa, per ospitare le riunioni plenarie dei grandi congressi; una sala che il piano propone di realizzare in un'area immediatamente esterna al confine del parco, tra questo e via Nuova Bagnoli: una struttura che, come vedremo, può avere anche un'utilizzazione più elastica, che ne consenta un uso più prolungato nel tempo e quindi più redditizio.

Questa struttura congressuale occupa una posizione di straordinario vantaggio: è posta ai limiti del parco e della spiaggia; si giova di una consistente presenza alberghiera a distanza pedonale; è strettamente connessa ai nuovi insediamenti produttivi; è ottimamente collegata al centro di una città d'arte come Napoli e alle grandi infrastrutture di trasporto. Considerando il collegamento funzionale che si può instaurare con le strutture che l'Ente autonomo intende formare nella vicina Mostra d'Oltremare – come si ricorda la variante lo definisce un sistema congressuale a due poli – si ha un'attrezzatura capace di rispondere contemporaneamente alla richiesta di tutta la tipologia dei congressi.

L'insieme di tutti questi volumi, suggestivi e significativi al tempo stesso, costituiranno la sede del sistema di attrezzature urbane di Bagnoli che sosterrà la gestione economica del grande parco in forma diretta ma anche indiretta, valorizzando e qualificando l'offerta edilizia che il piano propone nelle aree circostanti, dai cui ricavi si attende il finanziamento dell'intera operazione. Il piano prevede che queste attrezzature si qualifichino in alcuni settori prevalenti, in gran parte legati al mondo giovanile.

Un primo settore riguarda *la cultura e la ricerca*. Il territorio dei Campi Flegrei è ricco di rinomati centri di ricerca che possono trovare a Bagnoli un catalizzatore ideale. Alcune iniziative in questo senso sono già configurate: il Cnr che ha deciso, com'è noto, di insediare a Bagnoli la struttura in cui concentrare la gran parte dei propri istituti; più di recente anche l'istituto universitario navale ha deciso di realizzare qui la nuova facoltà di scienze motorie, il nuovo insegnamento universitario che sostituisce l'Isef e dovrebbe sviluppare una tradizione napoletana di ricerca applicata allo sport e alla cura del corpo; di ricerca si occupa tra l'altro la città della scienza che, come si è detto, già opera in questo territorio e dovrebbe trovare nel nuovo insediamento le condizioni ideali per lo sviluppo e l'arricchimento della propria iniziativa. Nel settore della ricerca va collocato infine *il Centro Studi Permanente Europeo sulla devianza e sul disagio minorile*, che il

protocollo d'intesa sottoscritto tra il ministro di Grazia e Giustizia e il presidente della regione Campania il 3 ottobre 2000, ha stabilito di istituire sull'isola di Nisida.

Un secondo settore concerne *lo sport*. Anche in questo caso l'obiettivo è di sfruttare, valorizzandola e potenziandola, una vocazione già solida in quest'area. La zona occidentale è ricca di impianti sportivi - dallo stadio S.Paolo, al palazzetto dello Sport, all'ippodromo di Agnano, alla piscina Scandone - e proprio a Coroglio è insediato il *Centro universitario sportivo (Cus)*, con una già ragguardevole dotazione di impianti, che potrebbe trovare nel parco sportivo - che il piano prevede di costituire in sua adiacenza - gli spazi di cui ha bisogno per diventare un'attrezzatura a scala almeno metropolitana. Ma il settore sportivo nel quale Bagnoli può qualificarsi come una sede prestigiosa a livello internazionale è soprattutto quello degli sport acquatici e nautici. Napoli ha prestigiose tradizioni –più e meno recenti – in queste discipline e la baia di Coroglio è il luogo ideale per l'esercizio degli sport nautici, uno straordinario campo di regate: le previste e qualificate strutture d'accoglienza, un ambiente raccolto, di raro pregio e avvantaggiato da favorevoli condizioni climatiche per molta parte dell'anno, costituirebbero un naturale punto di riferimento per ospitare non solo competizioni sportive ma anche allenamenti per compagini di atleti italiane ma soprattutto provenienti da paesi del nord Europa.

In questo contesto va collocata la soluzione che il piano offre per *l'approdo*, ipotizzando la costituzione di uno specchio d'acqua dimensionato per circa 350 posti barca. Com'è noto la *variante* prevede di realizzare un approdo per 700 posti barca, demandandone la precisa localizzazione a questo strumento esecutivo. L'ipotesi che il piano propone è invece di formare uno *specchio d'acqua* interno di dimensioni più ridotte, su cui si affacciano gli alberghi e le attrezzature ospitate negli edifici industriali restaurati che, per dimensioni e caratteristiche, non provochi sostanziali interruzioni della spiaggia e non comprometta la balneazione. Una struttura, anzi, che si configuri come una sorta di complemento della stessa spiaggia, e della baia antistante: un'attrezzatura essenzialmente al servizio degli sport nautici (soprattutto imbarcazioni e a vela), configurata per trarre il massimo vantaggio dal contesto ambientale in cui si colloca. All'approdo è connesso l'insediamento di alberghi e residenze che costituiscono, con esso, un complesso unitario, *un nuovo borgo marinaro* per il quale il piano prevede la redazione di un progetto unitario: un progetto urbano in questo caso, da affidare a un concorso internazionale. Specie in questo caso si vuole puntare infatti su un progetto di eccezionale valore, da realizzare mediante un ampio confronto, che esalti la qualità intrinseca del luogo, valorizzandone le potenzialità ambientali e le opportunità di integrazione con le altre funzioni: l'approdo in primo luogo ma anche i ristoranti, le strutture commerciali e la residenza.

Un terzo settore riguarda *la musica*. Tra le altre manifestazioni, il *Neapolis Rock festival*, ha portato per 4 estati consecutive sull'arenile di Bagnoli molte *rock star* e centinaia di migliaia di giovani, contribuendo a formare un'opinione nazionale e internazionale che associa Bagnoli ai grandi eventi musicali, coagulando in questa immagine un'affermata tradizione secolare che vuole Napoli come una delle capitali della musica, colta e popolare. Vi sono insomma tutte le premesse per fare di Bagnoli un punto di riferimento nell'area del mediterraneo per il consumo anzitutto, ma anche per la produzione di musica. Per favorire questo obiettivo il piano prevede di realizzare due strutture specializzate in questo settore: il primo è un grande ambiente attrezzato per i concerti all'aperto, una sorta di *piazza coperta* al centro del parco, negli spazi restaurati dell'acciaieria, l'edificio simbolicamente più rappresentativo della fabbrica siderurgica; il secondo è la sala congressuale di cui si è detto da utilizzare – grazie ad adeguate soluzioni progettuali – anche come *auditorium* per lo svolgimento di concerti.

Componente essenziale della qualità ambientale del nuovo quartiere è la dotazione di *infrastrutture per la mobilità*. Il piano propone, come si spiega al successivo capitolo 2, una radicale riforma del sistema stradale locale e dei collegamenti tra il nuovo insediamento e la rete autostradale regionale, la cui efficienza in relazione ai nuovi volumi di traffico è stata accertata da verifiche specialistiche condotte *ad hoc*. L'accesso automobilistico al nuovo insediamento sarà ulteriormente garantito e al tempo stesso regolato dalla presenza di circa 8.000 posti auto, disposti a corona intorno al parco. Ma è soprattutto la rete dei trasporti su ferro che garantirà al poderoso sistema di attrezzature di Coroglio collegamenti efficienti e al tempo stesso partecipi del nuovo pregiato paesaggio urbano. Il tracciato della nuova linea 8 della metropolitana, della quale adeguati studi dimostrano inequivocabilmente utilità e fattibilità, nasce con il nuovo quartiere, si coordina con i lavori di bonifica, sceglie per le stazioni i luoghi più frequentati e simbolicamente più rappresentativi, permette in definitiva che decine di migliaia di persone possano frequentare il parco, la spiaggia, l'acciaieria, eccetera, tenendo però le automobili al margine del grande invaso verde.

L'obiettivo che il piano si propone, in definitiva, è di realizzare un nuovo pezzo di città in cui le qualità ambientali – valorizzate da adeguate infrastrutture e attrezzature per il loro godimento – facciano anche da supporto alla formazione di un comprensorio produttivo che si qualifichi in una combinazione virtuosa di innovazione tecnologica e radicamento nelle tradizioni locali, antiche e recenti. L'offerta immobiliare che il piano propone nel settore della *produzione di beni e servizi* che si è dimostrata – sulla base delle indagini effettuate - già ampiamente compatibile con il trend economico rilevato a livello provinciale e cittadino, fa apprezzare in pieno le proprie potenzialità di successo soprattutto se collocata nel nuovo scenario che il piano propone: uno scenario che non ha pari a Napoli e in tutto il mezzogiorno. Basta riflettere, per fare un solo esempio, sulle ricadute produttive che si possono avere per effetto della costituzione delle grandi attrezzature per la musica: le sale d'incisione, la produzione di materiale discografico e di strumenti musicali (anche questa è una tradizione napoletana) e la loro commercializzazione, l'editoria specializzata, eccetera, sono attività che avrebbero interesse e convenienza a collocarsi anche a Bagnoli, realizzando un polo di interesse nazionale in questo settore produttivo. Associando le sue tradizioni alle nuove attrezzature di Bagnoli, Napoli può diventare la capitale della musica, con vantaggi analoghi a quelli che sono venuti a Milano, quale capitale della moda. Per rispondere a queste esigenze e ad altre analoghe il piano propone nel complesso oltre 310.000 mc per la produzione di beni e 900.000 mc per la produzione di servizi, oltre al già citato sistema integrato ricettivo e congressuale. Volumi per 150.000 mc sono impegnati infine da attrezzature commerciali, inclusi gli impianti per la media e grande distribuzione.

Considerazioni analoghe possono farsi a proposito dell'altro settore produttivo che si prevede di sviluppare a Bagnoli, quello legato alla ricettività alberghiera e al turismo. Come si spiega in altra parte della relazione e nello studio *sull'impatto socio-economico dell'operazione*, allegato al piano. Napoli ha una forte esigenza di incrementare la propria dotazione di impianti ricettivi, quantitativamente e qualitativamente, per poter competere adeguatamente sul mercato internazionale del turismo. Il nuovo complesso turistico ricettivo che prevediamo a Bagnoli, di cui si è già detto è dimensionato per oltre 1.500 posti letto; si tratta di un complesso dotato di risorse potenzialmente straordinarie, come le fonti termali che il piano prevede di recuperare. Ulteriori commenti all'offerta che il piano propone in questo settore, utilizzando al massimo le possibilità consentite dalla *variante*, sarebbero pertanto superflui. E' opportuno invece sottolineare due specifiche caratteristiche del sistema ricettivo proposto.

La prima caratteristica concerne la forte integrazione di questa con le altre attività produttive previste

nell'area: un'integrazione favorita dal disegno del nuovo insediamento, che esalta le reciproche occasioni di sviluppo. Per fare un solo esempio, le possibilità di successo del polo sportivo non possono che essere accresciute, dalla contestuale presenza di un'adeguata offerta ricettiva che, a sua volta, si avvantaggia delle opportunità che queste attrezzature offrono, per garantirsi un flusso stabile di presenze, anche al di fuori dei picchi stagionali. La seconda caratteristica è che Bagnoli propone come un modello originale e diversificato di offerta ricettiva: gli alberghi per la fascia alta della clientela si integreranno infatti con le pensioni, le trattorie, i *bed and breakfast* che già oggi la normativa della *variante* consente nel centro storico di Bagnoli e nelle altre aree circostanti; si integreranno col campeggio che prevediamo all'interno del parco sportivo e con la casa dello studente che il comune, d'accordo con la Regione, ha in programma di realizzare – sempre in conformità alla normativa della *variante* - nei fabbricati dell'arsenale militare che ricadono nell'area esterna al confine del piano ma compresa tra quelle assegnate alla *Stu*: una struttura quest'ultima dove, tra l'altro, i giovani ricercatori stranieri che vengono a Napoli potranno finalmente trovare un'adeguata sistemazione. Un modello che si rivolge a tutte le classi sociali, perché offre soluzioni economiche diversificate, che è radicato nel contesto urbano e territoriale perché ne asseconda le vocazioni. Un modello infine che guarda con attenzione alle giovani generazioni – la musica, lo sport, la ricerca sono innanzitutto attività giovanili – attento a offrire loro svariate opportunità affinché la nuova Bagnoli diventi un quartiere di giovani, una loro meta a livello internazionale, in tutti i mesi dell'anno.

Veniamo ora alla *forma del piano*, ossia alla definizione delle sue caratteristiche strumentali, anche in rapporto alle modalità che esso introduce per l'attuazione degli interventi. La predisposizione del *piano urbanistico esecutivo*, com'è noto, è espressamente prevista dalle norme di attuazione della *variante per la zona occidentale al Prg di Napoli*, approvata con decreto del presidente della giunta regionale della Campania n 4741 del 15 aprile 1998. L'art 23 della suddetta *variante* dispone infatti, al comma 7, che “nella zona nG - insediamenti urbani integrati, la *variante* si attua mediante un piano particolareggiato esecutivo che definisce l'impianto complessivo dell'area interessata, nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali” fissati con la variante. Il citato decreto di approvazione ha poi modificato il termine piano particolareggiato in quello più ampio di *strumento urbanistico esecutivo* “allo scopo di ampliare la possibilità del ricorso alle diverse figure pianificatorie che la legge prevede negli interventi di pianificazione urbana”.

La definizione dei contenuti dello strumento urbanistico esecutivo è stata oggetto della delibera di giunta comunale n 243 del 25 giugno 1998 dove, oltre a affidarne l'elaborazione al servizio pianificazione urbanistica, si stabilisce che “il suddetto progetto urbanistico esecutivo dovrà essere costituito tra l'altro da:

- a) il piano particellare dell'area interessata a progetto urbanistico esecutivo, anche ai fini della individuazione delle aree di trasformazione di cui al comma 59 dell'art 17 della legge 127/1997;
- b) la definizione delle funzioni previste dalla variante approvata e della relativa localizzazione, identificando pertanto le singole aree fondiarie con le quantità edilizie previste per ognuna di esse;
- c) il piano di gestione economica dell'intervento.

La stessa delibera 243/1998 ha inoltre individuato nella *società di trasformazione urbana (Stu)*, introdotta dal comma 59 dell'art 17 della legge 127/1997, lo strumento idoneo per l'attuazione degli interventi previsti dal piano urbanistico esecutivo e ha contestualmente avviato il procedimento per la formazione degli atti di costituzione della società, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. Le prerogative che la legge assegna alla *Stu*, come si spiega nel successivo capitolo 5, prospettano una gestione dell'intervento con modalità *perequative*. Richiedono cioè di distribuire equamente tra i proprietari dei terreni interessati oneri e

vantaggi connessi alla attuazione delle previsioni della variante che, com'è noto, aveva formulato le proprie scelte indipendentemente dalle suddivisioni tra le diverse proprietà che formano l'area interessata. La *Stu* si configura pertanto come uno strumento di urbanistica operativa ed è nel coerente abbinamento tra piano urbanistico esecutivo - come strumento di configurazione delle scelte - e *Stu* - quale strumento per la relativa gestione - che si concretizza l'opzione tra le *diverse figure pianificatore* richiesta dal citato decreto regionale. Questa scelta, sottoposta anch'essa, come si è detto, all'approvazione del consiglio comunale, ha impresso un particolare carattere allo strumento urbanistico esecutivo così che esso presenta, per quantità e contenuti degli elaborati che formano il piano, una configurazione corrispondente al modello di gestione che il comune eserciterà per mezzo della *Stu*.

In termini generali, e semplificando al massimo, le differenze essenziali rispetto al classico piano particolareggiato esecutivo possono essere così riassunte. Il *Pue*, associato alla società di trasformazione, presenta una ampia diversificazione del livello di definizione progettuale nelle diverse aree, con un livello decrescente della prescrittività della norma in proporzione alla decrescente maturazione operativa delle aree stesse. Il *Pue* è sostenuto, al tempo stesso, da un'elaborazione approfondita del documento di fattibilità economica: l'esigenza di reperire i partner privati della società, i soggetti ai quali si chiede di investire risorse finanziarie nell'operazione, rende infatti necessaria la dimostrazione preventiva che l'iniziativa è economicamente sostenibile, che può cioè procurare vantaggi economici certi oltre a garantire il conseguimento degli obiettivi sociali che il piano si propone.

Vi sono due aspetti del piano che meritano una segnalazione. Il *primo* riguarda la definizione dell'area interessata dal disegno urbanistico. La società di trasformazione urbana, com'è spiegato meglio al capitolo 5 ha, tra gli altri, il compito di definire l'assetto di tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico che costituiscono l'urbanizzazione dell'area oggetto di trasformazione. Il complesso di queste opere – in conformità alle previsioni della *variante* – interessa una superficie più ampia di quella classificata come nG. Vi troviamo in particolare parte delle aree interessate alle opere per la mobilità, a cominciare da quelle che connettono il nuovo insediamento con la rete infrastrutturale cittadina e metropolitana, la cui estensione travalica il perimetro del *Pue*, come sopra definito. Vi troviamo poi le aree dell'arsenale militare, anche per la parte che non è inclusa nel *Pue*. Nell'insieme si tratta di immobili sui quali già la variante consente, per intervento diretto, la realizzazione di opere pubbliche che, per caratteristiche e posizione, hanno una stretta interrelazione con le previsioni del *Pue*. Esse appartengono pertanto al disegno generale del nuovo insediamento, e per questa ragione compaiono in alcuni degli elaborati del *Pue*. La loro realizzazione, pur non rientrando tra le previsioni di questo strumento, è affidata alle competenze della *Stu* che dovrà garantire un'attuazione coordinata e coerente con il nuovo assetto urbanistico dell'area.

Il *secondo aspetto* riguarda invece il coordinamento delle attività previste dal piano con quelle in atto per la realizzazione della bonifica dell'area ex siderurgica. Specie dopo aver preso atto che la bonifica richiede tempi più lunghi di quelli che erano stati inizialmente preventivati, l'elaborazione del *Pue* ha puntato a una definizione progettuale delle singole parti costituenti l'insediamento, che tiene conto del grado di maturazione operativa delle relative aree. Questo significa che nei suoli già pronti per la trasformazione, come per esempio la ex caserma Cesare Battisti, l'impianto normativo è molto articolato, quindi prescrittivo, distinguendo lotti edilizi di dimensioni contenute e consentendo elevati gradi di operatività. In altre aree invece, come per esempio quella lungo via nuova Bagnoli, dove la disponibilità del terreno consegue all'ultimazione dei relativi lavori di bonifica, il disegno è indicativo, ossia offre un ventaglio di soluzioni che la

successiva fase progettuale – che il piano propone di affidare a un concorso di progettazione - ha il compito di sviluppare. Sono questi i casi in cui, approfittando dei tempi della bonifica, il piano opera, per così dire, con modi discreti, favorendo un'ampia partecipazione professionale alla elaborazione della soluzione definitiva. Sarà la società a governare, con freno e acceleratore, questo processo, individuando a seconda dei casi forme e modalità più opportune per la scelta del progettista, con l'obiettivo del massimo perfezionamento della qualità progettuale, compatibilmente con il *timing* dell'operazione, in funzione anzitutto della progressiva disponibilità delle aree.

Come si spiega più diffusamente al successivo capitolo cinque, il piano di fattibilità economico – finanziaria incluso nel presente strumento dimostra che la realizzazione della nuova Bagnoli è un'impresa economicamente realizzabile in pareggio economico: il ventaglio delle ipotesi su cui è costruito il suddetto piano stima che il costo complessivo degli interventi previsti non superi, nell'ipotesi più sfavorevole, i 2.200 miliardi di circa, mentre i ricavi potenziali possono raggiungere, nell'ipotesi migliore, i 2.280 miliardi di circa. Affinché ciò sia possibile, occorre in primo luogo un controllo pubblico sui terreni. Occorre poi che l'aumento di valore determinato dalla bonifica possa essere incamerato dal comune, come prevede la legge in discussione, che dovrebbe utilizzarlo per garantire l'equilibrio economico dell'operazione. Occorre infine che l'iniziativa sia gestita con criteri capaci di combinare l'efficienza e la salvaguardia degli interessi pubblici affermati dalla *variante*. Lo strumento prescelto, la società di trasformazione urbana, che associa all'operatore pubblico soggetti privati appositamente selezionati, appare adatto allo scopo e tecnicamente praticabile. Il *piano di fattibilità* dimostra infatti che l'operazione può determinare risultati vantaggiosi anche dal punto di vista della redditività finanziaria e che quindi è possibile attrarre potenziali investitori come soci privati della nuova società mista, la *Bagnoli futura Spa*.

La piana di Coroglio è, com'è noto, un segmento significativo dei Campi Flegrei prima ancora di essere un quartiere della città di Napoli. La particolarità di Coroglio è però di essersi resa disponibile prima di altre ad un processo di trasformazione che è augurabile possa quanto prima estendersi ad altre parti di questo straordinario comprensorio territoriale. E' per questo che il nostro piano propone soluzioni che si misurano con questa scala sovracomunale e, al tempo stesso ambisce a essere un modello d'intervento che possa essere utile per le successive esperienze di riqualificazione territoriale in altre parti della nostra regione. Anche da questo punto di vista le proposte che sono riassunte nelle pagine seguenti consentono di confermare la praticabilità dell'obiettivo della riqualificazione della zona occidentale, come sintetizzato nella relativa *variante*, le cui parole, in parte anche augurali, sembrano particolarmente adatte a chiudere queste pagine introduttive. "L'obiettivo è la formazione di un unico, vasto territorio a bassa densità dove attività produttive legate alla ricerca si integrano con molteplici possibilità di ricreazione, di svago e di cultura. Insomma, dal parco archeologico di Posillipo all'acropoli di Cuma, dagli istituti di ricerca Cnr di Arco Felice all'accademia aeronautica di Pozzuoli alla cosiddetta città della scienza, dagli spazi espositivi della Mostra all'ippodromo di Agnano agli approdi turistici: un grande spazio urbano per il sapere e il *loisir*. In qualche modo il simbolo della riproposizione di Napoli città metropolitana sulla scena politica ed economica internazionale e in particolare nel Mediterraneo avviato alla pacificazione".