

### 4.3. Il dimensionamento complessivo delle funzioni

Si è illustrato finora il modo in cui il piano urbanistico esecutivo assicura il rispetto dei dati complessivi della variante, in relazione al sistema del verde, urbano e di quartiere, alle altre attrezzature, alle urbanizzazioni primarie e al fondiario. Ripercorrendo così il dimensionamento nelle sue linee fondamentali, vengono in evidenza i pesi delle funzioni pubbliche sull'intera area e, in particolare, la prevalenza del parco su ogni altra destinazione, dell'inedificato sull'edificazione possibile. E' questa, sin dall'origine, una delle finalità forti della variante. Il basso rapporto tra le cubature e la virtuale capienza delle superfici libere è con tutta evidenza connesso all'idea di un contesto molto qualificato: un intento che assume concretezza se si pensa che l'eccezionalità geografica dell'area è di per sé il valore primo al quale affidare il suo sviluppo. Perciò è di grande significato la decisione - assunta dalla variante - su quali dovessero essere le funzioni previste, capaci di assecondare tanto l'obiettivo di tutela ambientale quanto quello di una ragionevole trasformazione del luogo, pronte ad inserirsi nel processo economico assumendo dal contesto naturale, dal sito, i propri caratteri di competitività.

La variante quindi indica oltre alle funzioni pubbliche, per la maggior parte di carattere urbano e territoriale (come il parco di Coroglio e il parco sportivo), anche le funzioni riferite alle superfici fondiarie, individuando - ma in modo elastico - le quote destinabili alla residenza, al settore produttivo e dei servizi e in particolare a quello turistico - ricettivo. Il testo precisa infatti che "stante la complessità dell'operazione e l'impossibilità di valutare a priori, con precisione, la dimensione ottimale delle nuove funzioni, per ognuna di esse viene fornito (...) un intervallo dimensionale (...) di ampiezza variabile: ristretta (come nel caso degli spazi verdi) dove sono minime le incertezze circa gli interventi da localizzare; maggiore laddove (come per le attrezzature integrate e le attività commerciali e ricettive connesse) sono necessarie verifiche e approfondimenti ulteriori, da svolgersi in sede di piano urbanistico esecutivo".

Dunque, a questo strumento è demandato un compito di rilievo, perché notevoli sono le oscillazioni consentite tra i minimi e i massimi delle funzioni previste, tanto da spostare i pesi delle stesse verso una o più caratterizzazioni dell'area. E' da ricordare che questa flessibilità è riferita al totale della nuova edilizia e non tiene conto del concorso che alle stesse funzioni deriva per effetto del reinsediamento (606.496 mc). Quest'ultimo produce, come per definizione è nel dispositivo stesso, funzioni analoghe alle attività delocalizzate e costituisce quindi un dato oggettivo da recepire. L'archeologia industriale costituisce invece "un'offerta", da convertire agli usi più consoni alla valorizzazione dell'area e può essere facilmente destinata a funzioni nuove, eccellenti, sia per il carattere inusuale dei contenitori, sia per la loro immediata disponibilità, che può costituire "motore" dell'operazione.

Con riferimento alla nuova edificazione (1.300.000 mc) la variante prevede un'oscillazione da 100.000 a 300.000 mc. per la residenza, da 600.000 a 1.000.000 di mc per le attività di ricerca produttive e terziarie, da 100.000 a 500.000 mc per l'attrezzatura integrata, le attività commerciali e ricettive. I valori che al piano urbanistico esecutivo è dato fissare devono essere contenuti in questi estremi, entro cui va compresa l'archeologia industriale in quanto concorrente al totale stesso e cui vanno invece aggiunti i valori delle funzioni reinsediabili. E' opportuno anticipare qui il quadro finale proposto nel piano, consentendo così un rapido riscontro di conformità con i dati della variante, per poi ricostruire e illustrare le fasi di lavoro che hanno condotto a queste scelte.

Tab. 9 – Distribuzione del volume totale per funzioni				
	residenza	attività di ricerca produttive e terziarie	attrezzatura integrata attività commerciali e ricettive	Totale
nuova edilizia	300.000	464.786	334.910	1.099.696
archeologia industriale		170.518	29.786	200.304
<i>Totale</i>	<i>300.000</i>	<i>635.304</i>	<i>364.696</i>	<i>1.300.000</i>
reinsediamento	110.205	496.291		606.496
conservazione funzionale	57.274	151.230		208.504
<i>Totale</i>	<i>167.479</i>	<i>647.521</i>		<i>815.000</i>
<b>Totale generale</b>	<b>467.479</b>	<b>1.282.825</b>	<b>364.696</b>	<b>2.115.000</b>

La ripartizione delle funzioni comprese nel 1.300.000 mc rispetta i dati della variante: la residenza utilizza il massimo del valore ammesso; le attività di ricerca, produttive e terziarie sono al di sopra del valore minimo e l'attrezzatura integrata, insieme alle proprie attività commerciali e ricettive, rappresentano una quantità medio-alta tra gli estremi previsti. Il totale relativo a 1.300.000 mc comprende i volumi di archeologia industriale che, come già detto, costituiscono l'entità sottratta alla nuova edificazione consentita.

Il volume complessivo ammesso sull'area, pari a 2.115.000 mc, include poi gli ulteriori 815.000 mc delle attività esistenti compatibili: il relativo scorporo per funzioni ne registra la composizione, sia per la quota destinata a permanere negli edifici attuali (conservazione funzionale per 208.504 mc), sia per quella da reinsediare (606.496.mc), che incrementa questa volta in misura assai notevole il dato relativo alle attività terziarie.

In altri termini, il piano urbanistico esecutivo si è mosso entro i vincoli di piano costituiti:

- dalle oscillazioni consentite per ciascun gruppo di funzioni e calcolate sui 1.300.000 mc;
- dall'assunzione dei reali pesi funzionali espressi dalle attività presenti e da reinsediare.

Il totale delle funzioni da prevedere nel progetto si distribuisce :

- in volumi di nuova costruzione pari a 1.706.192 mc (1.099.696 +606.496);
- in volumi di recupero pari a 200.304 mc (archeologia industriale).

Gli orientamenti per una proposta efficace non potevano che essere desunti da un'analisi ampia, peraltro espressamente richiesta dalla normativa della variante, quale necessario elaborato propedeutico agli sviluppi progettuali. Lo studio preliminare sull'impatto socio-economico dell'operazione - allegato al piano urbanistico esecutivo e redatto dal Cresme, ai cui contenuti qui si rimanda - ha infatti il compito di "prospettare scenari e soluzioni tali da definire un quadro di trasformazione fattibile, ovvero realizzabile in base a criteri di mercato e di sostenibilità economica". Si tratta di un'analisi di supporto alle decisioni, che il piano ha utilizzato per effettuare poi scelte più specificamente progettuali, localizzative e tipologiche, traducendo il dimensionamento e i suoi vincoli, a loro volta intrinsecamente "progetto", in un prodotto fisico - il planivolumetrico - che fosse sufficientemente definito per consentire le reali fasi operative, ma che contemporaneamente lasciasse margini per il concreto adattamento delle soluzioni alle istanze di mercato e alle capacità imprenditoriali dei soggetti attuatori.

I risultati finali, anticipati nella tabella riassuntiva appena esposta, sono l'esito di un lungo lavoro di riflessione, dovendo il piano non solo bilanciare le funzioni nei limiti prescritti, ma anche operare scelte ancor più di dettaglio: ad esempio, nell'ambito degli usi terziario-produttivi previsti, quale peso ipotizzare per la produzione di beni e quale per la produzione di servizi e, ancora, quanto volume riservare al commercio e

quanto alle attività turistico- ricettive. Va infatti ricordato che la variante, nel fissare i margini di elasticità consentiti nella ripartizione dei volumi, prevede accorpamenti che, al loro interno, non contengono indicazioni né per le quantità né per le caratterizzazioni dei singoli usi; in altri termini, non delimita il rapporto tra produttivo e terziario, ma ne consente una quantità che globalmente oscilla in un intervallo di 400.000 mc; e neppure delimita il rapporto tra funzione alberghiera, congressuale e altre attività connesse, ma ne ipotizza una sintetica definizione (l'attrezzatura integrata in uno con le attività ricettive), anche qui con un forte intervallo dimensionale, pari ancora a 400.000 mc.

Con questi dati va quindi confrontato l'impegno progettuale che il piano urbanistico esecutivo è chiamato a sviluppare.

*La residenza.* La variante approvata assegna già all'origine un ruolo relativamente contenuto alla destinazione residenziale. Ridotto è infatti l'intervallo dimensionale possibile, rispetto al quale il piano esecutivo si è orientato ad adottare il massimo del volume consentito (300.000 mc, al netto della domanda proveniente dal reinsediamento). Molti motivi sostengono questa scelta. In primo luogo il convincimento che solo in questo caso si riesce ad aderire meglio all'esplicito obiettivo della variante di privilegiare assetti dell'area ispirati ad una integrazione di più funzioni; si tratta di realizzare pezzi di città vissuti dai residenti e non solo dedicati alla specializzazione funzionale, che diversamente si determinerebbe per effetto della sostanziale preponderanza delle quantità riservate alla produzione e ai servizi, cui si somma la forte caratterizzazione terziaria delle attività da riallocare. Nel testo della relazione, la variante precisava che " gli accorpamenti previsti ai fini del dimensionamento non corrispondono alla localizzazione delle funzioni. La progettazione successiva dell'insediamento sarà anzi ispirata a criteri di integrazione tra le residenze, le attività produttive, le attrezzature turistiche e i servizi, al fine di garantire la migliore qualità urbana". Come più avanti vedremo a proposito delle scelte localizzative, per assicurare un adeguato peso residenziale a ciascuna delle aree in cui i volumi si concentrano, lasciando posto al grande parco compatto, è indispensabile recepire tutta la quota di abitazioni consentite, cui tra l'altro dedicare l'incommensurabile vantaggio di usufruire direttamente del verde, del mare, dei servizi. Il maggior numero di utenti stabili è a sua volta migliore garanzia per alcune delle attività previste, come per esempio il commercio.

In secondo luogo, un'altra scontata finalità della variante è quella di affidare al piano di Coroglio un forte effetto di riqualificazione dei quartieri contermini. La funzione della nuova edilizia abitativa appare in questo senso rilevante perché occasione di "continuità urbana", non del tutto realizzabile se si ipotizzassero quasi esclusivamente servizi terziari esterni ai quartieri consolidati di Bagnoli e Cavalleggeri.

C'è ancora da dire che le conclusioni tratte nel documento preliminare del Cresme sul mercato residenziale napoletano evidenziano, tra i fattori notevoli, un orientamento verso l'abitazione di pregio. E' facile ritenere Coroglio tra i luoghi più competitivi che Napoli può offrire, quale che sia la contemporanea azione di riqualificazione in tutte le altre parti urbane. E' pur vero che i caratteri di qualità dell'edilizia residenziale dovranno essere adeguatamente garantiti dalle fasi di progettazione esecutiva, ma derivano già dai presupposti urbanistici che la variante ha inteso fissare e che il piano esecutivo asseconda, cogliendo l'opzione della massima quota possibile di abitazioni e favorendo assetti residenziali di consistenza urbana intorno al parco. Va anche sottolineata l'attenzione che il progetto urbanistico riserva al tema della panoramicità (orientamenti e coni visivi, edilizia alta ).

Restando ancora nel tema della residenza, è utile una precisazione in ordine al reinsediamento. Ai 300.000

mc di nuova edilizia così fissati, si aggiungono circa 110.000 mc corrispondenti all'edilizia residenziale derivante dalla consistenza abitativa già presente nell'area. La sua oggettiva entità ammonta, come risulta dall'elaborato di dettaglio, a 89.011 mc, ma occorre assicurare che la trasposizione di tale quantità in nuova edilizia contenga tutti i parametri di adeguamento qualitativo necessari. Confrontando i volumi previsti (110.000 mc) e i volumi censiti (89.011 mc), si registra quindi una quota aggiuntiva di circa 20.000 mc. Essa deriva da una stima condotta su dati censuari, da cui risulta una dotazione media per abitante insediato di circa 72 mc; i nuovi volumi consentirebbero invece di assicurare per ogni abitante 90 mc, quantità che si colloca su un valore coerente con lo standard indicato dal Dm 1444/1968 (tra 80 e 100 mc), finalizzato a garantire anche la dotazione di alcuni servizi strettamente connessi alla residenza.

*Le funzioni non residenziali.* La variante distingue tutto l'insieme delle funzioni non residenziali previste nei due accorpamenti riportati nella tabella dell'art. 23 delle norme di attuazione: "le attività di ricerca, produttive e terziarie" e "l'attrezzatura integrata, attività commerciali e ricettive". La terminologia adottata porta subito a comprendere che alcune funzioni sono ascrivibili, sotto il profilo letterale, ad entrambi gli accorpamenti. Basti pensare che le attività terziarie (citate nel primo gruppo) comprendono a loro volta il commercio (esplicitamente menzionato nel secondo), e che 'un'attrezzatura integrata' non può che essere terziaria, sia pure essenzialmente di tipo turistico-ricettivo. Inoltre, con il termine attività produttive (primo gruppo), deve intendersi la globalità del settore, con riferimento alla produzione tanto di beni quanto di servizi, risultando il termine "terziarie" una specificazione necessaria a far comprendere che non va esclusa proprio la previsione di attività produttive nell'accezione più usuale. Peraltro, il testo della relazione della variante si sofferma sulla sostanza degli obiettivi, poi riassunti nella nomenclatura sintetica, e chiarisce che "le attività di ricerca, produttive e terziarie dovrebbero comprendere una vasta gamma di utilizzazioni: dagli istituti Cnr a eventuali centri di produzione televisiva, a insediamenti artigianali, eccetera", accennando, in un altro passo, ad attività produttive di qualità; riguardo all'attrezzatura integrata con le connesse attività commerciali e ricettive, chiarisce espressamente che comprende un centro congressi, elemento di un "sistema congressuale a due poli: uno nell'area di Coroglio(...)l'altro nella Mostra d'Oltremare".

Il piano urbanistico esecutivo si è conformemente orientato a considerare incluse nel primo accorpamento le attività per la produzione di beni - se compatibili con i connotati ambientali di Coroglio e con l'alta qualità richiesta per il nuovo insediamento - nonché tutte quelle per la produzione di servizi, cioè le destinazioni di ricerca, terziario-direzionali, culturali, universitarie, commerciali. Nel secondo accorpamento restano invece comprese attività, comunque ascrivibili alla produzione di servizi, ma con specifico riferimento alla caratterizzazione turistico-ricettiva e congressuale, nonché commerciale e terziaria connessa.

Lo studio preliminare del Cresme analizza gli scenari previsionali della domanda per ciascuno di questi settori, sulla base delle più ampie dinamiche nazionali, ma anche e specificamente sulla scorta di dati locali, a scala regionale, provinciale e urbana. Non si ripercorre qui il complesso sistema di analisi proposto, ci si sofferma però su alcune conclusioni che hanno consentito di procedere alla ripartizione delle quantità relative alle diverse funzioni, con il conforto dell'aderenza delle scelte a reali prospettive di mercato.

*La produzione, il terziario, la ricerca.* Occorre riferirsi soprattutto all'"esplosione" del settore dei servizi che il Cresme documenta e di cui bisogna tener conto quando ci si interroga su quali possano essere le attività veramente al centro del processo produttivo dell'impresa.. Tra gli aspetti rilevanti emergono:

- la crescita esponenziale del settore del terziario avanzato, quale insieme di servizi definiti spesso come

“innovativi” e ad alto contenuto tecnologico;

- la biunivoca relazione tra terziario avanzato e industria, conseguente alle stesse esigenze di modernizzazione, innovazione gestionale e formazione, avvertite dalle imprese;
- l'altrettanto innovativo legame tra ricerca e produzione.

Se per un verso si tratta di fenomeni visibili nel complessivo quadro nazionale, non era del tutto scontato trovare nei dati campani i segni evidenti di queste tendenze e quasi sorprende la consistente entità, in provincia di Napoli, della produzione edilizia non residenziale degli ultimi anni, con impennata nel 1999. Ne deriva un'ampia conferma delle iniziali scelte operate dalla variante per la zona occidentale e del ruolo portante e strategico che il settore produttivo, nella sua duplice accezione (produzione di beni e servizi) può assumere nel processo di riconversione dell'area di Coroglio. Ma l'aspetto notevole della questione riguarda il fatto che, in linea con le tendenze di mercato, occorre vedere in un'ottica diversa la tradizionale separazione tra produzione industriale e attività terziarie, settori che “avanzavano in maniera indipendente l'uno dall'altro”, ma che oggi si pongono in relazione con modalità innovative. Il Cresme evidenzia due contemporanei fenomeni: “ la quota di servizi acquistati dall'industria è aumentata notevolmente (..) in concomitanza con la crescente specializzazione e ricerca di efficienza da parte delle imprese produttive”; “nel settore del terziario avanzato si verifica altresì il fenomeno opposto: uno sviluppo dell'offerta di servizi per la produzione permette a sua volta di creare nuova domanda, trasformando fabbisogni ancora latenti in domanda qualificata”. In altri termini, il settore del terziario avanzato ha in sé fattori autopropulsivi e “regge” facilmente sul mercato.

Il piano urbanistico esecutivo si è bene avvalso di queste riflessioni, perché rispondono al compito che al piano spettava: individuare, nelle quantità globali assegnate, una specificazione dettagliata delle funzioni. Indicare quanto “produttivo” e quanto “terziario” localizzare a Coroglio significa quindi prevedere una quota contenuta di produzione materiale di beni, da orientare necessariamente verso le forme compatibili con un insediamento in area pregiata, e sviluppare invece l'opzione per la produzione di servizi, sia connessa a quegli stessi comparti produttivi, sia capace di avere autonomia propria e di servire una rete più vasta di piccole e medie imprese.

Il Cresme analizza anche più complessi rapporti tra innovazione, produttività e ricerca scientifica, passando in rassegna le diverse fattispecie in cui un polo di attività innovative potrebbe caratterizzarsi (dai cosiddetti parchi scientifici ai parchi di ricerca, ai parchi tecnologici, ai centri di innovazione). Il piano urbanistico esecutivo non propone di identificare le quantità di progetto in una soluzione predeterminata, che configurerebbe luoghi fortemente specializzati, ma si limita a bilanciare le volumetrie destinabili all'intero settore terziario- produttivo, perché sussistano condizioni favorevoli al mercato.

Vediamo quindi in che modo. La tabella della distribuzione del volume totale per funzioni, a cui il piano perviene - riportata all'inizio di questo paragrafo - individua 1.282.825 mc per le attività di ricerca, produttive e terziarie. E' opportuno ribadire che un'entità così considerevole si raggiunge con il concorso del calcolo delle attività compatibili da reinsediare. La prevalenza della produzione di servizi, oltre che con le tendenze di mercato, è coerente anche con la natura delle attività esistenti, che possono ricollocarsi e svilupparsi nel processo di riconversione dell'area. Di fatto si tratta di un “potenziale di progetto”, perché gran parte del corrispondente volume reinsediabile è costituito dai servizi di trasporto ( Fs e Anm), che non necessariamente o non totalmente riconfigurano attività a Coroglio identiche, per funzioni o dimensioni, a quelle attuali.

Altro dato rilevante è costituito dal volume di archeologia industriale. Le funzioni speciali cui potrebbe essere destinato hanno un rapporto immediato col parco e come tali tendono a esulare dal quadro dei servizi alle imprese e del terziario direzionale, collocandosi più nettamente in quel settore della produzione di servizi che attiene alla comunicazione, alla cultura, allo spettacolo. (Si vedrà più avanti il ruolo decisivo che esse assumono nei confronti delle attività congressuali e ricettive).

Il piano urbanistico esecutivo prende atto altresì di una presumibile quantificazione delle esigenze degli istituti di ricerca (Cnr), per i quali la variante esplicitamente già prevedeva il possibile insediamento a Coroglio. A questo fine si riservano 165.000 mc. Si riservano inoltre alla produzione di beni 296.904 mc. L'intero quadro dimensionale riportato nelle tabelle 9 e 10 sta ad indicare come sia assicurata una coerenza sostanziale dei dati, in quanto:

- le attività di ricerca e di produzione dei beni (165.000 + 296.904 mc), essendo realmente settori funzionali di nuova immissione, restano dimensionati all'interno della capienza (464.786 mc) offerta dalla nuova edilizia;
- l'archeologia industriale rappresenta una quota volumetrica a sé, complementare alla nuova edilizia ai fini del rispetto dei volumi massimi ammessi; essa è destinata ad accogliere prevalentemente funzioni nuove, ma può anche ospitare la domanda di attività presenti nell'area (basti pensare all'archivio Ilva);
- la quota volumetrica prodotta dal reinsediamento costituisce in realtà, con la nuova edilizia, un unico complessivo volume di progetto, da ridistribuire sull'intera area; la consistenza dei servizi terziari, rappresentata in buona parte dal reinsediamento di volumi pertinenti a soggetti istituzionali (Fs e Anm), costituisce potenzialmente un'offerta immediata, che va a coincidere con il settore riconosciuto trainante dallo studio preliminare di mercato.

Resta infine da dire che nell'ambito delle attività di produzione di servizi è inclusa una parte di attività commerciali (un'altra è prevista in stretta relazione con le strutture ricettivo-congressuali). Il dimensionamento del commercio è anch'esso frutto di un'analisi specifica. Prima accennarne i contenuti, è opportuno riassumere l'articolazione del raggruppamento delle funzioni di ricerca, produttive e terziarie, il cui quadro restituisce il totale della relativa colonna riportata nella tab.9.

Tab. 10 – Ripartizione delle attività di ricerca produttive e terziarie					
	produzione di servizi			prod. di beni	Totale
	ricerca	terziario/serv.	commercio		
nuova edilizia + reinsediam.	165.000	430.058	69.115	296.904	961.077
archeologia industriale		170.518			170.518
<b>Totale</b>					<b>1.131.595</b>
conservazione funzionale		137.830		13.400	151.230
<b>Totale generale</b>	<b>165.000</b>	<b>738.406</b>	<b>69.115</b>	<b>310.304</b>	<b>1.282.825</b>

*Il commercio.* Il piano urbanistico esecutivo ha dovuto tener conto del nuovo quadro di riferimento rappresentato dalle norme intervenute successivamente alla formazione della variante: il Dlgs 114/1998 e, in applicazione di questo, dalla Lr 1/2000. La riforma del settore richiede esplicitamente l'integrazione tra pianificazione territoriale e programmazione commerciale, assegnando agli strumenti urbanistici comunali il compito di decidere le destinazioni d'area, sulla base dei criteri sanciti dalla Regione. Nel rispetto della disciplina così fissata, si favorisce poi l'iniziativa degli operatori e la flessibilità ai cambiamenti di mercato,

svincolando la rete distributiva dal sistema tabellare merceologico.

La variante approvata costituisce pertanto già il quadro urbanistico di riferimento necessario a sviluppare le previsioni del settore commerciale.

La quantificazione e localizzazione specifica delle strutture commerciali, che la variante rimanda al piano urbanistico esecutivo, assume quindi un ruolo notevole, se si pensa che si tratta di configurare in un quadro operativo - maturato in così breve tempo a partire dalla riforma del settore - una nuova consistente offerta commerciale. E' logico pensare che essa debba avvantaggiarsi di uno stretto rapporto con i volumi previsti per la produzione e i servizi, ma anche con le strutture del verde e del turismo che il piano propone (parco urbano, spiaggia, approdo, alberghi, centro congressi). In questo senso ci si avvale della duplice opzione contenuta nelle norme di attuazione dell'ambito di Coroglio, all'art.23 più volte citato, relativa infatti alla possibilità di contemplare il commercio sia tra le destinazioni terziarie previste, sia e più specificamente nell'ambito della attrezzatura integrata a caratterizzazione turistico- ricettiva, dove il piano urbanistico esecutivo prevede strutture commerciali e pubblici esercizi per un totale di circa 80.000 mc, in aggiunta alla quantità indicata nella precedente tabella 10 (69.000 mc).

La quantificazione globale si conforma all'ipotesi dimensionale per lo scenario di nuovi insediamenti commerciali a Coroglio effettuata dal Cresme nell'analisi di mercato, che indica un "volume di utenze commerciali potenziali" di 150.000 mc. La stima è basata su una domanda "di vicinato" esistente, calcolata anche sul peso demografico dei quartieri limitrofi, e su una domanda di utenti giornalieri fruitori delle grandi attrezzature urbane del nuovo insediamento.

*L'attrezzatura integrata e il settore turistico-ricettivo.* La variante affida alla sintetica dizione di *attrezzatura integrata*, con le connesse attività commerciali e ricettive, un ruolo strategico ai fini del rilancio della città nel mercato turistico internazionale, identificando le funzioni fondamentali necessarie al conseguimento dell'obiettivo in un centro congressi e, sostanzialmente, in un polo alberghiero. L'attrezzatura è parte di un sistema più vasto, individuato nella contestuale qualificazione congressuale e fieristica della Mostra d'Oltremare.

Le nuove dinamiche dei flussi turistici recenti, analizzate nello studio preliminare allegato al piano urbanistico esecutivo, documentano "un'opportunità economica e strategica di rilevanza assoluta" (le stime costruibili sul ventennio 1990-2010 prevedono una crescita del turismo totale nell'area mediterranea compresa tra il 50 e il 96%). Non si può riportare qui la mole di dati, tutti molto significativi, a sostegno dell'idea che il turismo si appresti a diventare la *prima industria produttiva* - come si dice nel vasto inquadramento proposto dal Cresme. Ma per illustrare in che modo va riguardato il dimensionamento delle strutture ricettive e congressuali operato nel piano urbanistico esecutivo, è opportuno soffermarsi su di un concetto essenziale. Coroglio *produce una nuova domanda* alla cui futura portata vanno commisurate quantità e qualità dell'offerta, sicché il deficit di ospitalità alberghiera e congressuale, registrabile a Napoli oggi, non è che un dato di partenza, necessario a una stima delle nuove attrezzature ricettive; non costituisce però unico parametro del dimensionamento. In altri termini, non basta far fronte al fabbisogno pregresso e al suo incremento commisurato alla crescita del fenomeno turistico già ora prevedibile, ma occorre immaginare anche la maggiore e forse eccezionale richiesta di ospitalità che la trasformazione di Bagnoli da sé sarà capace di immettere sul mercato.

Per il primo aspetto, ovvero l'entità del fabbisogno da rapportare all'attrazione già esercitata da Napoli, si

può fare riferimento a stime molteplici, che si riassumono in dati disponibili e verosimilmente concordi. Il quadro, in estrema sintesi, è il seguente: l'offerta alberghiera in città è pari a circa 9.200 posti letto (Roma ne ha oltre 60.000) e rimanda alla migliore situazione dei centri turistici in provincia (il totale provinciale è 52.000 p.l.); l'offerta congressuale è pressoché nulla, se si pensa che nessuna struttura può dirsi tale e che la risposta cittadina fa ricorso per lo più a posti-teatro e alla somma delle piccole sale convegni delle sedi alberghiere, senza garantire in sede propria e specializzata una capienza contestuale, cioè in unica grande sala, neanche per convegni di 1000 partecipanti, che rappresentano, al minimo, un segmento della domanda qualificata. Va detto per inciso che, nonostante le proprie carenze, Napoli risulta essere stata nel 1998 la terza città d'Italia per numero di incontri (3.433). A fronte di questa situazione, per il mercato delle presenze alberghiere l'indagine Cresme stima al 2010 - anche prudenzialmente - un fabbisogno di circa 5.400 nuovi posti letto; altrettanto promettente risulta il settore congressuale, sul quale si tornerà più avanti.

Per il secondo aspetto, ovvero la *domanda potenziale* che sarà introdotta da Bagnoli nel *trend* già positivo del turismo, è possibile riferirsi, anche senza avanzare ipotesi in termini quantitativi, almeno ai temi che le discipline di settore considerano molto rilevanti nelle tecniche di valutazione e nella costruzione degli scenari possibili. I programmi di sviluppo turistico generalmente si limitano a cogliere fattori emergenti di un sito, per promuoverne singole opportunità e orientarle al richiamo di utenze specifiche. Nella maggior parte dei casi si punta infatti sulla cosiddetta vocazione dei luoghi, rispondente alla tendenziale prevalenza di un connotato che li rende adatti a trasformarsi in sedi reali del turismo di volta in volta naturalistico, culturale, balneare, archeologico, sportivo e così via. La mappa territoriale di uno spazio - nazionale, regionale o locale - misura la propria capacità attrattiva sulla *varietà* delle offerte turistiche -in grado di richiamare utenti diversi - e sulla *concentrazione* o distribuzione delle stesse, e, in tal caso, sulla capacità di metterle in rete con adeguati sistemi di comunicazione (fisica e telematica). La sinergia o meglio ancora la compresenza di più segmenti del turismo moltiplica con ogni evidenza la domanda: requisito sicuro per Coroglio, che ha in sé contemporaneamente tutti i presupposti per sviluppare l'intera gamma delle opzioni turistiche, sia per proprie qualità originarie (notevole sopravvivenza del luogo non modificato), sia per il forte ruolo evocativo (eredità storica dei Campi Flegrei e memoria dell'industria), sia ancora per la scelta mirata delle funzioni che si appresta a contenere (ritorno alla balneazione, sport, affari, congressi). Ma c'è di più. Per ciascuna di queste opportunità, infatti, le tecniche ormai sofisticate di studio sulle dinamiche turistiche e sui comportamenti dell'utenza analizzano anche le condizioni particolari che costituiscono specifici fattori di successo di un sito. Si può accennare qualche riflessione tratta dalla letteratura che si occupa della cosiddetta "geografia del turismo" e quindi di quanto i differenti tipi di localizzazioni turistiche si avvalgano dei presupposti naturali, storico-culturali e tecnici, quali quelli immessi dall'uomo, per configurare *l'attrattiva* e lo sviluppo economico conseguente. Sono considerati fattori "stabili" le risorse naturali e culturali, nonostante il gradimento per gli spazi turistici "innestati" in luoghi aspecifici o costruiti sull'attrazione artificiale. Il paesaggio si conferma come necessità turistica fondamentale. Il turismo balneare non si accontenta delle funzioni minime, ma richiede un complesso di elementi associati all'acqua, che i francesi definiscono *hydrome* e che rappresenta, al di fuori del mare, "l'altro universo per l'uomo abituato alle terre". In altri termini, gli specchi d'acqua associati al verde, riproducendo lo schema turistico dei laghi o degli stagni sub-litoranei, agiscono da moltiplicatori dell'attrazione anche in uno spazio balneare e richiamano fasce particolari di utenti. Il turismo culturale è molto esigente, non richiede semplice arricchimento della conoscenza, ma gradisce le forme di specializzazione, meglio se contestuali, almeno per due segmenti:



quello archeologico e quello generato dagli spettacoli. E poiché crescono i movimenti verso le grandi città d'arte, è l'associazione di queste opportunità, inclusa la balneazione, in vicinanza o dentro alle aree urbane a costituire fattore più certo di successo. Lo sport sembra assumere vera valenza turistica solo se integrato in spazi per il tempo libero già conosciuti. Le attività sportive devono iscriversi in luoghi di richiamo per avere una clientela sufficiente e giustificare il loro inserimento geografico. Infine, il segmento degli affari e dei congressi: predilezione per le localizzazioni urbane più note, purché adeguatamente dotate di strutture ricettive di alto livello (il congressista ha una capacità di spesa tre volte superiore a quella del turista ordinario).

Il disegno di Coroglio sembra offrire la sintesi di questi requisiti, selezionati dagli osservatori del campo ma soprattutto noti agli investitori.

Questa breve digressione ha lo scopo di chiarire meglio che il piano urbanistico esecutivo si è orientato a fissare, nel dimensionamento delle funzioni, una quantità di volumi riservati al settore turistico-ricettivo (nell'ambito dell'oscillazione già prevista dalla variante) avendo presenti entrambi i livelli di ragionamento di cui si è detto: da un lato una stima quantificabile sulla base della produzione dell'edilizia alberghiera degli ultimi anni a scala locale e campana e delle relative proiezioni possibili, dall'altro la convinzione che le scelte della variante tendono a determinare un meccanismo economico autopropulsivo, destinato a riversarsi con un impatto considerevole sul quadro attuale del mercato, amplificando di molto le proiezioni stesse.

Le indagini preliminari effettuate dal Cresme valutano nel prossimo decennio un fabbisogno aggiuntivo nel settore ricettivo pari a 300.000 mc, corrispondente ai circa 5.400 nuovi posti letto stimati; il volume è calcolato in ragione di una media di circa 56 mc a p.l., in realtà contenuta, perché assunta registrando la dotazione cittadina attuale per posto letto. Ai fini di un calcolo globale, questa media risulta opportuna in quanto deve tener conto del concorso degli interventi di recupero in centro storico, dove, com'è noto, la variante al Prg in corso di adozione prevede un sostanziale impulso alle attività alberghiere in contenitori compatibili. Il Cresme indica infine nei due terzi del fabbisogno così calcolato la quantità localizzabile a Coroglio (200.000mc). Il dato va visto come una prima soglia di garanzia, entro la quale cioè c'è rispondenza alle aspettative, senza peraltro esaurire il quadro previsionale della domanda, che deve trovar posto anche in altre parti della città.

Se ci si sposta ora sul secondo livello di analisi e si considera la potenziale e specifica valenza di Coroglio sul mercato futuro delle attività ricettive – e qui interviene il più complessivo compito del piano urbanistico esecutivo di definire caratteri e qualità delle scelte – il ragionamento assume un indirizzo specifico. In termini quantitativi c'è da ritenere, per quanto si è detto finora, che la domanda reale sia destinata a crescere appena entreranno a regime tutte le opportunità previste. In questo senso, sarebbe anche possibile spingere il dimensionamento oltre i valori desumibili dai dati del turismo a Napoli, per così dire "prima dell'effetto Bagnoli".

Il piano invece sceglie comunque di contenere la volumetria delle attrezzature ricettive in 154.000 mc circa (il dato non include il centro congressi, la cui stima è a parte), ritenendo:

-che i benefici derivanti dal livello di competitività internazionale che l'area può assumere debbano essere estesi all'intero arco flegreo e che la domanda aggiuntiva sia coperta da una più vasta rete di opportunità, tenendo conto delle altre iniziative conseguenti agli strumenti urbanistici già in atto (Mostra d'Oltremare, Terme di Agnano, golf a Pianura);

-che l'ipotesi dimensionale debba proporsi in termini concorrenziali rispetto ai luoghi turistici di eccellenza,

non solo con una soddisfacente capienza, ma soprattutto con la cura degli aspetti qualitativi;

- che la dotazione ricettiva necessaria a Coroglio debba essere completata in loco con una serie di iniziative specificamente destinate all'utenza giovanile, in forme diverse (se ne parla in altra parte di questa relazione).

Il piano non fissa la capienza in posti letto né il numero di esercizi richiesti. Nel successivo paragrafo si accenna solo al modo in cui il modello planivolumetrico proposto intenda comprendere elasticamente un'ampia gamma di tipologie alberghiere presenti sul mercato e come le previsioni di piano rappresentino un'offerta complessiva valutabile tra i 1600 e i 2000 posti letto, (oltre le attrezzature per le fasce più giovani). Prima di illustrare, infine, i criteri del dimensionamento del centro congressi, si riporta l'articolazione delle funzioni comprese nel raggruppamento relativo all'attrezzatura integrata, alle attività commerciali e ricettive, il cui quadro restituisce, analogamente a quanto fatto per il settore terziario- produttivo, il totale della relativa colonna riportata nella tab. 9.

Tab. 11 – Ripartizione dei volumi dell'attrezzatura integrata, attività commerciali e ricettive(mc)					
	produzione di servizi				Totale
	ricettivo	congressi	terziario/serv.	commercio	
nuova edilizia + reinsediam.	153.772	64.541	35.740	80.857	334.910
archeologia industriale		25.181	4.605		29.786
<b>Totale generale</b>	<b>153.772</b>	<b>89.722</b>	<b>40.345</b>	<b>80.857</b>	<b>364.696</b>

E veniamo quindi al centro congressi. La variante ne illustra l'opportunità nella prospettiva di rilancio della città sul mercato turistico internazionale e del consolidamento dell'immagine di altissimo livello che Napoli sta riconquistando sulla scena mondiale; ne ipotizza un dimensionamento tale da consentire una sala per circa 2000 posti; ne spiega la complementarietà con la Mostra d'Oltremare.

Il piano urbanistico esecutivo deve quindi curare la rispondenza delle previsioni volumetriche a questo obiettivo. Alle considerazioni già contenute nella variante, in una sintetica nota ("Note sul turismo a Napoli. Il turismo come fattore di riqualificazione e di sviluppo"), che riportava i risultati di una ricerca elaborata da Booz-Allen & Hamilton, si affiancano i dati sul turismo congressuale che possono rilevarsi dall'indagine preliminare del Cresme, allegata al piano: a distanza di qualche anno dalla variante, si può trarre conferma della forte domanda di settore e sviluppare l'ipotesi prevista, che entra in sinergia con il polo alberghiero che il progetto urbanistico propone. Nel corso della redazione del piano si è voluto approfondire ulteriormente il tema, allo scopo di precisare gli aspetti quantitativi della struttura da progettare, perché possa conseguire adeguati livelli di competitività.

Per inquadrare il ruolo di una nuova grande struttura congressuale a Napoli, è importante avere un'idea dell'offerta complessiva italiana, almeno per le sedi superiori ai 1000 posti. Il rapporto Booz Allen risalente al 1995, censisce per l'Italia 16 centri che superano questa capacità (riferita ad un'unica sala e non alla comprensiva di sale ausiliarie), localizzati pressoché tutti nelle regioni centro-settentrionali. L'elenco non comprende altre attrezzature congressuali di pari dimensioni inserite in complessi alberghieri, tra cui Booz Allen ricorda solo Sorrento, per sottolineare che il Sud non offre nessuna struttura significativa.

Volendo fare un cenno al confronto con i paesi europei più competitivi sul mercato, va detto che la Francia, secondo alcune stime, possiede 46 centri congressi con sale di capienza superiore ai 1000 posti. La composizione dell'offerta francese supera quella dell'Italia anche per maggiore presenza di centri di forte accoglienza (Palais des congrès di Parigi, capacità totale 6000 posti, sala 3700; Grand Palais de Lille,

capacità totale 7600, sala 5000; Acropolis di Nizza, 6900, sala 2500; Patinoire Polivalente di Bordeaux 6160, sala 3500; Palais de la Musique et des Congrès di Strasburgo 4700, sala 1984 posti e così via). La considerazione vale anche in parte per la Spagna che, pur con minore dotazione di sedi, ha alti standard di accoglienza (Congress Hall di Madrid, capacità totale 4000 posti, sala 2738; Congress centre di Madrid, 5000, sala 1900; Palacio de congresos di Malaga 5000, sala 3000). Il mercato italiano quindi non offre altrettante occasioni alla speciale fetta di mercato dei convegni a grande affluenza, limitando la propria partecipazione alla domanda internazionale.

Lo studio del Cresme, facendo capo a dati dell'Osservatorio Congressuale italiano, riporta per il 1997 una crescita dei congressi realizzati in Italia del 23%, con diminuzione però del numero di partecipanti: tendenza registrabile anche nel 1998, cui si accompagna tuttavia la crescita del numero di giornate-congressi e di pernottamenti. Se si prendono poi in considerazione stime dello stesso Osservatorio Congressuale Italiano riferite però al primo semestre 1999, emerge un altro dato interessante sulla dimensione degli incontri: solo il 4% su 55.000 eventi ha riguardato la fascia compresa tra 1000 e 2000 partecipanti; 97 eventi sono stati di 2000-4000 partecipanti, 132 superiori ai 4000. Quest'ultimo segmento è in crescita rispetto all'anno precedente. Se la ripartizione appare indicativa di una domanda contenuta in termini di grandi eventi, si può però ritenere che ciò sia conseguenza della scarsa ricettività in tal senso, che a sua volta diretta sul mercato estero la promozione degli incontri più prestigiosi.

Altre interessanti note sulle tendenze attuali del mercato riguardano: una tenuta dei congressi di piccole e medie dimensioni, che predilige il settore alberghiero dotato di strutture congressuali piuttosto che le sedi autonome, un migliore assorbimento della domanda da parte delle città turistiche.

Napoli avrebbe in sostanza tutti i requisiti per entrare nei circuiti congressuali eccellenti, perché capace di esprimere contemporaneamente la valenza di città metropolitana, a cui resta in gran parte legato il filone del grande meeting, e l'alta potenzialità turistica, verso cui si orienta invece la preferenza dei convegni di media dimensione. E' necessario però offrire una contestuale ottima dotazione alberghiera e assicurare gli standard ricettivi garantiti all'estero, a cominciare da una sala di almeno 2000 posti, di per sé non sufficiente se non inclusa in una ben più ampia capienza complessiva, come si è visto per le grandi strutture francesi, capaci di fornire 6000-7000 posti. Il rapporto tra le due capienze è infatti indicativo della possibilità di far fronte a incontri contestuali, di modulare le risposte per ogni dimensione di eventi, offrendo anche a quelli medio-piccoli quelle organizzazioni eccellenti perché già predisposte in loco per le fasce più alte di accoglienza. In altri termini un'alta capienza complessiva, pur se composta da una pluralità di sale, capta il mercato diffusissimo degli incontri medi che diversamente si spargerebbero in altre possibili sedi, ed ha nella sala di grandi dimensioni la capienza per captare gli incontri di prestigio di tipo internazionale, meno frequenti, ma la cui gestione va ammortizzata dal costante funzionamento del centro congressi durante tutto l'anno.

Per la stessa ragione le grandi strutture si orientano a contenere anche altre attività - espositive, culturali, musicali – che, al di là della specializzazione congressuale, possono comportare convenienti flessibilità d'uso, oltre che significare il prestigio della propria immagine. Si spiega allora perché le cubature corrispondenti a queste grandi macchine della comunicazione siano generalmente di forte impatto (a partire dai 50.000 mc fino ad esempi particolarmente consistenti, come il centro congressi di Montreux, con 237.000 mc, sala da 2000 posti, capienza complessiva oltre 3000). Pure in questa varietà, le singole grandi sale, considerate al netto dell'offerta complessiva di funzioni, risultano invece progettate su uno standard

ricorrente di circa 1,3 mq per posto, corrispondenti a un consumo variabile da 10 a 25 mc per posto, a seconda delle caratteristiche di altezza dell'auditorium. Per citare ancora un esempio, il Kultur und Kongresszentrum di Lucerna ha una concert hall di 1900 posti per circa 48.000mc, ma il centro offre oltre all'auditorium, altre sale di ascolto e spazi per grandi esposizioni di arte.

La cubatura che a Coroglio si riserva al centro congressi assicura pertanto la grande sala e i servizi annessi ma, come si illustrerà meglio nel paragrafo dedicato alle tipologie, non è che un nucleo che si completa con altre strutture integrate (l'archeologia industriale) e con il sistema vicino della Mostra d'Oltremare, per raggiungere una capienza complessiva ben più consistente e una sinergia di funzioni adeguata ai livelli di competitività internazionale.