

#### 4.4. Il dimensionamento per aree tematiche: quantità, funzioni, tipologie.

Il complesso di dati, per i quali abbiamo esaminato gli aspetti di conformità alla variante e le ragioni che hanno consentito di specificare le singole quantità e i caratteri delle funzioni previste, trova finalmente la sua collocazione territoriale nel disegno di progetto. Le *aree tematiche* –se ne parla diffusamente in altra parte di questo testo- costituiscono le parti di cui il piano urbanistico si compone, innanzitutto per caratterizzare ciascuna porzione del territorio di Coroglio come rispondente a un obiettivo principale, tra i tanti che la proposta persegue. La struttura di ciascuna area tematica ha in sé vari significati: emblematici, perché concorrono a definire il valore strategico che lo spazio, come caratterizzato dal progetto, assume nel contesto complessivo (il ruolo centrale del parco, della spiaggia, dell'archeologia industriale); funzionali, perché ciascuna area è connotata da attività di volta in volta prevalenti (produzione, ricettività, ricerca, sport) pur se associate ad altre e in ogni caso alla residenza; ordinatori, in quanto la singola area tematica costituisce anche il riferimento per la disciplina di attuazione del piano e contiene al suo interno la ripartizione delle unità di intervento a fini operativi.

In questo paragrafo si dà conto soprattutto di quest'ultimo aspetto, scomponendo il quadro complessivo del dimensionamento nelle quantità e nelle funzioni previste in ciascuna area tematica, riportato nelle tabelle che seguono. Si accenna anche, in qualche caso, alle soluzioni tipologiche indicate nel planivolumetrico, sia alla scala dell'impianto urbanistico, sia alla scala edilizia, mettendone in evidenza gli elementi di coerenza con i caratteri della possibile domanda di mercato.

Tab. 12 – Ripartizione dei volumi per aree e per funzioni

	residenza	attività di ricerca produttive e terziarie			attrezzatura integrata, attività commerciali e ricettive				totale	
<i>Totale volumi per funzione (mc)</i>	467.479	1.282.825			364.696				2.115.000	
nuova edificazione	residenza	produzione di servizi			produzione beni	produzione di servizi				
		ricerca	terziario/serv.	commercio		attività ricettive	attività congress.	commercio	terziario	
area tematica									<i>totale</i>	
2	64.626					153.772	64.541	80.857	35.740	399.536
3	232.903		129.750	33.593	282.594					679.200
4		165.000								165.000
5	112.676		172.682	35.522	13.950					334.830
6			126.626							126.626
9			1.000							1.000
<i>Tot. nuova edificazione e reinsediamento</i>	410.205	165.000	430.058	69.115	296.904	153.772	64.541	80.857	35.740	1.706.192
conservazione funzionale	residenza	produzione servizi			produzione beni					
1		137.830								137.830
5	11.808									11.808
7	45.466				13.400					58.866
<i>Totale conservaz. funzionale</i>	57.274	137.830			13.400					208.504
<b>Totale parziale</b>	<b>467.479</b>	<b>165.000</b>	<b>567.888</b>	<b>69.115</b>	<b>310.304</b>	<b>153.772</b>	<b>64.541</b>	<b>80.857</b>	<b>35.740</b>	<b>1.914.696</b>
archeologia industriale			170.518				25.181		4.605	200.304
<b>Totale generale</b>	<b>467.479</b>	<b>165.000</b>	<b>738.406</b>	<b>69.115</b>	<b>310.304</b>	<b>153.772</b>	<b>89.722</b>	<b>80.857</b>	<b>40.345</b>	<b>2.115.000</b>

Tab. 13 – Ripartizione delle superfici per aree tematiche (ha)										
aree tematiche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Totali
spiaggia	32,65									32,65
parco urbano e parco di quartiere	115,07								41,60	156,67
<i>Totale spazi verdi</i>	<i>147,72</i>								<i>41,60</i>	<i>189,32</i>
attrezzature di quartiere	9,06	1,22	5,90	0,72	0,58	1,54		6,35		25,37
urbanizzazioni primarie	3,26	3,01	6,86	0,35	3,93			0,43	1,57	19,41
urbanizzazioni generali					9,92	0,28	0,11			10,31
<i>Totale spazi pubblici</i>	<i>12,32</i>	<i>4,23</i>	<i>12,76</i>	<i>1,07</i>	<i>14,43</i>	<i>1,82</i>	<i>0,11</i>	<i>6,78</i>	<i>1,57</i>	<i>55,09</i>
nuova edificazione e reinsediamento		13,35	24,06	8,64	9,60	7,45			0,10	63,20
conservazione funzionale	3,96				0,12		2,12			6,20
<i>Totale superficie fondiaria</i>	<i>3,96</i>	<i>13,35</i>	<i>24,06</i>	<i>8,64</i>	<i>9,72</i>	<i>7,45</i>	<i>2,12</i>		<i>0,10</i>	<i>69,40</i>
<b>Totale generale</b>	<b>164,00</b>	<b>17,58</b>	<b>36,82</b>	<b>9,71</b>	<b>24,15</b>	<b>9,27</b>	<b>2,23</b>	<b>6,78</b>	<b>43,27</b>	<b>313,81</b>

La distribuzione delle attrezzature, le tipologie dei parcheggi. E' opportuno ricordare, rimandando al capitolo sulle aree tematiche in cui si illustrano le scelte di progetto, che le previsioni edificatorie sono di fatto tutte concentrate ai bordi del parco, il cui ruolo di assoluta centralità rappresenta una iniziale indicazione della variante. Anche la struttura degli impianti di ciascuna porzione edificata si orienta su modelli per lo più compatti, in modo da garantire, nelle stesse aree fondiarie, il tendenziale accorpamento di superfici libere. Le soluzioni proposte consentono al grande spazio verde di attraversare i confini dell'ambito e di legarsi senza soluzione di continuità agli abitati di Bagnoli e Cavalleggeri. Occorre ricordare ancora che al piano urbanistico esecutivo è affidato, tra gli altri, il compito di distribuire a Coroglio le attrezzature pubbliche da standard, non solo per il fabbisogno calcolato sul carico residenziale proprio, ma anche per parte di quello dei quartieri limitrofi, nei limiti e per le destinazioni già previste dalla variante. Il disegno urbanistico proposto intende rispondere anche a questa specifica esigenza, assicurando contemporaneamente la permeabilità verso il parco urbano, cui sono associate quote significative di verde di quartiere anche al servizio degli abitati esterni, e la concentrazione nelle aree di nuova edilizia delle altre quote di servizi (spazi per l'istruzione complementari alle scuole esistenti, interesse comune e soprattutto parcheggi). Questo il motivo per cui non si ritrova, nel dimensionamento delle singole aree tematiche, una tradizionale distribuzione dei servizi -ovvero le singole quote di standard per ciascun tipo di attrezzatura- che avrebbe infatti inutilmente parcellizzato superfici, servendo una dimensione abitativa ridotta, quella cioè specificamente insediata nei confini dell'area tematica. Si è voluto invece che la localizzazione dei servizi assecondasse il più possibile la logica della variante, che essi fossero cioè distribuiti come se il contesto di progetto unisse in un unico quadro urbanistico Coroglio e i suoi abitati contermini. Si dà così ragione del fatto che il dimensionamento dell'area tematica 2 prevede solo standard relativi ai parcheggi, commisurati a ben oltre il suo carico insediativo, in quanto al servizio del nucleo intero di Bagnoli. Nell'aree tematiche 3 e 8 si

concentrano invece le quantità per l'istruzione e ancora un parcheggio di grande capacità, la cui copertura è attrezzata a verde, costituendo così, con le attrezzature già individuate dalla variante nel tessuto residenziale di Cavalleggeri, un unico nuovo sistema integrato di aree pubbliche.

Cogliendo in una vista di insieme la distribuzione dei servizi, si comprende che il parco è il tessuto del progetto: aggancia le nuove parti edificate e gli abitati esistenti ai margini, lambisce e include i lotti *da standard*, senza che nessuno di questi resti intercluso, isolatamente e come di solito accade, tra edifici di nuova costruzione. Ogni attrezzatura sarà un oggetto, una superficie, da progettare con il parco e nel parco. Il criterio, che recepisce una indicazione normativa della variante e la interpreta come occasione di qualità, consente anche di prospettare in modo nuovo la materia dei parcheggi. Su questo tema è opportuno soffermarsi.

Il piano urbanistico esecutivo assume come prioritaria la scelta del parco, assicura il trasporto su ferro, che ritiene il fondamentale sostegno al progetto della mobilità, ma deve confrontarsi con l'esigenza di prevedere che siano soddisfatte le quote di parcheggio richieste dall'insieme delle norme in materia. Non poche, basta fare una rapida rassegna. Parcheggi pertinenziali legge 122/1989 (Tognoli) per tutte le nuove costruzioni, in misura pari a 1 mq per ogni 10 mc; parcheggi di relazione Dm 1444/1968 art.3 e Lr 14/198, in ragione di 2,5 mq per abitante insediato –inclusa, nel nostro caso, la quota aggiuntiva a copertura di parte dei fabbisogni degli abitati vicini; parcheggi Dm 1444/1968 art.5 a carico degli insediamenti a specifico carattere terziario-produttivo, da stabilirsi entro un valore del 10% della superficie interessata dalle attività produttive e da assumersi invece pari almeno a 40 mq per ogni 100mq di superficie lorda di pavimento degli edifici a carattere terziario; parcheggi Lr 1/2000 in attuazione del DI 114/1998 (Bersani), da calcolare in funzione della classificazione dei volumi commerciali, se attinenti alla grande e media distribuzione.

Per i posti auto pertinenziali, di natura tipicamente privata, da garantire nelle superfici fondiarie, il progetto urbanistico fornisce, nelle indicazioni planivolumetriche e nelle tolleranze progettuali fissate in normativa, opzioni diverse, ovvero un'ampia gamma di scelta tra le soluzioni a raso e quelle interrate, che sostanzialmente incoraggia. Ma anche sulle sistemazioni esterne, in specie dei lotti residenziali, agisce la scelta del prevalente accorpamento dei volumi costruiti, in modo da liberare superfici continue e verdi che si connettano uniformemente al parco e sulle quali l'iniziativa privata potrà, a suo vantaggio, organizzare attrezzature di tipo sostanzialmente condominiale per lo svago e lo sport.

Per i parcheggi pubblici relativi al carico insediativo (art 3 del Dm 1444/68) si è già detto che il piano utilizza le quantità previste dalla variante per disegnare un sistema di scala più vasta. Ma l'occasione di servire sotto il profilo quantitativo gli utenti degli abitati vicini coincide con la possibilità di dotare il parco di un sistema continuo, che si snoda da via nuova Bagnoli a via Cocchia e alle maglie centrali del quartiere Cavalleggeri, fino a costeggiare via Leonardi Cattolica, per tornare poi, attraverso un nuovo asse stradale, lambendo il rilevato ferroviario Fs, su viale Kennedy. La fascia continua alterna soluzioni a raso a soluzioni interrate, che richiedono un attento progetto del suolo, a sua volta parte del disegno del parco.

Della stessa integrazione al verde di Coroglio devono farsi partecipi le attività di carattere terziario e produttivo, per le quali il piano prevede un impianto sostanzialmente urbano. L'area tematica 3, area appunto della produzione, è un pezzo della città nuova. Le attività produttive non si collocano in lotti recintati. Devono assicurare proporzionalmente i rapporti previsti dalla norma tra i propri spazi e quelli pubblici, per verde e parcheggi, e a questo scopo concorreranno alla realizzazione dei parcheggi pubblici di stallo, preordinati dal disegno del piano lungo la maglia viaria di servizio ai lotti, che coincide però con la struttura

dell'impianto urbano contemporaneamente residenziale e commerciale, universitario e sportivo. Le ulteriori quote di parcheggio, a carico delle attività terziario-produttive, ove non soddisfatte all'interno dell'area tematica, sono localizzate in adiacenza, e quindi nel parco, in prossimità dell'acciaieria o ai margini di via Leonardi Cattolica, chiudendo l'arco continuo lungo il quale la viabilità carrabile garantisce l'accessibilità allo spazio verde compatto.

Con criteri analoghi si provvederà alla collocazione strategica dei sistemi di sosta prossimi all'approdo, garantendo contemporaneamente l'ingresso al parco sul fronte sud-ovest. I parcheggi delle attività terziario-ricettive comprese nell'area tematica 2 (che per le quote pertinenziali sono soddisfatti in parte sotto la piastra prevista in progetto e sulla quale si imposta il polo alberghiero, in parte ai due estremi del percorso diagonale che serve l'area dei congressi) si trasferiscono nel parco, all'estremità dell'approdo, raccordandosi -anche con soluzioni interrato- con la quota della banchina, e alla confluenza con via Cocchia. Infine è utile una precisazione sui parcheggi per le funzioni commerciali. La recente riforma della disciplina (Dm 31 marzo 1998 n.114) demanda alle regioni la fissazione dei criteri affinché gli strumenti urbanistici individuino, tra l'altro, i vincoli "inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita". La regione Campania, con legge n.1/2000, ha definito tali criteri, individuando nelle medie e grandi strutture di vendita, allo scopo classificate in categorie corrispondenti a caratteri e dimensioni diverse, gli esercizi che devono soddisfare, proporzionalmente al loro peso sul territorio, specifici parametri di parcheggio. Sono quindi fatti salvi gli esercizi di vicinato, per i quali la legge prevede di riservare almeno il 40% della superficie occupata dai centri commerciali, e per i quali restano quindi fermi, ai fini della dotazione di parcheggi, gli obblighi precedenti alla riforma. Il Dm 1444/1968 prevede, com'è noto, che i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale soddisfino la disciplina fissata dall'art. 5, per la formazione di parcheggi pubblici *ad hoc*, in aggiunta ai pertinenziali. Si può dedurre, in mancanza di una prassi operativa consolidata dopo le recenti disposizioni legislative nazionali e regionali, che di fatto per gli esercizi di vicinato, da riguardare come l'insieme dei servizi immediatamente necessari e non configurati come centri commerciali di grande concentrazione, vige solo l'obbligo dei parcheggi pertinenziali determinabili in ragione del nuovo volume costruito. Per le strutture di media e grande distribuzione invece divengono obbligatori anche i parcheggi aggiuntivi. Questi però possono essere, a differenza di quanto precedentemente normato dal Dm 1444/68, anche "di uso pubblico" ovvero convenzionabili, considerata anche la necessità, sancita dalla legge regionale, che essi siano realizzati "in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture di vendita". Il piano urbanistico esecutivo ha pertanto ritenuto tali parcheggi da includere nelle superfici fondiarie e da assoggettare ad uso pubblico, in linea -tra l'altro- con gli indirizzi contemporaneamente assunti dalle altre regioni.

Il disegno complessivo consente di ottimizzare l'uso dei parcheggi che, pur se concepiti come funzionali ai movimenti ordinari dei residenti o alle esigenze delle attività terziario-produttive, in quanto richiesti da norme che proprio questo intendono assicurare, costituiscono di fatto nelle ore serali il sistema di sosta, ai bordi del parco, per sostenere l'affluenza in occasione dei grandi eventi.

Si riporta qui di seguito in definitiva il quadro globale delle superfici adibite a parcheggi previste nel piano, con la ripartizione per attività e per norma di riferimento, nonché il confronto domanda -offerta per ciascuna area tematica, al netto della conservazione funzionale.

Tab. 14 – Calcolo della dotazione di parcheggi per attività

parcheggi	residenza	produzione servizi					produzione beni	Totale
		attività ricettive	attività congressuali	terziario	commercio			
					commercio di vicinato	media distribuzione		
volumetrie	410.205	153.772	89.772	805.921	104.106	45.866	296.904	1.906.496
ex L.122/89	41.021	15.377	6.454	62.980	10.411	4.587	29.690	170.519
ex Dm 1444/68 art.3								48.593
ex Dm 1444/68 art.5		19.222	3.385	77.271			3.147	103.025
ex Lr 1/2000						2.999		2.999
<b>Totale parcheggi</b>	<b>41.021</b>	<b>34.599</b>	<b>9.839</b>	<b>140.251</b>	<b>10.411</b>	<b>7.586</b>	<b>32.837</b>	<b>325.136</b>

La volumetria complessiva tiene conto dei volumi dell'archeologia industriale ai soli fini del calcolo dei parcheggi ex Dm 1444/68 art.5

Tab. 15 – Calcolo della dotazione di parcheggi per aree tematiche

parcheeggi-domanda	area 1	area 2	area 3	area 4	area 5	area 6	Totale
ex L. 122/89	0	39.954	67.920	16.500	33.483	12.663	170.519
ex Dm 1444/68 art.3							48.593
ex Dm 1444/68 art.5	11.021	25.306	17.873	18.857	19.838	10.130	103.025
ex Lr 1/2000	0	977	648	0	1.374	0	2.999
<b>Totale parcheggi</b>	<b>11.021</b>	<b>66.236</b>	<b>86.441</b>	<b>35.357</b>	<b>54.695</b>	<b>22.793</b>	<b>325.136</b>
I parcheggi ex Dm 1444/68 art.3 sono fissati dalla variante per la zona occidentale al Prg							
parcheeggi - offerta	area 1	area 2	area 3	area 4	area 5	area 6	Totale
parcheeggi ex L. 122/89 e Lr 1/2000	0	40.930	68.568	16.500	34.857	12.663	173.518
parcheeggi ex Dm 1444/68 art.3		12.174	16.864	7.207	5.860	6.488	48.593
parcheeggi ex Dm 1444/68 art.5*	78.701	2.005	8.796	0	28.921	0	118.423
<b>Totale parcheggi</b>	<b>78.701</b>	<b>55.109</b>	<b>94.228</b>	<b>23.707</b>	<b>69.638</b>	<b>19.151</b>	<b>340534</b>

\*di cui 22.944 mq di stalli lungo la viabilità primaria

La distribuzione dei volumi, le tipologie del commercio e del terziario innovativo. La sub-articolazione delle funzioni commerciali nelle diverse aree tematiche tiene conto dei fattori di dimensionamento, in particolare della composizione dell'utenza prevedibile. Il volume complessivo è valutato in rapporto ad una quota di utenti stabili (residenti di Coroglio e degli abitati contigui) e ad un'altra legata ai visitatori, la cui stima è rapportata alla forte capacità di attrazione dell'area. E' ancora una volta il parco, nella sua centralità, ad assicurare affluenza alle zone edificate circostanti, indipendentemente dalle singole funzioni che esse accolgono. Il commercio è perciò presente in ogni pezzo del nuovo progetto, anche se con concentrazioni e caratteri differenziati.

L'area degli alberghi e dei congressi (area2) è la più dotata di occasioni favorevoli allo sviluppo commerciale: c'è l'utenza stabile che fa capo alla nuova residenza prevista nello stesso contesto e al tessuto edilizio preesistente di Bagnoli; ma si potrà fare affidamento anche sull'alta frequenza di utenti delle strutture ricettive e dell'approdo. L'impianto del progetto assicura tanto volumi *ad hoc*, gli "oggetti", autonomi sotto l'aspetto architettonico e gestionale, in cui è possibile riconoscere la tipologia eventualmente adatta alla media distribuzione, tanto volumi del tutto amalgamati a quelli alberghieri, in una sorta di unica piastra. La progettazione successiva ne deciderà i ritmi, le aperture, gli affacci, purché in coerenza con l'idea di un luogo urbano di forte aggregazione -una galleria commerciale di qualità- che ingloba il percorso dal pontile al centro congressi e che, ai lati, si unisce alle sale di albergo o ai ristoranti panoramici. E' evidente che nella voce commercio si comprendono anche i pubblici esercizi, parte fondamentale del polo alberghiero, anche in

forme di gestione autonome. Si immagina anche un ristorante-belvedere, a 80 m di altezza, sulla cima della *candela AGL*, sulla scorta di analoghe esperienze europee.

Nell'area 5 si configurano altre e diverse offerte per gli insediamenti commerciali. Si prevedono significative concentrazioni in corrispondenza delle stazioni metropolitane: in prossimità della fermata Leopardi, dove può identificarsi un'ulteriore struttura di media o grande distribuzione, e nella piazza in cui si attesta la nuova Cumana connessa in sottopasso alla fermata Campi Flegrei, dove la tipologia della stazione come luogo privilegiato del commercio si esprimerà nelle forme che oggi il mercato ritiene di sicura affermazione.

Infine, nell'area 3 il commercio diventa il supporto del viale centrale, ma anche qui assume un ruolo particolare perché coglie, oltre alle valenze urbane dell'impianto, il vantaggio di connettersi al terziario e alla produzione, utilizzandone gli stessi moduli spaziali. Il terziario innovativo rompe infatti i confini tradizionali, come si è già detto nell'analisi generale del settore, e a ciò deve corrispondere la massima elasticità e non la forte specializzazione dei volumi di progetto. La ripartizione delle funzioni nelle unità modulari dell'area 3 è fatta nel rispetto di questo obiettivo, assegnando al commercio i piani terra degli edifici che costeggiano il viale, alla produzione le piastre e il 50% dei volumi degli stessi edifici, al netto del commercio, e infine al terziario e alla residenza, in pari rapporto, la rimanente volumetria, con lievi possibilità di scambio delle funzioni. Ma di fatto c'è la possibilità di interpretare l'offerta di progetto anche unitariamente, per la collocazione di uno o più insediamenti del terziario avanzato con le funzioni produttive connesse, o viceversa come un unico polo di produzione di beni immateriali, di cui c'è ampia possibilità di esposizione e commercializzazione direttamente in un contesto urbano.

La varietà di tipologie per la produzione dei servizi ammesse dal piano, ricomprendendo in queste anche quelle commerciali, tende a favorire in definitiva un'ampia gamma di forme imprenditoriali, richiedendo anche alta qualità degli interventi. E' l'intera area di Coroglio il contenitore di pregio entro il quale si sviluppano le iniziative, per usufruire innanzitutto di uno spazio esterno, dello scenario naturale. Per questo non si rende necessario, anzi non si privilegia, il ricorso ai grandi contenitori commerciali o comunque terziari, templi dei consumatori, che riproducono virtualmente solo al loro interno la città. Eppure, per gli stessi scopi del mercato, si prevedono volumetrie altrettanto considerevoli, che in buona parte traggono dalle altre funzioni aggregate (l'approdo, la spiaggia, il parco, le stazioni, lo sport, la ricerca, gli spazi per la cultura e i congressi, gli alberghi) motivi di speciale caratterizzazione tipologica.

*La distribuzione dei volumi e le tipologie del settore ricettivo.* La sub-articolazione delle funzioni ricettive nell'area tematica destinata ad accoglierle (area 2) tiene conto di molti fattori e costituisce un aspetto particolarmente interessante del progetto. Le ragioni del dimensionamento dell'attrezzatura integrata, per gli scopi ricettivi e congressuali con attività commerciali e terziarie connesse, sono state già illustrate. Qui si accenna invece al modo in cui la concentrazione dei volumi previsti per gli alberghi possa disaggregarsi, per rispondere a distinte iniziative imprenditoriali relative a segmenti diversi del mercato alberghiero, così che la combinazione e la varietà dell'offerta possano costituire punto di forza della proposta, oltre che naturalmente fasi progressive di realizzazione, svincolate le une dalle altre, a valle del previsto progetto preliminare d'insieme.

Inutile dire che si devono immaginare interventi per fasce alte dell'utenza, pur non escludendo che l'occasione serva anche a dotare la città di attrezzature per l'ospitalità di fascia media, di cui Napoli risulta piuttosto sprovvista. Tenendo conto dei criteri di classificazione correnti, il progetto non può prestabilire i

connotati degli alberghi da insediare, ma c'è da dire che l'area garantisce le caratteristiche ubicazionali comprese tra i requisiti cosiddetti fungibili per una omologazione alle categorie di qualità.

L'industria alberghiera sembra essere oggi piuttosto dinamica e ciò vale tanto per l'imprenditoria locale quanto per il settore più complesso dell'*hotellerie* internazionale. Le prospettive favorevoli consentono di non escludere che l'area di Coroglio possa suscitare vero interesse per gli alberghi di massimo pregio (in genere con ricettività di dimensione media, sui 200 posti letto o poco più) che presuppongono un ambiente esterno di grande valore per giustificare l'eccezionalità dell'offerta. Si affiancano a questa categoria gli esercizi ad alta specializzazione, ad esempio quelli termali, che con tutta evidenza avrebbero ragione di localizzarsi a Bagnoli dove, proprio in prossimità del tratto di spiaggia corrispondente all'area tematica 2, si collocano alcune delle sorgenti storicamente documentate. Vengono alla mente citazioni suggestive: la frequentazione del sito in epoca romana, illustrata in un'analisi storico-topografica dei *bagni* pubblicata pochi anni fa dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici e lo studio dell'ambiente termale condotto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ad opera di Antonio Iannello. Nel progetto ottocentesco per Bagnoli, Lamont Young collocava l'albergo termale, immerso nei giardini, nella striscia dell'area degli alberghi prevista oggi dal piano; nel 1928 gli atti del XIX congresso nazionale di idrologia, climatologia e terapia fisica e dietetica si schieravano, tardi, perché la risorsa non fosse cancellata dallo sviluppo della fabbrica siderurgica.

Coroglio risponde anche alle necessità più evidenti del mercato. Negli alberghi di grande catena, che vedono nelle classifiche internazionali ai primi posti sempre i gruppi americani, competono bene anche alcuni marchi europei e tutti mostrano interesse per il mercato italiano. Tra le svariate forme in cui si segmentano le iniziative sembrano emergere, tra le altre, la tendenza alla generale diffusione degli alberghi di grandi dimensioni e quella a moltiplicare, in tipologie più ridotte, la presenza di alcuni marchi particolarmente orientati ad essere competitivi in tutte le città d'arte. Nel primo caso si punta ovviamente alla standardizzazione dell'offerta, a qualità medio-alte dei servizi, con tendenza all'omologazione dei livelli tradizionali, fino a unificare le prestazioni delle tre e delle quattro stelle. Le formule offerte privilegiano il mercato congressuale e comunque dei grandi gruppi, cercando di assicurare il soggiorno contestuale, in un'unica sede, dei partecipanti. La soglia più opportuna si aggira intorno ai 600-800 posti letto e il contenimento dei costi di gestione tende a ridurre gli spazi di ristorazione, spesso convenzionati all'esterno. L'occasione di Coroglio, che nello stesso complesso degli alberghi assicura tutti i pubblici esercizi sul mare e il percorso immediato al centro congressi, sembra ottimale. Nel secondo caso, potrebbero essere richieste invece porzioni ridotte di cubatura, per quegli operatori che intendono essere presenti sul mercato di Napoli, nell'ambito dei propri programmi di capillare inserimento nelle principali città, per rispondere a specifici requisiti del turismo culturale.

Il piano urbanistico esecutivo ha inteso offrire un modello insediativo del polo alberghiero che contenesse elasticamente queste risposte, dal punto di vista sia qualitativo che dimensionale. La modularità dei corpi di fabbrica e la possibilità di estendere nelle piastrine i volumi delle strutture ricettive, anche fino ai bordi dell'approdo, in un equilibrio costante con i luoghi commerciali e terziari (molti alberghi comportano la relazione con spazi specializzati e attrezzati per il *business*) risponde a combinazioni multiple di capienza. Possono assicurarsi contemporaneamente: volumi autonomi, anche in posizioni di assoluta e totale panoramicità, per l'albergo di gran pregio; volumi unitari o composti di due elementi paralleli collegati da piastra per i circa 60.000 mc. di un buon albergo di catena; volumi più contenuti per tutte le altre gamme dell'ospitalità. La destinazione alberghiera può estendersi ai volumi della piastra, idonei a ricevere salette per

convegni autonomamente gestiti dagli albergatori o destinati alla ristorazione sul parco.

La cubatura media per posto letto varia per ciascuna fascia di mercato; gli standard adottati dalle catene più note per la progettazione di alberghi di grande capienza si aggirano sui 90-95 mc; c'è invece una casistica molto variabile, con punte più alte, per gli alberghi di gran pregio; si attesta sui 60 mc a posto letto il dimensionamento degli esercizi di fascia medio-alta di dimensioni contenute. Dipenderà perciò dalla composizione dell'insieme l'effettiva capienza totale del polo ricettivo. In base ai dati precedenti, con valori ben più alti della dotazione cittadina attuale (stimabile in 56 mc a posto letto), si può raggiungere a Coroglio un'offerta che oscilla tra i 1500 e i 2000 posti letto: una previsione notevole, che deve accompagnarsi, come già sottolineato in altra parte di questo testo, ad altre azioni parallele sul territorio, nella zona occidentale, nel centro storico, in tutta la città.

Quella di Bagnoli resta un'iniziativa di indubbia validità per il settore e soddisfa la condizione di garanzia costituita dalla immediata relazione degli alberghi con il centro congressi, che a sua volta trae, dalla vicinanza a un polo ricettivo di qualità, ulteriore motivo di collocazione a Coroglio. Gli altri motivi sono stati già illustrati: le grandi prospettive offerte dal mercato congressuale, l'attrazione delle tante funzioni eccellenti previste nell'area, la carenza di strutture idonee a Napoli e nel Mezzogiorno, la possibilità di mettere in relazione il centro congressi con le iniziative contemporanee nella Mostra d'Oltremare. Ma per completare il quadro dei possibili vantaggi, bisogna soffermarsi anche sugli aspetti tipologici della proposta, per certi versi un po' inedita e ancora una volta diretta a ottimizzare la disponibilità di più operatori che con azioni sinergiche, anche se ritenute fattibili in base a criteri individuali, interverranno a realizzare le parti del sistema. L'idea di non far riferimento alle tipologie usuali dei grandi centri congressi, escludendo il ricorso al monovolume di forte impatto -per dimensioni e caratteri architettonici singolari- è coerente con quanto già accennato per le funzioni terziario-produttive e commerciali: si garantiscono volumi sufficienti a rendere competitive le attività interpretando l'ambiente esterno come il miglior contenitore degli eventi. I centri per i congressi, come si è detto in altra parte della relazione, sono tipicamente composti da una sala di grande capienza, da un complesso di sale minori e dalle funzioni complementari quanto essenziali delle esposizioni, della cultura e della ristorazione. I requisiti specifici e irrinunciabili da assicurare nell'auditorium propriamente detto non riguardano che una parte della grande macchina che si vuole in genere ottenere, tant'è che per gli altri spazi annessi si scelgono spesso soluzioni poco caratterizzanti capaci di ospitare attività intercambiabili (le superfici espositive diventano all'occorrenza sale d'ascolto ottenute con sistemi di separazione amovibili; nelle stesse superfici si allestisce la ristorazione, talvolta si accolgono mostre permanenti o di lungo periodo, per ammortizzare i costi di gestione). A Bagnoli non occorre modellare dal nulla, perché lo spazio sociale della piana, del parco, è già disseminato di oggetti speciali: gli edifici di archeologia industriale, da recuperare per queste funzioni, possono costituire, anche in anticipo, la composizione che accoglierà un nuovo volume per la sola sala di massima capienza, con eventuali altri servizi necessari. Il sistema "per pezzi" ha una sua qualità da far valere sul mercato della comunicazione e si dilata, oltre la propria identità funzionale, fino a coincidere con il parco.