



**PROPOSTA DI VARIANTE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA  
DELLE ATTREZZATURE PER LA ZONA OCCIDENTALE**



perimetro della Variante Occidentale vigente



area oggetto della proposta di Variante

**PRELIMINARE DI PIANO**  
**RELAZIONE- DOCUMENTO STRATEGICO**



*Direzione Centrale Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale*

Il preliminare di piano della proposta di Variante della disciplina urbanistica delle attrezzature per la Zona Occidentale è stato redatto dal gruppo di lavoro composto da:

arch. Laura Travaglini (*coordinamento*)  
*dirigente servizio Pianificazione urbanistica generale*  
funzionario arch. Giuliana Vespere (*responsabile del progetto*)  
funzionario arch. Andrea Ceudech  
funzionario arch. Elisabetta De Santis  
istruttore direttivo arch. Alessandro De Cicco

*rapporto ambientale preliminare:* funzionario arch. Genoveffa Acampora  
funzionario arch. Giuliana Vespere

*aspetti demografici:* dott. ssa Rosanna Costagliola  
*dirigente servizio Analisi economiche e sociali a supporto delle attività di pianificazione*

*aspetti amministrativi:* istr. dir. Manuela Marino  
es. ammin. Antonio Falanga

Il gruppo di lavoro si è avvalso del supporto dell'arch. Francesca Pignataro, responsabile dell'U.O. Sistema Informativo Territoriale del Comune di Napoli.



direzione pianificazione e gestione del territorio- sito Unesco  
servizio pianificazione urbanistica generale

## RELAZIONE

Gli obiettivi della proposta di Variante

Il territorio interessato dalla proposta di Variante

L'aggiornamento degli aspetti demografici

Le proposte per le attrezzature

Le proposte per viale giochi del Mediterraneo.



## **Gli obiettivi della proposta di Variante**

La disciplina urbanistica vigente per il territorio di Napoli, è costituita, come è noto, dall'insieme delle due Varianti al precedente Prg del 1972, l'una relativa alla Zona Occidentale della città, Variante approvata con Decreto del Presidente della giunta Regionale della Campania n.4741 del 15 aprile 1998, l'altra relativa al Centro storico, Zona Orientale, Zona Nord- Occidentale, approvata con Decreto del Presidente della giunta Regionale della Campania n. 327 del 14 giugno 2004.

La *Relazione previsionale e programmatica 2013-2015* evidenzia che “in via preliminare al Puc, l'Amministrazione intende promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi”, tra i quali si annovera l'obiettivo “allineamento della disciplina urbanistica per la zona occidentale in tema di attrezzature di quartiere (ex art.3 Dm 1444/68 e Lr 14/82) alle norme della variante generale al Prg”.

Le attività dirette a conseguire tale allineamento, configurandosi una variante urbanistica, sono state assegnate al Servizio Pianificazione urbanistica generale, sotto forma di obiettivo strategico. Nello step luglio 2014 è prevista la consegna del “rapporto tecnico conclusivo”, che va identificato a norma del regolamento 5/2011 della Regione Campania nel preliminare di Piano nonché nel preliminare di Valutazione Ambientale Strategica-VAS. Questi infatti sostanziano la documentazione formale che conclude la prima fase tecnica di pianificazione, per l'apertura delle consultazioni previste dal Regolamento. Le procedure sono dettagliate nel “Manuale operativo del Regolamento 4 Agosto 2011 n.5”.

La formazione della Variante è condotta ai sensi del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania.

L'obiettivo fissato dall'Amministrazione si fonda sull'esigenza, più volte sottolineata, di uniformare le previsioni urbanistiche in materia di standard relative alla zona occidentale a quelle contenute nella Variante “centro storico- zona orientale- zona nord-occidentale” (in seguito “Variante generale”, come denominata nella prassi).

Quest'ultima Variante regola la realizzazione delle attrezzature di quartiere di cui al Dm 1444/1968 attraverso l'art. 56 delle Norme tecniche di attuazione, titolato appunto “attrezzature di quartiere”, ai sensi del quale dette attrezzature sono pubbliche o assoggettate ad uso pubblico. In tale ultimo caso l'art.56 comma 3 recita: “*i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso*”.

Ne discende che la realizzazione degli standard può essere anche ad iniziativa privata con convenzione, assumendo le relative previsioni natura di vincoli cosiddetti conformativi e non espropriativi.

Diversamente, la Variante della zona occidentale non contiene tale disciplina- come si vedrà fortemente innovativa- e si attesta invece sulla tradizionale indicazione di aree per attrezzature da realizzare mediante iniziativa pubblica, con conseguente decadenza del vincolo quinquennale.

L'opportunità di addivenire a un inquadramento omogeneo della questione risulta pertanto scontata. Vale la pena soffermarsi brevemente sui contenuti innovativi del citato art. 56, del quale si può prevedere l'estensione alla disciplina urbanistica della zona occidentale, attraverso la presente proposta di variante urbanistica.

La disciplina dettata dall'art.56 si inquadra perfettamente nel regime individuato dalla sentenza n.179/1999 della Corte Costituzionale secondo la quale: *“(...) sono al di fuori dello schema ablatorio - espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche a contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano necessariamente attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene. Ciò è il risultato di una scelta politica programmatica tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenute realizzabili (e come tali specificamente compresi nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata – pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento. Si fa riferimento, ad esempio, ai parcheggi, impianti sportivi, mercati, e complessi per la distribuzione commerciale...in breve, a tutte quelle iniziative suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato (...)”*.

E' significativo rilevare che, in base alla previsione contenuta nel Prg, nel territorio assoggettato alla Variante generale sono state presentate numerose proposte di attrezzature convenzionate, molte delle quali approvate in via preliminare o definitiva e alcune anche cantierate.

E' inoltre fondamentale evidenziare che sulla validità della disciplina dell'art. 56 del Prg di Napoli si è altresì espresso recentemente il Tar (sentenza 3676/2013), così sancendo un indirizzo destinato ad affermarsi sempre più nella prassi pianificatoria, rispetto alla quale l'orientamento del Comune di Napoli si è rivelato lungimirante, oltre che in sintonia con gli sviluppi progressivi della giurisprudenza.

Dunque, anche in tal senso, va confermata l'ipotesi di uniformare a tale regime la disciplina della zona occidentale della città.

Va anche segnalata l'opportunità che l'allineamento non riguardi esclusivamente le attrezzature di quartiere, ma anche quelle di livello urbano e territoriale (previste dall'art. 4 del Dm 1444/1968), in relazione a ciò che entrambe le Varianti attualmente vigenti sul territorio comunale definiscono "*strutture pubbliche o di uso collettivo*", rispettivamente normate all'art. 50 (sottozona Fe) della Variante generale e all'art. 18 (sottozona nFb) della Variante occidentale. Occorre infatti rilevare che tali articoli, sostanzialmente riferiti alle medesime fattispecie di attrezzature, si differenziano per alcuni aspetti, a cominciare dalle definizioni contenute nel comma 1.

Per la Variante generale l'art. 50 comma 1 recita: "*La sottozona Fe comprende gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I suddetti immobili sono acquisiti al patrimonio pubblico o assoggettati al vincolo di uso pubblico*".

Per la Variante Occidentale l'art. 18 comma 1 recita sinteticamente: "*La sottozona nFb comprende gli immobili destinati a attrezzature pubbliche o di uso collettivo*".

E' utile rimarcare che, sotto il profilo giuridico, l'assoggettamento al vincolo di uso pubblico riveste carattere specifico, con portata diversa dall'uso collettivo. Infatti, mentre quest'ultima dizione sta ad indicare una generica predisposizione dell'immobile alla fruizione collettiva, l'assoggettamento ad uso pubblico rappresenta un vincolo di destinazione d'uso, che – pur consentendo la permanenza della proprietà in capo ai privati- garantisce l'utilizzazione del bene anche da parte del Comune, in esito a convenzione .

Ma l'allineamento della Variante della zona Occidentale alla Variante generale in tema di attrezzature non riguarda il solo tema della convenzionabilità degli immobili.

Correlato a quest'ultimo è infatti un secondo fondamentale profilo, in base al quale la Variante Generale consente- anche ai privati in regime di convenzione- di realizzare attrezzature, sia di quartiere che di livello urbano e territoriale, di consistenza di volta in volta rapportata alle norme di settore e ai requisiti prestazionali richiesti.

In particolare, l'articolo 56 della Variante generale per le attrezzature di quartiere prevede al comma 2: "*(...) gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore*".

Il citato art. 50 della Variante generale per le strutture pubbliche o di uso collettivo (previste quali attrezzature di livello urbano e territoriale in sottozona Fe) prevede, analogamente, al comma 2

*“(...) gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore”.*

Tali previsioni, che consentono il coinvolgimento dell’iniziativa privata in tema di attrezzature-iniziativa che diversamente sarebbe affidata al tradizionale esproprio delle aree, cui le amministrazioni da tempo non riescono a far fronte nella considerevole dimensione prevista dagli standard urbanistici dell’ordinamento nazionale e regionale – non sono attualmente presenti nella disciplina della zona Occidentale. In tal senso, quindi, va orientato il richiesto allineamento, tenuto conto che sono state nel frattempo sperimentate in attuazione della Variante generale convenzioni-tipo con contenuti innovativi, capaci di rispondere alle esigenze di gestione anche con l’introduzione di piccole funzioni a servizio dell’attrezzature ed interne ad essa.

Un terzo profilo di allineamento riguarda l’opportunità- consentita attualmente dalla Variante generale e non dalla Variante per la zona Occidentale- che nel sottosuolo degli immobili destinati ad attrezzature di quartiere i privati proponenti possano eventualmente richiedere la realizzazione di parcheggi stanziali non pertinenziali. Tale previsione è contenuta, nella variante generale, all’art. 17 commi 3 e 4.

Resta, infine, da sottolineare che tutto quanto sopra evidenziato riguarda le iniziative cosiddette “ad intervento diretto”, ovvero attuabili senza ricorso a piani urbanistici attuativi, per i quali invece, in base alle normative nazionali e regionali, si configurano le necessarie conseguenti cessioni al Comune in termini di aree ed opere. Ed è per questo che la presente proposta di Variante si limita quasi esclusivamente al territorio non assoggettato a pianificazione attuativa, come più estesamente precisato nel paragrafo che segue.

## **Il territorio interessato dalla proposta di Variante**

La Variante per la Zona Occidentale comprende attualmente una superficie complessiva di circa 1300 ettari, comprensivi del territorio di Bagnoli, buona parte di Fuorigrotta, e piccoli lembi di Posillipo e Pianura. Lo strumento urbanistico suddivide, com'è noto, l'area in ambiti, che – come si legge nella relazione di piano “ *rappresentano parti del territorio con caratteristiche attuali omogenee e analoghe potenzialità alle trasformazioni. La suddivisione in ambiti favorisce l'individuazione delle carenze della struttura insediativa presente e quindi la definizione delle scelte di piano.*” E ancora: “ *Per definire l'omogeneità delle zone sono stati considerati, anzitutto, gli elementi che configurano ciascuna area come organismo autonomo e quindi, le caratteristiche morfologiche ed ambientali, l'epoca e le tipologie dell'insediamento, le vocazioni attuali e soprattutto quelle potenziali.*(...)”

Gli ambiti, come sopra definiti, assumono nella Variante per la zona occidentale carattere ordinatorio e il relativo mosaico copre la totalità del territorio interessato. Di conseguenza, - diversamente da quanto accade per la Variante Generale, gli ambiti non definiscono i confini delle aree sottoposte a pianificazione attuativa. La normativa, infatti, distingue le parti sottoposte a pianificazione di dettaglio con appositi diversi riferimenti, indipendentemente dalla dizione di “ambito”.

Per quanto esposto al paragrafo precedente, in merito agli obiettivi e ai contenuti specifici dell'allineamento alla disciplina della Variante generale in tema di attrezzature, il territorio interessato dalla presente proposta di Variante coincide sostanzialmente con quello regolato da intervento diretto, in quanto su di esso agisce la richiamata disciplina relativa agli allineamenti da conseguire. Il territorio oggetto dei Piani urbanistici attuativi resta pertanto sostanzialmente escluso dalla presente proposta di Variante. Peraltro, due dei principali piani attuativi previsti (Coroglio e Mostra) sono già approvati e vigenti. Infine, per quello di Coroglio la Giunta ha recentemente deliberato ( Del G.C. 270/2014) la volontà di procedere a specifica e separata revisione urbanistica. Si comprendono invece nel territorio oggetto della proposta di Variante solo alcune limitate porzioni di territorio oggi ricadenti in perimetri di pianificazione attuativa, per le quali sussistono motivi per rettificare in modo pressoché automatico le attuali previsioni, come di seguito si illustra.

1. Il primo ordine di rettifiche riguarda i piani di recupero (PdR) previsti in piccole aree della sottozona nB “*agglomerati urbani di recente formazione*”, ai sensi dell'art. 8 comma 3 delle Norme tecniche, che infatti prevede : “ *Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti, le parti*



*del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Dette parti sono contestualmente individuate quali zone di recupero ai sensi del titolo IV art. 27 della L.457/78 e sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della medesima. Nelle parti così definite gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della predetta legge si attuano nei limiti massimi previsti dalla disciplina dei singoli ambiti".* Le aree sottoposte a tale disciplina ricadono :

- nell'ambito n. 2 Cavalleggeri, per una sup. totale di 0,9 ettari;
- nell'ambito n. 4 Diocleziano, in due piccole aree in prossimità della stazione Cumana;
- nell'ambito n.5 Bagnoli, in un'area ad est del vecchio tessuto residenziale in prossimità della linea metropolitana e per una sup. totale di 3,5 ettari;
- nell'ambito n.9 Agnano, in un'area a sud di Montespina.

L'art. 28 della L.457/78 prevede che per le aree i cui interventi siano subordinati a piani di recupero, l'approvazione del PdR da parte dei Comuni intervenga entro tre anni dall'individuazione delle delimitazioni stesse, termine al di là del quale la individuazione è soggetta a decadenza. Viceversa, l'art.30 della L.457/78 (piani di recupero ad iniziativa privata) prevede che il privato possa comunque proporre un piano di recupero, sempreché sia intervenuta la dichiarazione di "zona di recupero" ai sensi dell'art.27 della stessa L. 457/78 (dichiarazione non soggetta a decadenza).

Nei casi appena citati, ferma restando l'eventuale iniziativa privata in quanto permanente la dichiarazione di "zona di recupero", non sembra riproporsi la necessità di delimitare nuovamente i PdR e di ipotizzarne l'obbligo. La ricognizione sullo stato attuale ha inoltre evidenziato che in alcune delle aree citate sono comunque intervenute parziali iniziative (es. nell'area di Cavalleggeri) o realizzazioni molto significative, come quella della nuova sede del Politecnico, con l'antistante piazza e con il Parco annesso.

2. Il secondo ordine di rettifiche riguarda invece i casi per i quali il ricorso a un piano urbanistico attuativo, ove si proceda a determinate trasformazioni, sia previsto dal Piano Paesistico. E' il caso dell'Ambito n. 10 -Pisciarelli, unitamente ad una piccola parte dell'ambito n. 9- Agnano, in cui la disciplina urbanistica della Variante occidentale prevede- limitatamente al territorio ricadente in zona nD "*insediamenti per la produzione di beni e servizi*"- un Piano di Recupero da redigere "sentito il Comune di Pozzuoli". Il territorio di Pisciarelli, nonché quello di Agnano, ricadono altresì nel Piano Paesistico Agnano- Camaldoli. In particolare, l'area di Pisciarelli, per lo più caratterizzata da capannoni in parte dismessi, è assoggettata alla disciplina del Piano Paesistico Agnano-Camaldoli e nella specie è regolato nella quasi totalità dal regime della zona di Piano Paesistico denominata "AI", ovvero "Area Industriale". Quest'ultima prevede espressamente, per il

patrimonio edilizio dismesso, che il Comune ricorra a progettazione urbanistica esecutiva. La norma non precisa l'obbligo di Piano di Recupero, potendosi pertanto utilizzare la previsione di altra forma di Piano equipollente.

Da quanto sopra deriva la necessità che nella presente Proposta di Variante si mantenga la previsione di *Piano urbanistico attuativo* per l'area di Pisciarelli, così adeguando la nomenclatura a quanto contenuto nel Piano Paesistico, in luogo del riferimento alla tipologia di piano costituita dal Piano di recupero, oggi riportata nella disciplina urbanistica d'ambito.

E' da ricordare che il Piano Paesistico prevede che le trasformazioni urbanistiche del patrimonio edilizio dismesso della zona AI- Pisciarelli avvengano con riduzione dei volumi esistenti. Il Piano Urbanistico Attuativo assume pertanto forte rilevanza sotto il profilo ambientale, dovendo governare la "restituzione" e riorganizzazione di suolo libero.

3. Il terzo ordine di rettifiche è rappresentato dal caso dell'ambito relativo alla Mostra d'Oltremare. Per quanto già precisato nel corso di questo paragrafo, e fatte salve le tipologie di rettifiche precisate ai precedenti punti 1 e 2, il territorio oggetto dei Piani urbanistici attuativi resta escluso dalla presente proposta di Variante. Tuttavia una porzione dell'ambito 6- Mostra comprende alcune delle attrezzature da standard di livello urbano e territoriale ricadenti in sottozona nFb, per i quali ricorre l'obiettivo dell'allineamento della disciplina degli interventi in tema di attrezzature, come precedentemente illustrato (allineamento dell'art.18 della Variante occidentale all'art. 50 della Variante generale). Pertanto, tali porzioni dell'ambito 6 - Mostra, rientrano nel perimetro della presente proposta di Variante.

## **L'aggiornamento degli aspetti demografici**

Da un primo esame dei dati demografici più aggiornati, non ancora ufficiali del Censimento generale della popolazione del 2011, è possibile formulare alcune osservazioni di carattere generale. La popolazione residente nell'area della variante risulta, al censimento del 2011, di 46.273 abitanti su una superficie pari all'11% del territorio comunale. La densità territoriale media dell'area è di 35,6 ab/ha, meno della metà della media cittadina (82 ab/ha).

Dal confronto con i dati del censimento 1991, sui quali furono condotti gli studi per la variante, emerge una forte contrazione della popolazione locale, pari all'11,2%, superiore a quella media cittadina, che complessivamente nel periodo ha perso il 10% dei residenti, dando luogo al processo che è stato definito di fuga dalla città.

Il trend demografico rilevato evidenzia un differente andamento dei valori per singoli ambiti, che risultano in forte riduzione per Terracina, Campegna, Diocleziano e Cavalleggeri, mentre si registrano incrementi significativi per Agnano, Coroglio e Pisciarelli, che tuttavia non riescono a compensare i valori negativi complessivi dell'area.

Nonostante le diverse vicende demografiche, la popolazione residente nell'area della variante resta distribuita in modo fortemente differenziato negli ambiti:

- negli ambiti di Bagnoli, Cavalleggeri e Diocleziano è concentrato più del 71% della popolazione, con una densità media di 183 ab/ha;
- negli ambiti di Campegna e Terracina risiede un ulteriore 9,6% della popolazione, con una densità media di 144 ab/ha;
- nei restanti cinque ambiti, che coprono la parte maggiore dell'intera superficie territoriale dell'area, per effetto dell'aumento di popolazione, risiede il 19% degli abitanti totali, con una densità media di 8 ab/ha.

Ulteriori considerazioni si possono anticipare sulla struttura dell'età dell'area, che, dai primi dati disponibili, evidenzia un ulteriore invecchiamento, in linea con un processo ormai in atto da tempo a livello cittadino, ma apparentemente più accelerato soprattutto negli ambiti di Coroglio, Cavalleggeri, Diocleziano e Bagnoli, che denunciano un peso degli abitanti con oltre 65 anni sul totale superiore alla media dell'area, che, con un valore del 19,6%, si colloca al di sopra della media cittadina, pari al 17,9%. Negli ambiti di Agnano e Pisciarelli, al contrario, il peso dei giovanissimi,

al di sotto dei 15 anni, si attesta su valori , rispettivamente del 18,5% e del 16,2%, superiori alla media dell'area (14,3%) e cittadina (15,7%).

Una conferma dell'evoluzione della struttura della popolazione proviene dall'indice di vecchiaia, cioè il rapporto tra gli abitanti con oltre 65 anni di età e gli abitanti con meno di 15 anni: questo valore risulta mediamente pari a 1,37 nell'area della variante, leggermente superiore a quello comunale (1,14) ma solo dopo venti anni analogo a quello di altre grandi città italiane, che già nel 1991, epoca censuaria alla quale si riferivano gli studi condotti per la variante, registravano un indice medio di 1,27.

Pertanto, si può ancora affermare che siamo in presenza di una struttura dell'età giovane, rispetto ad altre realtà urbane, il cui peso, affianco all'avanzata di una popolazione matura più stanziata, costituisce un fattore determinante ai fini della valutazione della tipologia dei servizi.

Il processo di invecchiamento è, infatti, diretta funzione del calo demografico e andrà in seguito confrontato con l'evoluzione della struttura familiare e con l'aumento di mononuclei di età adulta e matura.

## **Le proposte per le attrezzature**

La quantificazione delle attrezzature di quartiere è stata effettuata, come già nella Variante per la zona occidentale, in base alla ripartizione delle attrezzature previste ai sensi dell'art. 3 del Dm 1444/1968, come integrato dalla legge regionale 14/1982.

Si è provveduto preliminarmente a definire il deficit di attrezzature come differenza tra la dimensione minima di spazi per soddisfare lo standard di legge e la dotazione attuale.

Per quest'ultima, la vigente Variante per la zona occidentale fa capo ad un censimento risalente all'epoca della redazione della Variante stessa, tra la fine del 1994 e l'inizio del 1995. E' stata quindi necessariamente effettuata una precisa ricognizione dello stato di fatto delle aree individuate allora, attraverso una adeguata campagna di sopralluoghi, finalizzata ad una verifica delle consistenze e delle reali utilizzazioni.

Sono state poi computate le iniziative sorte in attuazione del Prg: prime tra tutte, ovviamente, quelle relative ai due Piani Urbanistici attuativi approvati, avviati o in corso, riferiti all'ambito di Coroglio e all'ambito della Mostra d'Oltremare. Conseguentemente, le quote di attrezzature ivi previste sono state annoverate tra quelle esistenti o in atto. Altrettanto è stato fatto per l'inventario di altre attrezzature nel frattempo approvate o realizzate.

L'aggiornamento della dotazione di standard ha riguardato anche il puntuale riscontro dei perimetri delle attrezzature attualmente esistenti e il controllo delle relative superfici.

Da tutto quanto descritto è conseguito un nuovo report sulle dotazioni esistenti, riassunto nell'elaborato grafico e fotografico di analisi n. 5 bis denominato " Report delle attrezzature esistenti", che sostituisce, limitatamente alle parti corrispondenti ad elenco e consistenze delle stesse, l'analogo album n. 5 della Variante occidentale.

La nuova ricognizione evidenzia una maggiore consistenza delle dotazioni relative alle attrezzature di quartiere, cui consegue un ridimensionamento dei fabbisogni arretrati.

Un ulteriore fondamentale aspetto del lavoro ha riguardato l'aggiornamento della popolazione ricadente nei confini della Variante occidentale, atteso che quest'ultima rimaneva dimensionata sul censimento all'epoca disponibile, ovvero quello del 1991. Il calo della platea demografica che ad oggi si registra rappresenta motivo di ridimensionamento del fabbisogno complessivo di attrezzature rispetto alla situazione di partenza, ferme restando le differenze tra i diversi ambiti.

Da un lato la diminuzione del fabbisogno di attrezzature in esito al decremento demografico e dall'altro l'aumento delle attrezzature esistenti in esito alle realizzazioni effettuate, in corso o approvate, determinano il ridimensionamento del fabbisogno arretrato. Le aree da reperire per colmare tale deficit, rappresentate dalla differenza tra calcolo del fabbisogno e calcolo delle dotazioni considerate esistenti, sono quindi notevolmente inferiori a quelle risultate necessarie al momento della formazione della Variante occidentale.

La tabella n. 1 che segue, (che sostituisce la corrispondente tab. 9 “attrezzature di quartiere-deficit” presente nel testo della relazione della Variante occidentale) ridimensiona in 174.455 mq il deficit, a fronte dei 976.869 originariamente stimati nel 1995.

Al fine di illustrare più in dettaglio il processo seguito, si evidenzia quanto segue.



**ATTREZZATURE DI QUARTIERE – Deficit**

Ambito	Residenti (2011)	istruzione		attrezzature di interesse comune		spazi pubblici (verde gioco sport)		parcheggi		Totale						
		esistente	fabbisogno (5 mq/ab)	esistente	fabbisogno (2,5 mq/ab)	esistente	fabbisogno (10 mq/ab)	esistente	fabbisogno (2,5 mq/ab)	esistente	fabbisogno (mq)					
1 Coroglio (2)	9170	22.994	45.850	37.050	22.925	-14.125	41.844	91.700	49.856	137992	22.925	-115.067	239880	183.400	-56.480	
2 Cavalleggeri (1)	11533	67.291	57.665	23.888	28.833	4.945	172.584	115.330	-57.254	34748	28.833	-5.916	298511	230.660	-67.851	
3 Campagna	2818	0	14.090	0	7.045	7.045	0	28.180	28.180	0	7.045	7.045	0	56.360	56.360	
4 Diocleziano	7290	14.648	36.450	6.572	18.225	11.653	0	72.900	72.900	9844	18.225	8.381	31064	145.800	114.736	
5 Bagnoli (1)	14223	51.650	71.115	19.465	35.558	15.821	149.390	142.230	-7.160	11704	35.558	23.854	232481	284.460	51.979	
6 Mostra	42	0	210	0	105	105	34.240	420	-33.820	6150	105	-6.045	40390	840	-39.550	
7 Terracina	1617	4.237	8.085	270	4.043	3.773	1.287	16.170	14.883	0	4.043	4.043	5794	32.340	26.546	
8 Nato	47	0	235	1.989	118	-1.872	0	470	470	0	118	118	1989	940	-1.049	
9 Agnano	2999	0	14.995	3.564	7.498	3.934	0	29.990	29.990	0	7.498	7.498	3564	59.980	56.416	
10 Pisciarelli	1691	0	8.455	472	4.228	3.756	0	16.910	16.910	0	4.228	4.228	472	33.820	33.348	
<b>totale abitanti</b>	<b>51.430</b>															
<b>esistente</b>		160.820		93.542			399.345			200.438			854.145			
<b>Fabbisogno da standard (Lr n. 14 del 20 marzo 1982)</b>			257.150		128.575			514.300			128.575			1.028.600		
<b>deficit</b>				96.330		35.033			114.955				-71.863			174.455

**note**

1 Comprensivo della quantità soddisfatta nel Pua di Coroglio-Bagnoli

2 Dati riferiti al Pua approvato con DGC n. 561/2011

*Ricognizione delle attrezzature di quartiere esistenti.* La tab.2 dà conto, per ciascun ambito e per ciascuna delle tipologie di attrezzature di quartiere – istruzione, interesse comune, spazi pubblici (ovvero verde e sport) e parcheggi, delle superfici singolarmente censite a seguito della campagna ricognitiva condotta e illustrata nell’album 5 bis.

L’analisi originariamente operata nella Variante occidentale comprendeva, ai fini del calcolo dei fabbisogni per l’istruzione, anche una attenta disamina del patrimonio esistente sotto il duplice profilo delle aree e dei posti alunno, evidenziando che “a fronte di rilevanti carenze di lotto”, si disponeva di un discreto numero di posti alunno. Il dato, confermato anche nella Variante generale come caratteristica dell’intero territorio della città, esprime di fatto la tendenziale inidoneità delle sedi, molte delle quali non allineate con i requisiti prestazionali progressivamente sanciti dalle normative vigenti. In altri termini la disponibilità di aule non si accompagna ad un adeguata dotazione di spazi esterni o di funzioni complementari. Ne deriva la necessità di riportare a condizioni di idoneità gli edifici scolastici attuali, provvedendo essenzialmente a individuare lotti integrativi e funzionalmente connessi, per sopperire alla carenza di spazi per attività all’aperto e riducendo la necessità di prevedere sedi scolastiche ex novo.

L’orientamento registrato negli ultimi anni di accorpate più ordini di scuola, con la organizzazione degli istituti onnicomprensivi, non consente, peraltro, di condurre un’ulteriore valutazione tra requisiti prestazionali delle singole sedi e posti alunno, rimarcando ulteriormente l’opportunità di ricercare in lotti limitrofi “integrativi” il complemento di dotazioni esterne che necessitano alle sedi di carattere onnicomprensivo, non originariamente costruite per ospitare intensificazioni dell’utenza o accorpamenti verificatisi nella prassi.

Per tutti i tipi di attrezzature e in particolare per quelle scolastiche l’attuale proposta di Variante conferma l’orientamento già assunto nel dimensionamento della Variante occidentale vigente, teso a recuperare una parte del deficit relativo agli ambiti di Campegna Cavalleggeri e Bagnoli nel limitrofo ambito di Coroglio, all’interno delle previsioni del relativo Piano urbanistico attuativo. A questo proposito, annoverando tali previsioni nel quadro dell’ “esistente”, in quanto comprese in Pua già approvato e comunque non toccato dalla presente proposta, la tabella n. 2 riporta per ciascun ambito le relative quote di attrezzature già soddisfatte.

**Tab. 2 Attrezzature di quartiere esistenti (mq)**

<b>Ambito Agnano</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	1	0	943	0	0	943
	2	0	2.621	0	0	2.621
<b>totale aree esistenti</b>		0	3.564	0	0	3.564

  

<b>Ambito Pisciarelli</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	1	0	472	0	0	472
<b>totale aree esistenti</b>			472	0	0	472

  

<b>Ambito Terracina</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	1	1.432	0	0	0	1.432
	2	2.805	0	0	0	2.805
	3	0	270	0	0	270
	4	0	0	1.287	0	1.287
<b>totale aree esistenti</b>		4.237	270	1.287	0	5.794

  

<b>Ambito Baionoli</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	7	0	2.781	0	0	2.781
	1	3.453	0	0	0	3.453
	18	0	0	1.446	0	1.446
	2	4.692	0	0	0	4.692
	3	6.682	0	0	0	6.682
	8	0	3.469	0	0	3.469
	9	0	255	0	0	255
	10	0	185	0	0	185
	19	0	0	4.594	0	4.594
	20	0	0	1.936	0	1.936
	23	0	0	6.828	0	6.828
	24	0	0	5.136	0	5.136
	4	541	0	0	0	541
	12	0	583	0	0	583
	22	0	0	436	0	436
	6	1.707	0	0	0	1.707
	14	0	1.151	0	0	1.151
	15	0	1.040	0	0	1.040
	16	0	744	0	0	744
	21	0	0	526	0	526
	17	0	1.307	0	0	1.307
	PUA Coroglio	34.575	8.222	128.488	11.704	182.989
<b>totale aree esistenti</b>		51.650	19.737	149.390	11.704	232.481

  

<b>Ambito Diocleziano</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	3	0	5.704	0	0	5.704
	6	0	0	0	3.708	3.708
	4	0	298	0	0	298
	1	3.445	0	0	0	3.445
	5	0	570	0	0	570
	7	0	0	0	6.136	6.136
	2	11.203	0	0	0	11.203
<b>totale aree esistenti</b>		14.648	6.572	0	9.844	31.064

  

<b>Ambito Cavalleggeri</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	16	0	0	740	0	740
	9	0	2.560	0	0	2.560
	17	0	0	813	0	813
	10	0	1.421	0	0	1.421
	1	1.649	0	0	0	1.649
	18	0	0	1.416	0	1.416
	11	0	3.301	0	0	3.301
	19	0	0	2.090	0	2.090
	24	0	0	0	8.036	8.036
	20	0	0	248	0	248
	21	0	0	209	0	209
	2	1.286	0	0	0	1.286
	22	0	0	775	0	775
	12	0	1.802	0	0	1.802
	13	0	335	0	0	335
	23	0	0	2.004	0	2.004
	14	0	4.953	0	0	4.953
	3	6.343	0	0	0	6.343
	4	4.799	0	0	0	4.799
	5	2.978	0	0	0	2.978
	6	5.855	0	0	0	5.855
	7	2.175	0	0	0	2.175
	8	12.075	0	0	0	12.075
	15	0	1.909	0	0	1.909
	PUA Coroglio	30.131	9.028	162.868	26.712	228.739
<b>totale aree esistenti</b>		67.291	25.309	171.163	34.748	298.511

  

<b>Ambito Campegna</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
<b>totale aree esistenti</b>		0	0	0	0	0

  

<b>Ambito Coroglio</b>		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
aree esistenti	n.					
	Dimensionamento del PUA 2005	19.520	9.760	39.040	9.760	78.080
	Delta variante al PUA 2011	3.474	27.290	2.804	128.232	161.800
<b>totale aree esistenti</b>		22.994	37.050	41.844	137.992	239.880

*Le attrezzature reperite.* Le tabelle 3,4,5 e 6 – che sostituiscono le simmetriche tabelle 14,15,16 e 17 della relazione alla Variante occidentale, ripercorrono il dimensionamento allora operato aggiornando l'individuazione delle aree necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni arretrati. Le tabelle, accorpando per lo più insiemi di ambiti, allo scopo di esaminare contestualmente i fabbisogni in rapporto a bacini di utenza significativi, indicano puntualmente per ciascuna delle aree reperite e per ciascuno dei piani esecutivi previsti nella zona occidentale (compresi quelli per nulla interessati dalla presente variante, ma qui ovviamente riportati ai fini del bilancio complessivo della zona occidentale) le quote di aree destinate alle singole attrezzature.

In taluni casi si è proceduto ad attribuire alle aree una tipologia di attrezzatura diversa da quella precedentemente indicata, in ragione di una più aggiornata lettura del fabbisogno locale.

Infine si segnala, quale aspetto saliente della presente proposta di Variante, la possibilità di nuovi scenari di assetto per le aree che si attestano su viale Giochi del Mediterraneo, cui è dedicato specifico paragrafo di questa relazione. Per questo motivo le tabelle citate (da 3 a 7) non riportano, in via provvisoria, le previsioni di standard su tali aree, in quanto si è ritenuto utile procedere ad una prima lettura dei dati al netto dell'utilizzo delle disponibilità sul Viale, per poi illustrare le soluzioni, anche tra loro alternative, che, intervenendo a concludere il bilancio degli standard, possono rappresentare occasioni di qualità sotto il profilo delle scelte del disegno urbano.

*1.4 Bilancio complessivo.* La tabella 7 che sostituisce la corrispondente tab.19 della relazione della Variante occidentale (mentre la tab. 18 della stessa relazione, concernente l'ambito di Coroglio non è modificata in quanto non oggetto della presente Variante), riassume un primo bilancio complessivo per l'area occidentale, rappresentando in totale il soddisfacimento dello standard di legge, con un saldo positivo di circa 6,1 ettari.

Tale saldo, da un lato – come appena detto-non considera ancora la possibile localizzazione di standard sulle aree libere di viale Giochi del Mediterraneo, dall'altro si giova della maggiore consistenza di standard, in particolare per i parcheggi, derivante dall'attuale quadro approvativo dei Piani urbanistici attuativi (Coroglio e Mostra).

**Tab. 3 Aree individuate per attrezzature di quartiere (mq)****Ambiti Cavalleggeri-Campegna**

		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
deficit (a)		4.464	11.990	-29.074	1.130	-11.491
aree reperite (*)	n.					
	1	5.274				5.274
	2	13.408				13.408
	3			18.724		18.724
	4		8.022			8.022
	5	2.642				2.642
	6			2.410		2.410
	7			1.092		1.092
	8			3.616		3.616
	9	3.620				3.620
10	6.242				6.242	
totale aree reperite (b)		31.186	8.022	25.842	0	65.050
saldo (b-a)		26.722	-3.968	54.916	-1.130	76.541

(\*) valutate al doppio ai sensi del'art. 4 DM 1444/1968

**Tab. 4 Aree individuate per attrezzature di quartiere (mq)****Ambito Bagnoli**

		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
deficit (a)		19.465	15.821	-7.160	23.854	51.979
aree reperite (*)	n.					
	11	11.258				11.258
	12		5.214			5.214
totale aree reperite (b)		11.258	5.214	0	0	16.472
saldo (b-a)		-8.207	-10.607	7.160	-23.854	-35.507

(\*) valutate al doppio ai sensi del'art. 4 DM 1444/1968

**Tab. 5 Aree individuate per attrezzature di quartiere (mq)****Ambiti Diocleziano-Terracina-Mostra-Nato**

		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
deficit (a)		26.095	13.659	54.433	6.496	100.683
aree reperite	n.					
	13*			7.170		7.170
	14*				2.784	2.784
	15*	8.128				8.128
	16*				4.794	4.794
	17*			4.384		4.384
	18*		11.040			11.040
	19*	4.502				4.502
	20*		3.714			3.714
	NATO	15.000	5.217	20.000		40.217
totale aree reperite (b)		27.630	19.971	31.554	7.578	86.733
saldo (b-a)		1.535	6.312	-22.879	1.082	-13.950

(\*) valutate al doppio ai sensi del'art. 4 DM 1444/1968

**Tab. 6 Aree individuate per attrezzature di quartiere (mq)****Ambiti Agnano-Pisciarelli**

		istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
deficit (a)		23.450	7.689	46.900	11.725	89.764
aree reperite	n. 21*	0	0	28.636	0	28636
PUA Pisciarelli		10.000	3.800	16.100	9.018	38918
<b>totale aree reperite (b)</b>		<b>10.000</b>	<b>3800</b>	<b>44.736</b>	<b>9018</b>	<b>67.554</b>
saldo (b-a)		-13.450	-3.889	-2.164	-2.707	-22.210

(\*) valutate al doppio ai sensi dell'art. 4 DM 1444/1968

**Tab. 7 Bilancio complessivo (mq)****Bilancio Complessivo**

Ambito	istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi	totale
Cavalleggeri-Campegna	26.722	-3.968	54.916	-1.130	76.541
Bagnoli	-8.207	-10.607	7.160	-23.854	-35.507
Diocleziano-Terracina-Mostra-Nato	1.535	6.312	-22.879	1.082	-13.950
Agnano-Pisciarelli	-13.450	-3.889	-2.164	-2.707	-22.210
Coroglio	-22.856	14.125	-49.856	115.067	56.480
<b>saldo totale</b>	<b>-16.256</b>	<b>1.974</b>	<b>-12.823</b>	<b>88.459</b>	<b>61.354</b>

Va precisato che la sintesi che emerge dalla tab. 7 è da considerarsi in linea con la normativa nazionale e regionale, in quanto è consentita la previsione compensativa tra diverse categorie di standard. I complessivi 20 mq ad abitante previsti per legge sono ripartiti in 5 mq per istruzione, 2,5 mq per interesse comune, 10 mq per spazi pubblici (verde e sport), 2,5 mq per parcheggi, ma tale ripartizione non è perentoria. La stessa tabella evidenzia però un assetto compensativo a favore dei parcheggi e a sfavore delle aree per l'istruzione e in quota parte anche per spazi pubblici (ovvero verde e sport). La presente proposta di Variante potrà perciò procedere a un ulteriore riassetto del bilancio di attrezzature, allo scopo di provvedere alla disponibilità delle aree necessarie a soddisfare in modo completo l'esigenza scolastica e di verde. Nel paragrafo che segue, passando a considerare il ruolo che nel progetto di Piano può rivestire Viale Giochi del Mediterraneo, si illustrano gli scenari di un bilancio complessivo degli standard, ampliativo della tab. 7, con ulteriore saldo positivo sull'intera area occidentale.



## **Le proposte per viale Giochi del Mediterraneo**

Nella Variante occidentale vigente, al sistema di aree libere su viale Giochi del Mediterraneo è stata attribuita la funzione di asse di servizi. Nella relazione di Piano veniva infatti evidenziato il sottoutilizzo di queste aree che, nel bilancio degli standard allora formulato, erano dirette a soddisfare i fabbisogni di attrezzature degli ambiti Diocleziano, Mostra e Nato, con “ulteriori disponibilità destinate a colmare, per le attrezzature di interesse comune e del verde, il deficit degli ambiti Agnano-Pisciarelli” (relazione di Piano par. 4.3 *Le attrezzature di quartiere*). Infatti, come può evincersi dal bilancio complessivo allora formulato (v. tab. 14-19 già richiamate), mentre i deficit dei quartieri più a sud – Cavalleggeri, Campegna, Bagnoli- venivano assorbiti nelle aree limitrofe di Coroglio, i deficit dei quartieri settentrionali- Agnano- Pisciarelli- venivano assorbiti nelle aree centrali rappresentate dal raggruppamento Diocleziano- Terracina-Mostra-Nato, di cui via della Liberazione e il suo prolungamento viale Giochi del Mediterraneo è spina portante.

Dall’aggiornamento della dotazione di servizi oggi effettuato e per i motivi illustrati in questa relazione, si deduce una ridotta esigenza dell’apporto di queste aree al bilancio complessivo attuale, tant’è che la tabella riassuntiva (tab.7) riportata nel paragrafo che precede, si conclude con un bilancio positivo di 6,1 ha, sensibilmente più ampio di quello del 1998, ferma restando tuttavia l’esigenza di affrontare, al di là del sistema compensativo quantitativamente valido, una carenza di aree scolastiche e spazi pubblici. Questi ultimi deficit- ove si voglia conseguire un bilancio anche qualitativamente completo- consta di circa 2,9 ettari, di cui 1,6 di istruzione e 1,3 di spazi pubblici (verde e sport), come da tab 7.

Per contro, la disponibilità di aree libere su viale Giochi del Mediterraneo (con esclusione di quelle ricadenti in zona nFb e quindi destinate a soddisfare standard di livello superiore, a scala urbana e territoriale) è di circa 5,9 ettari. Ne deriva pertanto la possibilità che la presente proposta di Variante possa riaffrontare il tema della riconfigurazione del viale, esaminando scenari alternativi dei quali vagliare la sostenibilità, nell’attuale fase preliminare della proposta stessa, soprattutto in vista di tutti i fattori di esame che la contestuale procedura di valutazione ambientale mette in campo.

Le aree del Viale si pongono come intervallo tra due brani di territorio particolarmente rappresentativi dell’architettura del Novecento, costituiti l’uno dall’ex Collegio Ciano e l’altro dalla Mostra d’Oltremare.

Si prescinde in questa sede, destinata a illustrare in estrema sintesi i caratteri di una proposta di Variante già di per sé molto limitata, dalla storia singolare dei due impianti. Ma proprio in vista di nuove scelte, va fatto qualche accenno all'indubbia compiutezza e organicità che ciascuno di essi rappresenta, costituendo veri e propri tessuti urbani.

Il primo è *“un collegio in forma di città”*, cittadella che *“doveva costituire la conclusione verso il mare della Fuorigrotta fascista, con il suo enorme (...) e acclive (...) piazzale d'onore, i campi da gioco, il parco, i venti edifici tutti belli (...)”* (1).

Il secondo è, com'è noto, un pezzo di città nato al tempo stesso come risposta all'obiettivo urbanistico di *“favorire il processo di città verso occidente, coerentemente con quanto era stato suggerito pochi mesi prima dal Prg del 1936-1939”* redatto dalla Commissione Piccinato, e come *“grande parco direttamente relazionato al paesaggio circostante”*. La matrice compositiva chiara e oggi preservata, si riempie di composizioni notissime, risalenti ai due periodi formativi: quello originario fascista e quello della ricostruzione degli anni '50, permanendo l'architettura del verde *“lo strumento utilizzato per conformare lo spazio urbano”* (2).

Dunque, l'intervallo che collega questi due grandi episodi, costituito dall'asse di via della Liberazione- viale Giochi del Mediterraneo, non è segno casuale, ma piuttosto *“frammento urbano di un più vasto incompiuto progetto di ampliamento della struttura-parco”* (2).

Il viale si è progressivamente ma sporadicamente *“riempito”* di altri oggetti, costituiti sul lato orientale dai grandi impianti sportivi (piscina, palazzetto dello sport) che all'inizio degli anni '60 contribuirono a connotare l'intero intorno della Mostra come luogo di nuove grandi realizzazioni pubbliche, lì dove già si erano innescate le decisive trasformazioni indotte dallo Stadio e dal Politecnico.

Da allora, in disparte le isolate iniziative che proprio in attuazione della Variante occidentale sono scaturite sul fronte nord del Viale a ridosso della Mostra (Med e Centro benessere), non è mai intervenuto un progetto organico che a quell'intervallo tra i tessuti desse risposta. Contemporaneamente, si prospettano nuove occasioni di restituzione alla fruizione pubblica delle due testate del Viale: il progressivo rilancio della Mostra, da tempo avviato con il Piano urbanistico approvato ed oggi accelerato dai finanziamenti del *“Grande Progetto”* e la disponibilità dell'ex Collegio Ciano da poco lasciato dopo il lunghissimo utilizzo Nato.

La presente proposta di Variante prende pertanto in considerazione l'esigenza di formulare scenari capaci di imprimere al Viale un ruolo significativo. Sotto il profilo urbanistico è possibile prospettare diversi orientamenti.

1. Una prima ipotesi risponde alla possibilità che, al pari di quanto sostanzialmente previsto dalla disciplina vigente, le aree siano destinate allo standard di quartiere. È però evidente che l'esigenza emersa dall'aggiornamento è relativa ai soli 2,9 ettari necessari al riequilibrio qualitativo del bilancio degli standard, come ampiamente illustrato.

2. Di conseguenza, andrebbe valutata l'ipotesi di devolvere parte delle aree all'obiettivo di rafforzare il sistema di attrezzature di livello superiore (standard di livello urbano e territoriale).

A questo proposito è necessario sottolineare che le parti di testata del viale, verso la Mostra, sono già destinate ad accogliere le attrezzature per lo sport da competizione, per le quali è da tempo negli obiettivi dell'Ente la volontà di dar corso alla riqualificazione del Palargento, attualmente parzialmente demolito.

La presente proposta di Variante individua pertanto questo obiettivo, ritenendo opportuna a questo scopo l'inclusione del piazzale conclusivo del Viale, oggi ricadente in sede stradale, nella sottozona nFb, in modo da sopperire alla ristrettezza del lotto del palazzetto, in ragione di una riqualificazione funzionale che comprenda anche una adeguata previsione di parcheggi (vedi tavola stralcio di zonizzazione allegata alla presente relazione).

Sia nell'ipotesi 1 che nell'ipotesi 2, andrebbe ricercata la garanzia di procedere secondo progetti unitari, ovvero adeguatamente estesi al governo dell'immagine urbana complessiva.

3. È utile sottolineare che la scelta delle modalità di attuazione del Piano non è indifferente rispetto a tale obiettivo. Se infatti si intende evitare che, pur nella logica di un progressivo soddisfacimento degli standard, venga compromessa la possibilità di imprimere un carattere qualitativamente significativo al Viale, si può prospettare un terzo scenario, orientato alla previsione di un Piano urbanistico attuativo corrispondente alle aree libere non ricadenti in aree destinate a standard urbano e territoriale.

Tale piano, potendo far conto della disponibilità di superficie territoriale derivante dal nuovo quadro aggiornato dei fabbisogni da standard, potrebbe ipotizzare un mix funzionale, anche in vista della soluzione dell'emergenza abitativa, sicché le aree necessarie al riequilibrio degli standard, in primis quelle necessarie all'istruzione, potrebbero derivare dagli obblighi di cessione del Piano.

In tal caso, corre l'obbligo di evidenziare che tale scenario rappresenta una possibilità aggiuntiva non strettamente coincidente con l'obiettivo dell'allineamento delle due varianti, generale ed occidentale, in relazione alla disciplina delle attrezzature, pur se l'eventualità di procedere ad una previsione di mix funzionale va vista come diretta conseguenza – come si è detto – dell'utilizzo di aree eccedenti il nuovo fabbisogno arretrato di standard oggi registrato.

Non può sfuggire che alla singolare occasione che il Viale sia un inserto lineare capace di confrontarsi con i qualificati tessuti preesistenti meglio risponde una progettazione urbanistica complessiva, piuttosto che la somma di iniziative isolate, siano esse singole opere pubbliche o iniziative private con assoggettamento ad uso pubblico, che pur la presente proposta di Variante introdurrebbe ove si ipotizzino interventi diretti.

La predisposizione di un Piano sulle aree libere di Viale Giochi del Mediterraneo produce un bilancio complessivo delle attrezzature di quartiere, con assorbimento delle quote negative di istruzione e spazi pubblici.

Resta da dire che, nell'ambito di tale scenario, sono da considerare tutti gli aspetti, anche sperimentali, che deriveranno dall'applicazione delle nuove e recenti disposizioni legislative in tema di edilizia sociale, di cui al Dl 28 marzo 2014 n. 47, convertito in Legge n. 80 del 23 maggio 2014.

Al fine di rendere attuabili le previsioni sulle aree prospicienti il viale, potranno essere contemplate dalla proposta di Variante forme di semplificazione procedurale, anche mediante predisposizione di regole dell'Amministrazione contestuali alla redazione della Variante stessa, che individuano gli aspetti essenziali del disegno urbano e della conseguente localizzazione dei progetti unitari.

#### Note

(1) Emanuele Carreri, "Ex Collegio Gil 'Costanzo Ciano'", in Sergio Stenti (a cura di), *Napoli Guida e dintorni itinerari di architettura moderna*, Napoli, Clean 2010

(2) Lilia Pagano, "Un parco urbano", in Sergio Stenti (a cura di), *Napoli Guida e dintorni itinerari di architettura moderna*, Napoli, Clean 2010