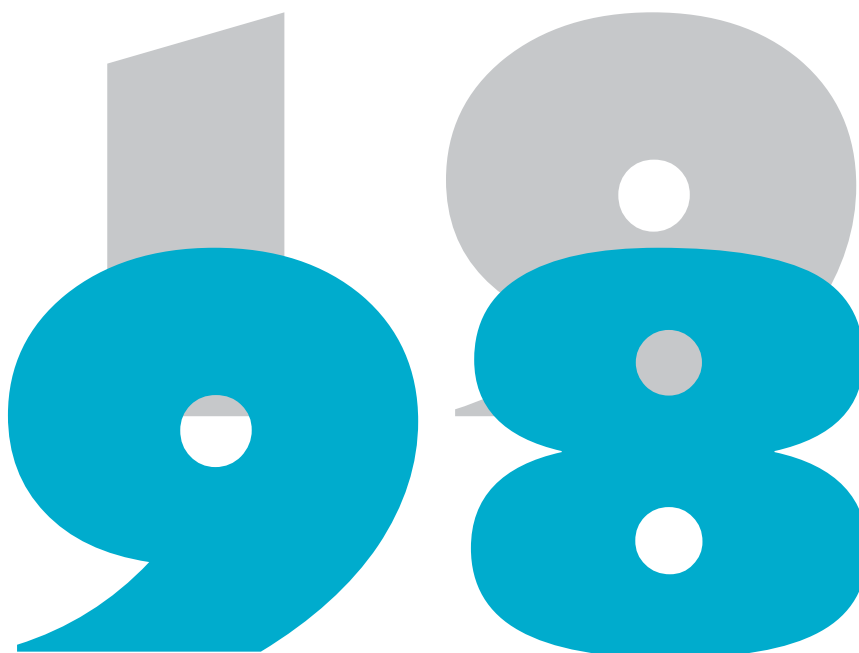


RACCOLTA DEI PROVVEDIMENTI URBANISTICI

Variante al Prg per la zona occidentale

*Variante al Prg per la salvaguardia
delle aree verdi e dei centri storici*

Comprensorio orientale del centro direzionale



Raccolta Provvedimenti Urbanistici 1998

indice

Deliberazione di Gm.n.125 del 23.01.1998

Controdeduzioni ai sensi dell'articolo 10, comma 4, della legge n.1150 del 17.08.1942 e successive modifiche, alla Delibera Regionale n.1496/AC del 18.12.1997

Deliberazione del Cc.n.53 del 17.02.1998

Discussione generale sulla proposta formulata dalla Gm.n.125 (controdeduzioni variante occidentale).

Deliberazione del Cc.n. 55 del 18.02.1998

Controdeduzioni ai sensi dell'articolo 10, comma 4, della legge n.1150 del 17.08.1942 e successive modifiche, alla Delibera Regionale n.1496/AC del 18.12.1997

Deliberazione di Giunta Regionale n.0410/AC del 27.03.1998

Comune di Napoli – Variante al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio comunale – Competenza Giunta regionale della Campania – LL.RR. n.11 del 20.03.1982 e n.24 del 24.11.1989 – APPROVAZIONE (con modifiche e raccomandazioni)

Deliberazione di Gm.n.2437 del 25.06.1998

Determinazione di Gm.in ordine alle misure per l'attuazione alla variante del P.r.g. per la zona occidentale di Napoli

Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.43 del 20.07.1998

Urbanistica – Comune di Napoli – Variante al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio comunale – Competenza Giunta regionale della Campania – LL.RR. n.11 del 20.03.1982 e n.24 del 24.11.1989 – APPROVAZIONE (con modifiche e raccomandazioni)

Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.23 del 28.10.1998

Decreto del Presidente della Regione Campania n.4741 del 15.10.1998 Urbanistica – Comune di Napoli – Variante Piano Regolatore Generale zona occidentale - Competenze Giunta Regionale della Campania – Approvazione

Deliberazione di Gm.n. 4649 del 11.12.1998

Approvazione del documento "Proposta per la realizzazione del comprensorio orientale del Centro Direzionale" redatto dal servizio Pianificazione Urbanistica



2

~~170~~
120

Comune di Napoli
Assessorato alla vivibilità
Servizio pianificazione urbanistica

Proposta per la realizzazione del sub comprensorio orientale del centro
direzionale

il dirigente 
arch. Roberto Gianni

Napoli, 20 ottobre 1998



8

Sommario

| | |
|--|---------|
| Premessa | pag. 2 |
| 1. Lo stato di attuazione e le problematiche relative alle procedure seguite | pag. 4 |
| 2. La realizzazione del sub comprensorio orientale | pag. 21 |
| 3. La nuova disciplina urbanistica e la gestione della fase transitoria | pag. 32 |

Napoli, 20 ottobre 1998

M'

Premessa

Il presente documento propone soluzioni, dal punto di vista urbanistico e delle modalità d'attuazione, per dar corso immediatamente alla realizzazione degli interventi residui nel centro direzionale, per i quali vi è una richiesta di approvazione da parte dei proprietari delle aree. Tale proposta tiene conto delle procedure finora seguite, ne rettifica alcuni aspetti che hanno avuto un'impostazione ritenuta difforme dalla normativa che regola le lottizzazioni convenzionate e hanno in tal modo reso più complesso l'esame delle suddette richieste.

La ripresa delle iniziative nel centro direzionale dev'essere conforme al piano vigente ma anche coerente agli orientamenti che l'amministrazione ha già assunto per quest'area, con la proposta di variante per la zona orientale e che sono in corso di perfezionamento in sede di preparazione della variante definitiva al Prg. E' per questa ragione che si anticipano qui i contenuti fondamentali della variante su tale argomento, con il doppio scopo di sottoporli a verifica prima della definitiva presentazione e rendere esplicita la coerenza che lega le iniziative immediate nell'area del centro direzionale con le proposte della nuova disciplina urbanistica.

Questo documento fa seguito ad un precedente rapporto sulle procedure seguite per la realizzazione del centro direzionale redatto, nel 1995, su richiesta dell'assessore alla vivibilità dal dirigente dei servizi tecnico e amministrativo dell'urbanistica. E fa seguito, come si è detto, alla proposta di variante per la zona orientale presentata nel 1996. In quelle occasioni furono evidenziati i problemi, dal punto di vista giuridico-procedurale e dal punto di vista urbanistico, che compromettevano un completamento dell'iniziativa secondo principi di correttezza amministrativa e urbanistica. In questa sede si avanzano proposte per una positiva soluzione di quelle questioni.

Il documento è articolato in tre parti. Nella prima parte si precisano i termini - con riferimento ai citati pregressi documenti - delle due principali questioni urbanistiche che bisogna risolvere per portare a termine la realizzazione dell'insediamento. Esse sono: la decisione sulle quantità edificatorie che il Comune intende realizzare e il dimensionamento dei servizi per far fronte al deficit creditato dalla realizzazione del sub comprensorio occidentale.

Am'

20

Nella seconda parte si definisce la proposta urbanistica per il sub comprensorio orientale, dal punto di vista del dimensionamento e da quello della formalizzazione urbanistica. Gli elementi salienti della proposta possono così riassumersi: a) un ulteriore ridimensionamento delle cubature comunali - già annunciato nella proposta di variante - da impegnare in funzioni prestigiose, nazionali e internazionali, per l'individuazione delle quali bisogna richiedere - dopo l'abbandono dell'ipotesi Nato - il massimo impegno del governo italiano; b) un consistente aumento delle aree destinate a servizi, che risultano in tal modo proporzionate al totale delle costruzioni già realizzate e a quelle ancora da eseguire; c) la conferma, ove possibile, delle destinazioni previste dalla variante del 1985, ossia dalle destinazioni d'uso vigenti per il centro direzionale, soprattutto al fine di non turbare le legittime aspettative dei terzi lottizzatori.

Nel terzo punto si precisano, infine, i termini della nuova disciplina urbanistica e della gestione della fase transitoria, per poter procedere, ancor prima dell'adozione della variante, all'approvazione delle lottizzazioni per le quali vi sia richiesta da parte dei proprietari delle aree, sia in zona rosa che nell'area di nuova edificazione. Si propone tra l'altro l'abbandono, in sede di variante definitiva, dello strumento della lottizzazione convenzionata, ormai compromesso da una pratica attuativa derogatoria.

m'

1. Lo stato di attuazione e le problematiche relative alle procedure seguite

1.1 Il Piano regolatore generale della città di Napoli, approvato con Dm 31 marzo 1972 n.1829, recepiva l'insediamento di un nuovo centro direzionale confermando le previsioni della variante al Prg del 1939, approvata con Dpr del 7 dicembre 1971 n.1312. L'intervento interessa un'area di circa 110 ettari una volta impegnata da stabilimenti industriali, posta a oriente del centro storico, delimitata a ovest da corso Malta, a nord da via Poggioreale, a est dal fascio dei binari e a sud da via Taddeo da Sessa.

Il comprensorio viene suddiviso in una zona destinata a "nuova edilizia per funzioni terziarie e di tipo residenziale e misto" oltre che ad attrezzature, servizi ed edifici pubblici e in due zone abitate, l'una lungo la via Nuova Poggioreale e l'altra costituita dai rioni Ascarelli e Luzzatti, destinate a edilizia di conservazione o ristrutturazione. Queste ultime zone, che presentano un'estensione di circa 30 ettari, sono convenzionalmente indicate come *zone rosa*, data la originaria colorazione di rappresentazione.

Nel Dpr n.1312/1971 si stabiliva un indice territoriale indifferenziato per tutto il comprensorio pari a 4,5 mc/mq, che comportava "in via assolutamente orientativa" la possibilità di realizzare un volume totale di mc 6.379.330 di cui 998.874 mc (mq 221.972 x mc 4,5) nelle *zone rosa* e 5.380.456 mc (mq. 1.197.657 x mc 4,5) nelle zone di nuova edificazione.

"Nel corso degli sviluppi progettuali di attuazione si riscontrò che, in funzione dell'effettiva estensione delle aree, nella zona di nuova edilizia la cubatura realizzabile era di 4.916.654 mc (inferiore di mc 463.802 a quella orientativamente indicata nel decreto del 1971), da distribuire sulle isole edificatorie" alle quali successive scelte progettuali assegnarono un'estensione globale di 300.535 mq. Ne derivava un indice fondiario medio di 16,359 mc/mq che fu assunto nei citati sviluppi progettuali come indice indiscriminato valido per tutte le 17 isole edificatorie. Ciò vuol dire che i diritti edificatori dei diversi lottizzatori furono misurati, da quel momento, con riferimento ai possedimenti nelle isole edificatorie e non invece con riferimento ai possedimenti in generale. Nelle *zone rosa* la cubatura globale risultò di 1.338.170 mc a fronte dei 998.874 mc indicati nel decreto.

Le prescrizioni generali di piano prevedono l'attuazione per mezzo di lottizzazioni

22

convenzionate nel rispetto dell'indice territoriale e con l'attribuzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione in funzione della cubatura consentita a carico dei lottizzatori ai sensi dell'art.8 della legge n.765/1967.

Per consentire un assetto articolato del previsto insediamento, lo stesso Dpr n. 1312/1971 prescriveva che le lottizzazioni convenzionate si basassero su piani volumetrici, ciascuno dei quali costituente una soluzione organica dal punto di vista urbanistico, tali da consentire di realizzare - sempre nel rispetto degli indici in precedenza indicati - un'equilibrata distribuzione dei volumi globalmente ammessi dalla variante. Il ricorso allo strumento della lottizzazione convenzionata avrebbe consentito al Comune di porre a carico dei proprietari interessati gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione oltre che la cessione gratuita dell'area sulla quale si prevedeva la costruzione del nuovo palazzo di giustizia, che il decreto disponeva dovesse avvenire in via prioritaria.

Lo stesso decreto precisava che le infrastrutture da porre a carico dei proprietari delle aree destinate a nuova edilizia per funzioni terziarie e di tipo residenziale e misto, in aggiunta alla cessione gratuita dell'area del palazzo di Giustizia, si potessero convenientemente individuare.

- nella cessione di tutte le aree destinate ad un uso diverso da quello a nuova edilizia per funzioni terziarie e di tipo residenziale o misto;
- nella costruzione delle strade ad esclusivo servizio del centro direzionale, escluse soltanto quelle della grande viabilità e i loro raccordi a terra, la via Emanuele Gianturco e le grandi arterie latitanti (corso Malta, via Taddeo da Sessa e il suo prolungamento fino alla via Traccia e alla via Poggioreale);
- nella intera sistemazione del verde pubblico;
- nella costruzione di tutte le strade pedonali e degli eventuali sottopassaggi;
- nella costruzione della piastra sopraelevata longitudinale, rimanendo di privata proprietà i locali sovrastanti e sottostanti adibiti a servizi;
- nella realizzazione degli impianti sportivi (qualora il Comi non li richiedesse in proprietà);
- nella costruzione dei parcheggi per l'aliquota corrispondente alle prescrizioni di cui all'art.18 della legge n. 765 del 6 agosto 1967 e del Dm n. 1444/1968.

Altri punti rilevanti del citato Dpr sono:

1021

- la prescrizione di basare i piani di lottizzazione su piani volumetrici al fine di conseguire un assetto organico e articolato del previsto insediamento;
- una ripartizione dei volumi in ciascun piano volumetrico tra piastre e torri, nella misura rispettivamente del 75% e del 25%;
- la destinazione della cubatura per il 15% ad abitazioni e per l'85% ad attività terziarie.

L'assetto urbanistico del nuovo insediamento, oltre a prevedere la distribuzione delle isole edificatorie, individuava le aree da destinare a grandi funzioni pubbliche, (palazzo di giustizia, uffici comunali, caserma dei vigili del fuoco) o ad urbanizzazioni primarie e secondarie (le aree a verde attrezzato e le aree destinate a impianti sportivi, scuola, centro religioso, eccetera).

La variante assume un calcolo sottodimensionato dei servizi, che verrà ribadito senza correzioni nei successivi elaborati progettuali, come vedremo nel seguito del documento, determinando il grave deficit attuale.

Per l'accesso al centro direzionale la variante prevedeva essenzialmente l'utilizzo dell'asse di supporto di Ponticelli (via Argine - tangenziale corso Malta) collegato a sua volta con il sistema autostradale mediante un complesso svincolo all'altezza di via De Roberto. Su questo asse si innestavano due arterie, l'una seguente il tracciato di via Emanuele Gianturco, l'altra in appoggio al raccordo ferroviario e alla via Guidone. Altri accessi di rilievo al comprensorio erano previsti da corso Malta e da via Taddeo da Sessa. Varianti successive prevedevano poi di servire il comprensorio con linee ferroviarie (circumvesuviana e linea metropolitana urbana di progetto) con due stazioni all'altezza del palazzo di giustizia e della caserma dei Vigili del Fuoco.

1.2. Si elencano di seguito i principali atti tecnico-amministrativi che hanno caratterizzato l'attuazione dell'insediamento:

- piano generale delle infrastrutture e dell'edilizia con relative norme, approvato con deliberazione consiliare del 4 febbraio 1975 n.2;
- contratto n.24338 del 1 agosto 1975 tra il Comune e la Mededil, relativo agli obblighi per le lottizzazioni da richiedersi da parte della predetta società;
- progetto esecutivo delle infrastrutture del centro direzionale di competenza dei lottizzatori, in attuazione del predetto contratto, approvato con deliberazione consiliare

DM

M

del 10 novembre 1978 n. 2;

- contratto tra il Comune di Napoli e la Mededil n.29443 del 27 dicembre 1978, a modifica del precedente, nel quale fra l'altro si concordava una cessione di aree dalla Mededil al Comune in modo da ridurre l'entità dell'intervento edilizio di quest'ultima società al 44,61% (rispetto al 75%), incrementando nel contempo l'intervento del Comune dall'11,27% al 41,61%. Si configura in tal modo un riequilibrio per il lotizzatore Mededil mentre si determinano diverse forme di vistoso squilibrio per il lotizzatore Comune e per i terzi lotizzatori, come si vedrà nel successivo punto 1.4.;
- delibera consiliare 17 dicembre 1979 n.2, di approvazione del nuovo progetto esecutivo delle infrastrutture del centro direzionale, a modifica del precedente e in applicazione del contratto n.29443 del 1978 con la variante per le ferrovie interrato della Circumvesuviana e dell'Alifana, e l'inserimento delle opere di ristrutturazione di corso Malta e di via Taddeo da Sessa, perimetrali al Centro Direzionale;
- delibera consiliare 15 aprile 1980 n.22, di approvazione del planovolumetrico-quadro delle aree di nuova edificazione e dei criteri direttivi per l'esecuzione e l'approvazione dei piani di lottizzazione, a modifica anche della precedente deliberazione consiliare del 4 febbraio 1975 n.2;
- delibera consiliare n.24 del 15 aprile 1980, di approvazione dei piani di lottizzazione Mededil sulle isole edificatorie n.1-2-6-7, autorizzati dalla Regione Campania con decreto n.6531 del 27 marzo 1981;
- delibera consiliare n. 233 del 12 ottobre 1981, di approvazione della variante relativa all'area della caserma dei V.V.F.;
- delibera consiliare n.5 del 12 luglio 1982, di approvazione del programma coordinato operativo e finanziario degli interventi concernenti le opere di urbanizzazione da realizzarsi dal Comune e dalla Mededil in più bienni a partire dal 1982;
- decreto del presidente dell'amministrazione provinciale n.4 del 12 luglio 1985, di approvazione della variante urbanistica e planovolumetrica elaborata nel 1983 dall'architetto giapponese Kenzo Tange su incarico conferito dalla Mededil nel 1980.

In particolare, conviene soffermarsi sui contenuti di questa variante (che nel seguito chiameremo per brevità variante Tange). Essa si differenzia rispetto al precedente piano per i seguenti aspetti:

M

↑

- abolizione del rapporto percentuale tra piastra e torre;
- modifica del rapporto percentuale tra edilizia terziaria ed edilizia residenziale, con aumento di questa al 30% della volumetria globale;
- rettifica dei confini del comprensorio;
- interrimento della strada di penetrazione ovest-est (da corso Malta a via Gianturco), introducendo una viabilità pedonale in superficie, con arredo di verde e attrezzature per il tempo libero;
- previsione di un'altra grande arteria pedonale, con andamento ovest-est, intermedia tra quella innanzi citata e la piastra longitudinale sopraelevata,
- raggruppamento degli edifici destinati a residenze in zone appositamente scelte,
- previsione di due stazioni ferroviarie, sulle linee Nola-Baiano e sull'Alifana;
- diversa distribuzione delle aree di edilizia scolastica.

Per assicurare una più razionale e armonica distribuzione spaziale dei volumi, il planovolumetrico di Tange consente di distribuire il volume edificabile in proporzioni diverse nelle varie isole edificatorie purché nell'ambito della stessa proprietà e purché non sia superato complessivamente il volume massimo consentito.

La ripartizione dei volumi, prevista dalla variante Tange, tra i principali lottizzatori è la seguente:

| | Residenze | Terziario | Volume complessivo |
|------------------|-----------|-----------|--------------------|
| MEDEDIL | 448.000 | 1.600.409 | 2.048.409 |
| Comune di Napoli | 360.934 | 842.178 | 1.203.112 |
| Terzi | 202.471 | 472.421 | 674.902 |
| totale | 1.011.405 | 2.915.008 | 3.926.423 |

Esaminiamo tra le modalità di attuazione, a cominciare dallo stato di attuazione. Risulta praticamente completato il sub comprensorio occidentale, dove sono stati realizzati gli edifici previsti nelle isole da 1 a 7, il palazzo di Giustizia e parte delle opere di urbanizzazione. Nel sub-comprensorio orientale, invece, è stata realizzata la sola caserma dei Vigili del Fuoco e un impianto nel cosiddetto asse sportivo. Le realizzazioni non sono suddivise tra i lottizzatori in proporzione alle quote da essi possedute. Mentre la Mededil ha realizzato tutta l'edilizia a cui aveva diritto (oltre due milioni di metri cubi), il Comune non ha ancora portato a termine alcun intervento di edilizia residenziale o terziaria e i cosiddetti terzi lottizzatori hanno realizzato solo le costruzioni, per circa 50.000 mc,

ms

vendute al Comune di Napoli e da questo destinate a sede della procura della Repubblica.

La conseguenza di tutto ciò è che, nel momento in cui il Comune (inteso come amministratore e non come lottizzatore) porrà mano alla risoluzione del deficit di servizi (determinato dalla passata gestione, se sceglierà di soddisfare nel sub comprensorio orientale tutto il fabbisogno di attrezzature dello stesso sub comprensorio orientale, di quello occidentale, dei grandi impianti (palazzo di giustizia, caserma dei vigili del fuoco) e delle zone rosa, dimensionandolo come prescritto dalle norme vigenti, si troverà nell'impossibilità di edificare - anzitutto per mancanza di spazio - le volumetrie spettantigli nella qualità di soggetto lottizzatore.

Nel precedente citato rapporto si è già ampiamente evidenziato come la distorta applicazione del principio della lottizzazione fino a oggi adottata, assicurando l'edificazione ai soli proprietari delle isole edificatorie, ha comportato che la sola Mededil abbia edificato nel sub comprensorio occidentale l'intera cubatura di sua competenza che, come visto, risulta superiore a 2 milioni di metri cubi. Il Comune si è ritrovato, così, a dover sopportare costi sociali ed economici (dovuti in particolare agli espropri dei suoli effettuati da destinare ad attrezzature) senza che a fronte di ciò abbia potuto realizzare, fin'ora, un solo metro cubo delle sue previste volumetrie, mentre interventi dei cosiddetti terzi lottizzatori si sono limitati ai soli 50.000 metri cubi realizzati nell'isola 5.

L'impostazione iniziale dell'intervento e le modalità che ne hanno segnato le fasi attuative hanno determinato risultati negativi per le gravi carenze urbanistiche e per la penalizzazione del Comune di Napoli, nella qualità di lottizzatore. Per quel che riguarda l'urbanistica, i difetti del centro direzionale consistono essenzialmente nel suo isolamento dal contesto circostante, che semmai subisce effetti negativi della sua presenza; nella mancanza di adeguate connessioni alla rete su ferro; nella clamorosa insufficienza di servizi, che aggrava le condizioni della zona di Poggioreale, già congestionata e priva di attrezzature urbane. Tuttavia tali condizioni, che perdurano ormai da oltre dieci anni, sono in prospettiva destinate a migliorare, soprattutto grazie alla riforma della mobilità su ferro a scala metropolitana. Il centro direzionale sarà servito infatti da due linee metropolitane la circumvesuviana, l'Alifana e forse la metropolitana Fs. Collegamenti privilegiati sono previsti anche con la stazione Fs di Gianturco e con la nuova stazione Fs di via Traccia. questa circostanza comporta indubbiamente una

riqualificazione urbanistica dell'insediamento. Un altro elemento su cui è indispensabile far leva per determinare tale processo di riqualificazione è il miglioramento della dotazione di servizi.

1.3. La risoluzione del *fabbisogno di servizi* è una delle questioni più complesse da risolvere, assieme a quella che riguarda la definizione delle quantità edilizie ancora da realizzare. È bene dire subito che la carenza di servizi nel centro direzionale non può trovare soluzioni stando all'attuale dimensionamento (confini e volumetria previsti). L'insieme dell'edificazione richiederebbe infatti una superficie per servizi che comunque ammonta - come si dimostra nel seguito del documento - ad almeno 117 ettari, mentre l'intera estensione del comprensorio che è di circa 110 ettari.

Il dimensionamento dei servizi per il centro direzionale, operato con la variante Tange e tuttora vigente, deriva da alcune scelte difformi da quanto prevede la normativa sugli standard, il Dm 2 aprile 1968, n.1444, sia pure trascurando gli incrementi dei parametri pro capite imposti dalla Lr. n. 14/1882. L'argomento fu già trattato nel richiamato documento, ma è utile riprenderlo in questa sede. La prima scelta in difformità riguarda i grandi edifici pubblici. Il palazzo di Giustizia, la caserma dei Vigili del Fuoco e gli uffici del Comune sono esclusi dalla cubatura massima realizzabile (si noti che se fossero computati come la legge impone di fare, l'indice di fabbricabilità territoriale supererebbe i 6 mc/mq, ben oltre i di 4,5 mc/mq fissati come limite massimo dal decreto 1312/1971). Ne consegue che la quota dei servizi relativi a verde e parcheggi che la legge impone per i nuovi insediamenti terziari, non risulta prevista. C'è di più: le aree impegnate da questi fabbricati sono addirittura computate ai fini degli standard, al pari del verde, o dei parcheggi, scuole o impianti sportivi, in contrasto palese con la disciplina di legge che regola questa materia.

La seconda soluzione anomala riguarda invece il ricorso all'ultimo comma dell'articolo 4 del Dm 2 aprile 1968, che consente di valutare al doppio le aree destinate a servizi quando l'intervento ricade nelle zone A) o B) dello stesso decreto. Anche qui l'errore è evidente. La facoltà di deroga riguarda infatti i soli tessuti edilizi storici o consolidati, dove sarebbe difficile reperire gli spazi per servizi. Non è il caso del centro direzionale, la cui realizzazione ha comportato, com'è noto, una radicale ristrutturazione

18

urbanistica, nel corso della quale sarebbe stato possibile reperire le aree da destinare ad attrezzature.

In conseguenza di ciò la quantità di servizi prevista nel centro direzionale è inferiore a quella che la legge impone. Ne derivano due conseguenze: la prima è quella di valutare l'entità del deficit. La seconda è quella di definire una soluzione per rimediare a queste carenze, in sede di pianificazione urbanistica. Si tratta di due questioni diverse che è utile trattare separatamente.

Cominciamo dalla *corretta quantificazione delle superfici da destinare a standard*. Esse vanno riferite, ovviamente, alle quantità edilizie previste, che sono le seguenti (cfr variante Tange):

| | Residenze | Terziario | Volume complessivo |
|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| MEDEDIL | 448.000 | 1.600.409 | 2.048.409 |
| Comune di Napoli | 360.934 | 842.178 | 1.203.112 |
| Terzi | 202.471 | 472.421 | 674.902 |
| totale | 1.011.405 | 2.915.008 | 3.926.423 |

Relativamente al fabbisogno di attrezzature delle cosiddette zone rosa si ricorda che la variante Tange fa menzione espressamente di un'aliquota del solo fabbisogno derivante dagli abitanti ivi insediati, la cui soluzione è prevista nell'ambito del centro direzionale. Non indica invece espressamente le modalità con cui risolvere il fabbisogno derivante da eventuali attività terziarie che potrebbero trovare sede negli insediamenti che si formano per effetto della ristrutturazione urbanistica che la norma consente in questa zona. La soluzione che appare più ragionevole è di confermare l'attribuzione del fabbisogno relativo agli abitanti al centro direzionale, caricando invece - come vedremo in seguito - sulle singole operazioni urbanistiche in zona rosa, lo specifico, ulteriore fabbisogno derivante dagli interventi di ristrutturazione urbanistica a carattere terziario.

Cominciamo dal numero di abitanti in zona rosa. La variante Tange assumeva il valore di 11.380 unità. Sarebbe stato in verità più corretto fare riferimento al numero degli abitanti corrispondente ai vani esistenti (assumendo il parametro di 1 abitante per vano, derivante dall'applicazione dell'ultima comma dell'art. 3 del dm 1444/1968) e che determina la massima capacità insediativa ipotizzabile per l'insediamento preso in

5/24

considerazione. Per il nostro calcolo assumiamo perciò questo parametro, con il riferimento alle rilevazioni censuarie. Il numero di vani censiti complessivamente in zona rosa è stato calcolato sulla base dei dati Istat (censimento 1991), per le sezioni censuarie in essa ricadenti:

| Sezioni | Popolazione residente | Abitazioni in totale | Abitazioni occupate | Abitazioni non occupate | Stanze in abitazioni totali | Stanze in abitazioni occupate | Indice di affollamento |
|---------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 2.090 | 428 | 146 | 134 | 12 | 479 | 440 | 0,97 |
| 2.091 | 344 | 111 | 100 | 11 | 398 | 364 | 0,95 |
| 2.095 | 279 | 75 | 70 | 5 | 355 | 337 | 0,83 |
| 2.096 | 344 | 83 | 82 | 1 | 314 | 310 | 1,11 |
| 2.101 | 2.101 | 288 | 288 | 0 | 1.115 | 1.115 | 1,88 |
| 2.102 | 1.052 | 293 | 290 | 3 | 1.077 | 1.064 | 0,99 |
| 2.106 | 422 | 145 | 142 | 3 | 410 | 403 | 1,05 |
| 2.105 | 379 | 130 | 125 | 5 | 353 | 337 | 1,12 |
| 2.106 | 372 | 128 | 118 | 10 | 440 | 411 | 0,91 |
| 2.107 | 5 | 1 | 1 | 0 | 3 | 3 | 1,67 |
| 2.108 | 314 | 114 | 110 | 4 | 333 | 321 | 1,07 |
| 2.109 | 445 | 164 | 152 | 12 | 489 | 459 | 0,97 |
| 2.110 | 408 | 125 | 124 | 1 | 369 | 366 | 1,11 |
| 2.113 | 303 | 146 | 77 | 69 | 548 | 305 | 0,99 |
| 2.116 | 160 | 41 | 40 | 1 | 149 | 146 | 1,10 |
| 2.117 | 921 | 294 | 262 | 32 | 1.156 | 1.016 | 0,91 |
| totale | 8.307 | 2.284 | 2.115 | 169 | 7.988 | 7.397 | 1,12 |

Pertanto sulla più corretta previsione di 7.988 residenti in zona rosa, è determinato il seguente fabbisogno secondo il Dm 1444/1968, come modificato dalla Lr 14/1982.

Fabbisogno standard per residenze in zona rosa

| | | |
|---|-------------------|---------------------------|
| aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) | mq 39.940 | (abitanti 7.988 × mq 5) |
| aree per attrezzature di interesse Comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) | mq 19.970 | (abitanti 7.988 × mq 2,5) |
| aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport | mq 79.880 | (abitanti 7.988 × mq 10) |
| aree per parcheggi | mq 19.970 | (abitanti 7.988 × mq 2,5) |
| totale | mq 159.760 | |

Al dato relativo alla zona rosa vanno aggiunti gli standard necessari per le residenze aggiuntive da realizzare nel Centro Direzionale, la cui consistenza volumetrica, nella variante Tange, risulta, come già detto, pari a 1.011.405 mc. Ne deriva un numero di vani pari a 10.114 unità (1.011.405/100) che corrispondono, considerando l'indice di

20

affollamento pari a 1, a un eguale numero di abitanti. Pertanto

Fabbisogno standard per residenze nelle aree di nuova edificazione

| | | |
|--|------------------------------|--|
| aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) | m ² 50.580 | (abitanti 10.114 × m ² 5) |
| aree per attrezzature di interesse Comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi) | m ² 25.285 | (abitanti 10.114 × m ² 2,5) |
| aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport | m ² 101.140 | (abitanti 10.114 × m ² 10) |
| aree per parcheggi | m ² 25.285 | (abitanti 10.114 × m ² 2,5) |
| totale | m² 202.280 | |

A questa quantità va ulteriormente sommata quella necessaria per servire i nuovi insediamenti terziari, che risultano pari a 2.915.008 mc. Il Dm n.1444 del 2 aprile 1968 stabilisce che " nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n.765) ". La superficie lorda di pavimento di edifici da prevedere per attrezzature si ricava dal volume terziario previsto, considerando un interpiano di 3,10 metri:

$$2.915.008/3,10 = 940.325 \text{ mq.}$$

L'80% di tale valore fornisce la quantità di spazio da reperire, di esso la metà andrà destinata a parcheggi:

$$940325 \times 80/100 = 752260 \text{ mq.}$$

di cui 376.130 mq per parcheggi e 376.130 mq. per spazi pubblici e attrezzature di interesse Comune.

In definitiva, il fabbisogno di standard derivante dall'applicazione corretta del Dm 1444/1968 risulta il seguente:

mm'

21

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|---------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Zona Rosa | 39.940 | 19.970 | 79.980 | 19.970 |
| Nuova edilizia | | | | |
| Residenza | 50.580 | 25.285 | 101.140 | 25.285 |
| Terziario | - | | 376.130 | 376.130 |
| totale | 90.520 | 77.585 | 557.250 | 421.385 |
| totale (a + b + c + d) | 1.146.740 mq | | | |

Il progetto Tange dimensiona invece il fabbisogno di attrezzature, come da standard, nella maniera che segue:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Fabbisogno da standard | 99.135 | 44.070 | 339.166 | 186.721 |
| totale (a + b + c + d) | mq 669.292 | | | |

A fronte di questo fabbisogno, l'offerta di attrezzature che il progetto prevede di mettere a disposizione è espressa in sintesi nella tabella seguente:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-----------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| superfici reperite nell'ambito | 100.600 | 93.900 | 442.900 | 190.300 |
| totale (a + b + c + d) | mq 827.700 | | | |

Tenuto conto che alcune di tali attrezzature sono previste a più livelli, la superficie coperta dagli standard, sommata alle strade, è pari a complessivi mq 792.055.

La quantità di attrezzature previste nella variante, pari a 827.700 mq, deve tuttavia essere corretta in difetto in quanto comprende le superfici relative a grandi impianti pubblici che per legge non concorrono alla formazione dei servizi di quartiere. Si tratta degli uffici comunali, del palazzo di giustizia, della caserma dei vigili del fuoco le cui superfici complessive corrispondono a mq 84.600.

22

Pertanto le reali superfici che il progetto mette a disposizione per soddisfare il fabbisogno di standard è così riassunto:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-----------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| superfici reperite nell'ambito | 100.600 | 9.300 | 442.900 | 190.300 |
| totale (a + b + c + d) | mq 743.100 | | | |

Il progetto Tange sottodimensiona pertanto le aree per urbanizzazioni di 403.640 mq. Senza contare che al calcolo del fabbisogno vanno aggiunte le quantità derivanti dalla edificazione del palazzo di giustizia e della caserma dei vigili del fuoco. Se riferiamo questo deficit teorico (relativo all'intera edificazione prevista nel centro direzionale, pari a 4 milioni di mc) ai volumi effettivamente realizzati (2 milioni di mc) abbiamo un valore di 23,1 ettari.

La realizzazione del sub comprensorio occidentale ha pertanto prodotto un deficit di servizi stimato pari a 23,1 ettari circa, la cui risoluzione non può che essere ricercata in sede di pianificazione generale, con il reperimento di tutte le aree circostanti disponibili a tale utilizzazione. Appare evidente, in tale prospettiva, che le prime aree da prendere in considerazione sono proprio quelle del sub comprensorio orientale, la cui realizzazione è pertanto fortemente condizionata dalle modalità in cui si è sviluppata finora l'attuazione del centro direzionale, nei termini finora descritti.

1.4 Passiamo ora a esaminare le modalità con cui sono stati determinati i *diritti edificatori del Comune lottizzatore*. Il Dpr 7 dicembre 1971 n.1312 assegnò, come già detto, a tutto l'intervento del nuovo centro direzionale un indice medio di fabbricabilità comprensoriale pari a 4,5 mc/mq, in funzione del quale veniva calcolata la cubatura massima realizzabile. Il primo planovolumetrico e il conseguente contratto stipulato tra Comune e Mededil, repertorio n.24338 del 1 agosto 1975, suddividono l'intero comprensorio in isole edificatorie per l'edilizia residenziale e terziaria e aree per attrezzature e viabilità.

In base a tale piano alla Mededil, che possiede il 41,66% del totale delle aree,

Am

vengono attribuite aree in isole edificatorie per il 75,56%. Al contrario il Comune di Napoli, che detiene il 28,71% delle aree dell'intero comprensorio, risulta invece proprietario del 12% del totale delle stesse isole edificatorie. La distribuzione delle aree per i tre soggetti attuatori dell'intervento risulta dalla tabella seguente (riferita al 1975), che dà conto anche della ripartizione delle aree destinate ad infrastrutture.

| | Aree in isole edificatorie | | Aree per infrastrutture | | Aree possedute in totale | |
|------------------|----------------------------|----------|-------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) |
| Mededil | 227.101 | (75,57%) | 228.101 | (28,80%) | 455.202 | (41,66%) |
| Comune di Napoli | 36.070 | (12,00%) | 277.608 | (35,05%) | 313.678 | (28,71%) |
| Terzi | 37.364 | (12,43%) | 286.346 | (36,15%) | 323.710 | (29,63%) |
| totale | 300.535 | | 792.055 | | 1.092.590 | |

Questo scompensò avrebbe avuto una importanza relativa se le modalità attuative avessero rispettato la disciplina sulle lottizzazioni. I piani di lottizzazione devono basarsi infatti sull'indifferenza del progetto urbanistico rispetto ai diritti dell'insieme dei proprietari, che non derivano dalla attribuzione più o meno vantaggiosa delle destinazioni urbanistiche, bensì dalla distribuzione dei vantaggi e dei costi complessivi tra tutti gli stessi proprietari in proporzione alla quantità di aree da ognuno percentualmente possedute sul totale. Questo scompensò assume invece rilievo nel caso del centro direzionale di Napoli perché le modalità attuative concretamente messe in atto assegnarono, da quel momento, una posizione di privilegio ai proprietari delle isole edificatorie, con una procedura difforme da quella prevista dalla legge sulle lottizzazioni. Ad essi fu attribuito infatti il ruolo di promotori delle lottizzazioni mentre i proprietari di sole aree per attrezzature furono fatti oggetto di procedura espropriativa. La disparità di trattamento tra Comune e Mededil fu all'origine di una operazione di aggiustamento che occorre esaminare con attenzione.

L'individuazione delle isole edificatorie ha consentito, come si è detto, la definizione dell'indice fondiario pari a 16,359, mediante il rapporto tra la superficie totale delle isole edificatorie (300.535 mq) e il volume edificabile in totale (4.916.655 mc). Pertanto la Mededil, che come abbiamo visto possiede aree in isole edificatorie per 227.101 mq, avrebbe potuto realizzare una volumetria pari a 3.715.145 mc (227.101 x 16,359), valore notevolmente più alto di quello spettantegli, 2.048.404 mc, in rapporto alle proprietà

globalmente possedute. Tale ipotesi si dimostrò concretamente impraticabile perché avrebbe comportato la cessione di aree per attrezzature in proporzione ossia di un'estensione di circa 60 ha (75,5% di 792.055, pari a oltre 450 mila mq) mentre la Mededil possedeva solo 231 ha in aree per attrezzature

La Mededil aggiusta successivamente tale incongruenza con la cessione di quota delle aree in isole edificatorie al Comune. Tale aspetto è risolto nel contratto n.29443 del 27 dicembre 1978, mediante il quale la Mededil si offre di estinguere i propri impegni di lottizzatore, impegnandosi a cedere al Comune 298.150 mq per la realizzazione delle attrezzature. Di questi circa 98.000 mq ricadono in isole edificatorie. Questo ipotizzato trasferimento consente di portare la quota Mededil in isole edificatorie dal 75,56% al 41,66%, che rappresenta la percentuale di edificazione corrispondente agli effettivi diritti Mededil, portando al tempo stesso la percentuale del Comune al 44,61%. La situazione delle proprietà conseguente a questo impegno di cessione di aree è rappresentata nella tabella, aggiornata alla data della stesura del planovolumetrico Tange del 1983 (approvato nel 1985).

| | Aree in isole edificatorie | | Aree per infrastrutture | | Aree possedute in totale | |
|------------------|----------------------------|----------|-------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) |
| Mededil | 125.211 | (41,66%) | 326.101 | (41,17%) | 451.312 | (41,31%) |
| Comune di Napoli | 134.070 | (44,61%) | 179.608 | (22,68%) | 313.678 | (28,71%) |
| Terzi | 41.254 | (13,73%) | 286.346 | (36,15%) | 327.600 | (29,98%) |
| totale | 300.535 | | 792.055 | | 1.092.590 | |

Come già illustrato nel precedente citato rapporto, tale situazione viene ulteriormente variata nel 1987 quando la Mededil, per effetto di varie acquisizioni di aree, stipula un nuovo contratto con il Comune di Napoli (repertorio n.58974 del 24 dicembre 1987). In esso la Mededil dichiara di aver acquisito terreni per un'estensione di 73.456 mq di cui 11.952 ricadono nell'isola edificatoria 4 e 61.504 mq ricadono invece in aree per attrezzature. Per effetto di tale nuovo accordo si ha:

26

| | Aree in isole edificatorie | | Aree per infrastrutture | | Aree possedute in totale | |
|------------------|----------------------------|----------|-------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) |
| Mededil | 137.168 | (45,64%) | 359.649 | (45,41%) | 496.817 | (45,47%) |
| Comune di Napoli | 134.070 | (44,61%) | 179.608 | (22,68%) | 313.678 | (28,71%) |
| Terzi | 29.297 | (9,75%) | 252.798 | (31,92%) | 282.095 | (25,82%) |
| totale | 300.535 | | 792.055 | | 1.092.590 | |

Con l'annunciato trasferimento di aree edificatorie dalla Mededil al Comune, la condizione di squilibrio che precedentemente riguardava la citata società viene di fatto posta in capo al Comune, nella sua qualità di lottizzatore. Viene cioè attribuito al Comune il *diritto virtuale* di realizzare il 41,66% della volumetria complessiva, mentre esso risulta invece proprietario di aree pari al 28,71% del totale delle aree del centro direzionale. In pratica il Comune dovrebbe essere titolare di un'edificazione pari al 28,71% di 4.916.655 mc e quindi pari a 1.411.570 mc, mentre risulta invece titolare di diritti edificatori pari al 44,61% di 4.916.655 mc pari a 2.193.319 mc.

A prescindere dai rilievi già espressi nel precedente rapporto relativamente alla concreta edificabilità delle aree in isole edificatorie cedute dalla Mededil al Comune, occorre esprimere le ulteriori seguenti considerazioni. E' evidente che il trasferimento di aree ha posto il Comune-lottizzatore in una posizione identica a quella in cui si era trovata la Mededil subito dopo l'approvazione del planovolumetrico del 1975: si trova cioè nell'impossibilità di realizzare tutte le volumetrie di cui gli atti contrattuali gli attribuiscono la titolarità. La sola differenza tra le due posizioni riguarda il fatto che, mentre la Mededil avrebbe avuto concrete difficoltà a procurarsi le aree occorrenti per le urbanizzazioni, perché avrebbe dovuto acquisirle da proprietari che ambivano invece, a ragione, a partecipare a pieno titolo all'iniziativa di lottizzazione, il Comune avrebbe potuto ricorrere allo strumento dell'esproprio, introdotto dalla difforme procedura adottata, come precedentemente riferito.

Non è il caso di discutere, in questa sede, come pure si dovrebbe, la legittimità di tale soluzione. Si discute invece la concreta possibilità da parte del Comune di procedere ora all'edificazione in queste dimensioni e con queste modalità. Anche se volesse procedere in questa direzione, il Comune dovrebbe infatti disporre di aree per servizi nella stessa percentuale assunta a riferimento per l'edificazione, per far fronte ai propri obblighi di

lottizzatore. Il Comune dovrebbe dunque essere proprietario di aree per servizi in quantità pari al 44,61% di 792.055 mq (restando per ora al dimensionamento della variante Tange, che però è errato per difetto, come abbiamo visto), che fanno 354.000 mq circa, mentre in realtà dispone soltanto di 179.608 mq. Le residue aree occorrenti pari a circa 176.000 mq il Comune dovrebbe acquisirle dai cosiddetti terzi lottizzatori che difatti ne posseggono in quantità esuberanti rispetto alle possibilità edificatorie che i contratti assegnano loro. In particolare l'eccedenza dei privati è quantificabile in oltre 175.000 mq, valore pressapoco corrispondente al deficit che abbiamo riscontrato al bilancio comunale come precedentemente riassunto. Ad aggravare la situazione interviene il contratto con il quale il Comune si impegna a realizzare 1.000.000 mc circa in meno, pur mantenendo l'obbligo a realizzare tutti i servizi corrispondenti ai diritti edificatori teorici.

La situazione del Comune lottizzatore, desumibile dai contratti vigenti, è la seguente. Il Comune che, in base al totale delle proprietà possedute, potrebbe realizzare 1.400.000 mc circa è invece ritenuto titolare di 2.200.000 mc circa e conseguentemente si obbliga a realizzare attrezzature per la cubatura suddetta, restando impegnato a costruire come deliberato solo 1.200.000 mc circa a fronte dell'immutato obbligo a realizzare attrezzature proporzionali a 2.200.000 mc. Al tempo stesso si è comunque proceduto all'esproprio di molte aree tra quelle destinate a urbanizzazioni, che risultano pertanto già acquisite al patrimonio comunale, in proporzioni la cui quantificazione richiederebbe una puntuale verifica che allo stato non è disponibile. Lo stato avanzato delle procedure non consente purtroppo di correggere tale procedura in corso d'opera, perchè ciò potrebbe determinare ulteriori squilibri e disparità. Fermo restando che in altra sede potrebbero essere valutati gli aspetti di legittimità, appare evidente che, dal punto di vista urbanistico, non si può che considerarla una premessa di fatto a cui riferire la proposta di ulteriore pianificazione.

In definitiva il Comune si trova nell'impossibilità di realizzare tutta l'edificazione che gli è stata teoricamente assegnata. In primo luogo perchè aggraverebbe ulteriormente il deficit di servizi, mentre invece occorre procedere ora con modalità risolutive dello stesso. In secondo luogo perchè tale prospettiva esporrebbe in maniera eccessiva il Comune dal punto di vista finanziario.

2 La realizzazione del sub comprensorio orientale

2.1. Alla luce delle considerazioni finora esposte, affrontiamo il problema delle modalità per realizzare la quota restante del centro direzionale, ricordando preliminarmente quanto è scritto in proposito nella proposta di variante per il centro storico e la zona orientale.

" [...] Occupiamoci ora delle caratteristiche da conferire al suo necessario completamento.

Ricordiamo anzitutto che nel sub-comprensorio orientale, rimasto ampiamente incompleto, ricadono esclusivamente aree del Comune (una parte delle quali ancora in possesso della Mededil, che deve trasferirle all'amministrazione comunale) e di terzi lottizzatori. Il Comune è titolare di diritti edificatori per circa 2.200.000 mc, a una parte dei quali (circa 990.000 mc) aveva rinunciato nel 1983.

Ferma restando la rinuncia, la realizzazione dei volumi residui - ai quali bisogna aggiungere quelli spettanti ai terzi lottizzatori, pari a circa 400.000 mc, che non sembra né giusto né possibile mettere in discussione - comporterebbe, nel sub-comprensorio orientale, una densità edilizia molto elevata, e resterebbe definitivamente compromessa ogni ipotesi di risolvere almeno in parte la carenza di servizi.

E' allora probabilmente necessario prendere in esame una seconda, dolorosa rinuncia da parte del Comune, per ridurre la volumetria nel centro direzionale a un livello compatibile con una adeguata qualità insediativa, affinché il rapporto tra edilizia e servizi possa configurarsi in termini più equilibrati. A quant'altra cubatura deve rinunciare il Comune? Qui si fa l'ipotesi di una rinuncia consistente, per circa ulteriori 800.000 mc., fermo restando che la precisa quantificazione sarà definita in sede di variante., con riferimento anche a un alto obiettivo: disporre di una cubatura il cui valore immobiliare consenta di far fronte agli ulteriori oneri che il Comune deve sopportare per il completamento dell'infrastrutturazione dell'intero comprensorio.

L'edificazione attualmente prevista nel sub-comprensorio orientale del Centro direzionale ammonta a ulteriori 2.600.000 mc circa. Di questi, 2.200.000 mc circa competono al Comune (1.200.000 circa se si escludono i volumi a cui il Comune ha già

dm

rinunciato nel 1983), il resto a terzi lottizzatori. L'ipotesi che si sottopone alla discussione è che, invece, le realizzazioni - nel caso di massima rinuncia da parte del Comune - non superino 600.000 mc (di cui 400.000 mc di competenza di terzi lottizzatori). Ciò determinerebbe - nel sub-comprensorio orientale - un indice territoriale pari a 1,5 mc/mq, ovvero un quinto dell'indice effettivo, pari a circa 6 mc/mq, previsto per il centro direzionale. I volumi andrebbero realizzati su una superficie fondiaria anch'essa ridotta rispetto a quella attualmente disponibile, in modo da aumentare gli spazi per servizi. Nel complesso dei 500.000 mq ancora disponibili, solo un quinto andrebbero impegnati come superficie fondiaria, determinandosi in tal modo un indice fondiario pari a circa 7 mc/mq, anch'essa notevolmente inferiore - meno della metà - di quello originariamente previsto di circa 16,5 mc/mq. Nell'insieme del Centro direzionale, l'indice di edificabilità territoriale si ridurrebbe quindi da 6 a 3,4 mc/mq.

Si avrebbe così un consistente incremento della disponibilità di aree per servizi, da circa 70 fino a 90 ettari. Sarebbe in tal modo possibile la realizzazione di un grande parco centrale, intorno al quale sarebbe disposta una fascia edificata, in cui la densità edilizia sarebbe notevolmente ridimensionata rispetto a quella attualmente prevista e che includerebbe anche i volumi delle attrezzature a servizio dell'edilizia residenziale, compresa quella dei rioni Ascarelli e Luzzatti e quella ubicata su via Poggioreale che, come si ricorderà, costituivano le "zone rosa" del primo progetto del centro direzionale. Le modifiche proposte comporterebbero ovviamente una variazione dell'attuale progetto planovolumetrico."

Le ipotesi formulate in sede di proposta richiedono un approfondimento, in primo luogo al fine di determinare qual è la volumetria che il Comune può realizzare. Si tratta in sostanza di ridurre - come ipotizzato nella proposta - la volumetria attualmente prevista per reperire gli spazi occorrenti per il fabbisogno di standard attuali ed ereditati dall'edificazione del sub comprensorio orientale, evitando però di scendere al di sotto del limite che consenta una commercializzazione dei restanti suoli edificatori per reperire le risorse occorrenti a far fronte alle spese per le attrezzature di competenza comunale. Conviene procedere per punti, individuando in primo luogo il valore volumetrico limite per avere quantità adeguate di aree per urbanizzazioni e verificare successivamente se il

valore dei suoli edificatori bilancia, almeno in parte, le spese presumibili per la realizzazione dei servizi corrispondenti.

2.2. Cominciamo dal primo punto, fissando come ipotesi di lavoro una volumetria comunale pari a 1.203.112 (pari ai diritti che deriverebbero al Comune dopo la rinuncia del 1983) e un indice fondiario pari a quello attuale di 16,359. Questo volume potrà essere eventualmente ridotto al fine di consentire che la realizzazione del sub comprensorio orientale del centro direzionale dia luogo a un'equilibrata dotazione di servizi nel senso esposto nel seguito di questa nota. Assumiamo inoltre, per quanto riguarda la disciplina urbanistica (ma questo aspetto verrà sviluppato nella parte finale del presente rapporto) di abbandonare l'uso del piano di lottizzazione per la realizzazione delle opere. Verifichiamo quindi se tali condizioni consentono il reperimento di aree per servizi nelle quantità volute. Ma a quanto ammonta il fabbisogno di servizi che ci si propone di soddisfare - almeno in larga parte - nell'area del sub comprensorio orientale? Si tratta - come si è già detto - della somma di due quantità: il fabbisogno pregresso, che non è stato soddisfatto nel comprensorio sub occidentale e quello derivante dalle nuove realizzazioni nel sub comprensorio orientale.

Per quanto riguarda il sub comprensorio occidentale, si propone che esso vada considerato come gli altri tessuti edilizi consolidati, che esprimono una domanda arretrata, di cui la variante definitiva prevede il soddisfacimento. In questo caso si tratta di cercare anzitutto nell'area del sub comprensorio orientale e nell'area attualmente impegnata dal carcere di Poggioreale, di cui la proposta di variante orientale prevede la delocalizzazione, che è stata pure richiesta con un recente voto del consiglio comunale. Per quanto riguarda invece il sub comprensorio orientale occorre riformulare il dimensionamento, con riferimento all'ammontare delle costruzioni che si intende ancora realizzare. Non avrebbe ancora senso infatti - nel quadro di una nuova soluzione urbanistica, come quella che si va a proporre - fare riferimento alla vecchia determinazione del fabbisogno. Esso deve essere invece ricalcolato, nelle proporzioni previste dal Dm 1444.

Passiamo pertanto a effettuare tale calcolo, ipotizzando la realizzazione di un nuovo insediamento che deve farsi carico del fabbisogno di servizi che esso stesso produce e di un deficit arretrato

Per quanto riguarda la *zona rosa* si ritiene, come già detto, che la domanda espressa dagli abitanti va considerata come fabbisogno progressivo, un passivo ereditato dalla passata gestione da risolvere possibilmente nel quadro dell'area orientale. Il fabbisogno espresso dalle attività terziarie è opportuno invece che sia posto a carico delle realizzazioni che saranno promosse in tali aree.

Per quanto riguarda invece *la nuova edilizia* del comprensorio orientale del centro direzionale, si ricorda che nella variante urbanistica Tange il volume totale risulta distribuito per il 30% alle residenze e per il 70% al terziario. Assumiamo di confermare anche tale dato progettuale.

Le volumetrie erano ripartite tra le isole edificatorie nella maniera che segue:

| Piano quadro 1971 | Piano elevometrico 1985 | | | | Piano elevometrico 1985 | | | | Totale | | | |
|-------------------|-------------------------|------------------|--------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| | mq | mc | mq | mc | In edifici assenti | | Mededil | | | | Categorie | |
| 1 | 25.376 | 433.948 | 16.391 | 23.336 (15.216) | 333.297 | 72.556 (28.511) | 14.216 | 313.217 | 6.292 | | | |
| 2 | 21.841 | 351.666 | 16.359 | 21.883 (20.597) | 303.603 | 13.811 (13.343) | 20.987 | 303.603 | 1.246 | | | |
| 3 | 31.241 | 511.742 | 16.359 | 31.244 (29.827) | 503.308 | 17.037 (12.266) | 20.987 | 503.311 | 1.262 | | | |
| 4 | 22.883 | 370.191 | 16.354 | 22.889 (22.371) | 340.114 | 17.641 (14.281) | 10.119 | 328.663 | 518 | | 11.951 | 153.541 |
| 5 | 2.476 | 48.640 | 16.359 | 2.976 | 48.646 | 16.366 | - | - | - | - | 7.076 | 44.186 |
| 6 | 22.690 | 371.171 | 16.356 | 22.690 (13.365) | 269.451 | 11.878 (19.529) | 13.365 | 269.451 | 8.845 | - | - | - |
| 7 | 32.200 | 526.781 | 16.354 | 32.200 (29.922) | 501.841 | 14.031 (12.854) | 25.502 | 501.841 | 1.690 | | | |
| 8 | 27.510 | 368.296 | 16.351 | 27.512 | 288.489 | 12.817 | - | - | 8.133 | 56.834 | 14.156 | 191.541 |
| 9 | 20.725 | 333.070 | 16.359 | 20.726 | 422.075 | 16.055 | - | - | 26.126 | 122.071 | | |
| 10 | 5.000 | 76.111 | 16.356 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 | 18.940 | 629.813 | 16.354 | 18.940 | 597.215 | 10.318 | - | - | 38.500 | 507.215 | | |
| 12 | 36.114 | 357.271 | 16.391 | 36.114 | 126.956 | 8.970 | - | - | 36.114 | 328.956 | | |
| 13 | 1.740 | 116.111 | 16.359 | 2.740 | 50.000 | 18.115 | 2.750 | 50.000 | - | - | | |
| 14 | 1.530 | 123.225 | 16.354 | 1.530 (1.842) | 9.541 | 10.535 (16.369) | - | - | 2.710 | | 4.892 | 20.541 |
| 15 | 53.111 | 120.130 | 16.354 | 7.311 | 116.531 | 16.360 | - | - | - | - | 9.566 | 116.531 |
| T.T.A. | 300.025 | 3.798.854 | | 388.515 | 2.926.473 | | 125.211 | 2.068.489 | 131.078 | 1.201.811 | 81.254 | 634.942 |

() Superficie fondiaria al netto delle zone di arretramento

Fonte: planvolumetrico approvato con decreto presidente della provincia n. 4/1985

Da ciò scaturisce la seguente ripartizione dei volumi tra i principali lottezzatori detraendo dalle quantità complessive previste per i terzi, 195.531 mc acquisiti dalla Mededil e utilizzati nel sub-comprensorio occidentale, nell'isola edificatoria n. 4.

Am

31

| | Residenze | Terziario | Volume complessivo |
|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| MEDEDIL | 506.659 | 1.737.281 | 2.243.940 |
| Comune di Napoli | 360.934 | 842.178 | 1.203.112 |
| Terzi | 143.812 | 335.549 | 479.361 |
| totale | 1.011.405 | 2.915.008 | 3.926.423 |

In sede di completamento gli standards previsti sono da valutarsi per i soli soggetti che interverranno (Comune e terzi), avendo la Mededil esaurito il proprio compito di lottizzatore. Pertanto la consistenza delle residenze ancora da realizzare risulta così composta:

| | Residenze |
|------------------|-------------------|
| Comune di Napoli | 360.934 mc |
| Terzi | 143.812 mc |
| totale | 504.746 mc |

Il numero di vani per abitazioni è pari a 5.047 unità (504.746 /100) che corrispondono, considerando l'indice di affollamento derivante dal Dm 1444/1968 pari a 1, a eguale numero di abitanti.

Pertanto:

Fabbisogno standard per residenze nel sub comprensorio orientale

| | | |
|------------------------------|---------------------------------------|---|
| m ² 25.235 | (abitanti 5.047 × m ² 5) | aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) |
| m ² 12.618 | (abitanti 5.047 × m ² 2,5) | aree per attrezzature di interesse Comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi) |
| m ² 50.470 | (abitanti 5.047 × m ² 10) | aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport |
| m ² 12.618 | (abitanti 5.047 × m ² 2,5) | aree per parcheggi |
| m² 100.941 | totale fabbisogno residenze | |

In sede di completamento anche gli standard previsti per il terziario sono da valutarsi per i soli soggetti che interverranno (Comune e terzi), avendo la Mededil esaurito il proprio compito di lottizzatore. Pertanto i volumi per il terziario sono così composti

Terziario

| | |
|------------------|---------------------|
| Comune di Napoli | 842.178 mc |
| Terzi | 335.549 mc |
| totale | 1.177.727 mc |

mm¹

Il Dm n.1444 del 2 aprile 1968 stabilisce che " nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n.765) ". La superficie lorda di pavimento di edifici per attrezzature si ricava dal volume terziario previsto, considerando un interpiano di 3,10 metri:

$$1.177.727/3,1 = 379.911 \text{ mq}$$

L'80% di tale valore fornisce la quantità di spazio da reperire; di esso la metà andrà destinata a parcheggi:

$$379.911 \times 80/100 = 303.929 \text{ mq,}$$

di cui 151.964 per parcheggi, mentre per spazi pubblici e per attrezzature di interesse Comune si ha, rispettivamente 121.571 e 30.392 mq valutati in quota proporzionale ai parametri fissati dalla Lr 14/82. In definitiva, il fabbisogno per attrezzature risulta composto come segue:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Residenza | 25.235 | 12.618 | 50.470 | 12.618 |
| Terziario | - | 30.392 | 121.571 | 151.964 |
| totale | 25.235 | 43.010 | 172.041 | 164.582 |
| totale (a + b + c + d) | 404.868 mq | | | |

Considerando di voler realizzare i parcheggi su due livelli si ottengono le seguenti superfici coperte da standard:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| | 25.235 | 43.010 | 172.041 | 82.241 |
| totale (a + b + c + d) | mq 322.527 | | | |

A tale valore va aggiunta l'aliquota di fabbisogno pregresso del progetto Tange che come abbiamo visto ammonta a mq 230.679 così ripartiti:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Fabbisogno da standard | -5.423 | 36.742 | 68.274 | 131.086 |
| totale (a + b + c + d) | | | mq 230.679 | |

Considerando di voler realizzare i parcheggi su due livelli si ottiene la seguente superficie coperta da standard.

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| | -5.423 | 36.742 | 68.274 | 65.543 |
| totale (a + b + c + d) | | | mq 165.136 | |

In totale pertanto il fabbisogno di standard è complessivamente il seguente:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Comune di Napoli residenza | 18.045 | 9.023 | 36.090 | 4.511 |
| Comune di Napoli terziario | | 21.733 | 86.934 | 54.334 |
| terzi residenza | 7.190 | 3.595 | 14.380 | 1.797 |
| terzi terziario | | 8.659 | 34.637 | 21.648 |
| totale completati. | 25.235 | 43.010 | 172.041 | 82.290 |
| pregresso | -5.423 | 36.742 | 68.274 | 65.543 |
| totale (a + b + c + d) | | | mq 487.712 | |

A questa superficie occorre sommare quella occorrente per le strade che ammontano presuntivamente a 93.888 mq. In totale gli spazi per urbanizzazioni primarie e secondarie occorrenti per far fronte al fabbisogno di standard nuovo e presunto è pari a 581.600 mq.

2.3 Passiamo a verificare la reale disponibilità di suoli per la realizzazione degli standard, ferme restando le aree da destinare ai terzi, alle relative attrezzature, alle strade. La

superficie del comprensorio orientale del centro direzionale dovrebbe essere così composta:

| Standard (mq) | Strade (mq) | Isole edificatorie dei terzi (mq) | Isole edificatorie del Comune (mq) |
|-------------------------------|----------------|---|--|
| (a) | (b) | (c) | (d) |
| 487.712 | 93.888 | 26.326 | 134.070 |
| totale (a + b + c + d) | | mq 741.996 | |

Il valore che in tal modo si ottiene, pari a 741.996 mq, è però nettamente superiore all'estensione del comprensorio orientale del centro direzionale pari a mq 625.923. Pertanto si rende indispensabile diminuire la cubatura di competenza del Comune, per aumentare la superficie per servizi e definire un equilibrato dimensionamento dell'intero centro direzionale. Tale valore è stato ricercato con reiterazioni successive determinando la superficie delle isole edificatorie del Comune in modo tale che le relative aree a standard sommate al valore pregresso nonché alle confermate superfici di competenza dei terzi, sia pari alla superficie di territorio disponibile.

| Standard (mq) | Strade (mq) | Isole edificatorie dei terzi (mq) | Isole edificatorie del Comune (mq) |
|-------------------------------|----------------|---|--|
| (a) | (b) | (c) | (d) |
| 446.651 | 93.888 | 26.326 | 59.058 |
| totale (a + b + c + d) | | mq 625.923 | |

La superficie delle nuove isole edificatorie comunali - confermando l'attuale indice fondiario - corrisponde a una cubatura di 966.169 mc; il Comune dovrà quindi rinunciare almeno a ulteriori 250.000 mc circa per un equilibrato assetto del centro direzionale. Vengono quindi di seguito calcolati gli standard relativi all'intero centro direzionale per verificare i valori suddetti.

Le cubature previste sono pertanto le seguenti:

| | Residenze | Terziario | Volume complessivo |
|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| MEDIEDI | 506.659 | 1.737.281 | 2.243.940 |
| Comune di Napoli | 289.851 | 676.318 | 966.169 |
| Terzi | 143.812 | 335.549 | 479.361 |
| totale | 940.322 | 2.749.148 | 3.689.470 |

Calcoliamo a questo punto gli standard complessivi da realizzare nel sub comprensorio

35

orientale del centro direzionale per verificare la correttezza dei valori assunti

In totale pertanto la superficie coperta da standard risulta la seguente:

| | Istruzione (mq) | Attrezzature di interesse Comune (mq) | Spazi pubblici (mq) | Parcheggi (mq) |
|-------------------------------|--------------------|---|------------------------|-------------------|
| | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Comune di Napoli residenza | 14.490 | 7.245 | 28.980 | 3.622 |
| Comune di Napoli terziario | | 17.453 | 69.813 | 43.633 |
| terzi residenza | 7.190 | 3.595 | 14.380 | 1.797 |
| terzi terziario | | 8.659 | 34.637 | 21.648 |
| pregresso | -5.423 | 36.742 | 68.274 | 65.543 |
| totale (a + b + c + d) | | | mq 446.651 | |

2.4. Passiamo ora al secondo punto della verifica al fine di accertare - sempre in termini estimativi - se il valore commerciale dei suoli edificatori del Comune è sufficiente - tenuto conto degli attuali valori di mercato - per far fronte ai costi delle urbanizzazioni a carico del Comune (in questa fase non si può che attribuire al Comune tale compito, ferma restando la necessità di accertare la responsabilità degli altri lottizzatori nella formazione del suddetto deficit). Cominciamo dalla stima della spesa dei servizi, che è stata condotta utilizzando per il costo delle aree i più recenti valori corrisposti negli espropri e, per le opere, da dati parametri messi a punto dall'ufficio

Per quanto riguarda la spesa per l'acquisizione dei suoli, occorre determinare le superfici da acquisire per la realizzazione dei servizi (questo valore potrebbe subire variazioni a seguito di un preciso accertamento sullo stato degli espropri).

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| aree isole edificatorie | 59.058 mq |
| superfici standard Comune | 185.236 mq |
| superfici standard pregresso | 165.136 mq |
| aree possedute dal Comune | - 313.678 mq |
| totale aree da espropriare | 95.752 mq |

Relativamente ai costi, con l'introduzione della nuova disciplina urbanistica, che escluderebbe come abbiamo anticipato il ricorso alla lottizzazione convenzionata, il

mm'

riferimento economico è ai costi di esproprio praticati (si può stimare un costo pari a £/mq 390.000, considerato il valore di mercato delle aree circostanti). In definitiva il costo presunto per l'acquisizione delle aree per servizi, di competenza comunale o relative a fabbisogni pregressi di cui il Comune non può non farsi carico, ammonterebbero a un valore stimato di circa 37 miliardi.

A tale costo va aggiunto quello occorrente per la realizzazione delle attrezzature, che può essere stimato con riferimento a costi medi derivanti, come si è detto, dalle realizzazioni comunali degli ultimi anni. Si consideri in proposito che occorre prevedere un costo più alto della media per la realizzazione del parco, trattandosi di un parco urbano presumibilmente ricco di attrezzature, e un costo a parte per la costruzione di un'opera che connetta il sub comprensorio orientale con le nuove realizzazioni nel sub comprensorio orientale. In definitiva, il fabbisogno economico per far fronte alla realizzazione delle urbanizzazioni di competenza comunale può essere stimato, come si legge nella tabella seguente in oltre 266 miliardi:

| | Superfici (mq) | Superfici coperte (mq) | Costi (£/mq) | Costo totale (lire) |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|
| Istruzione | 9.067 | 3.022 | 1.300.000 | 3.929.033.200 |
| Attrezzature interesse | 61.440 | 15.360 | 1.000.000 | 15.360.000.000 |
| Spazi pubblici | 167.067 | 167.067 | 200.000 | 33.413.400.000 |
| Collegamento parco/piastra | | | | 15.000.000.000 |
| Parcheggi | 112.798 | 112.798 | 1.500.000 | 169.197.000.000 |
| Espropri | 95.752 | | 390.000 | 37.343.280.000 |
| Totale | | | | 274.242.710.000 |

Tale fabbisogno economico potrebbe essere fronteggiato con la vendita di tutte le aree edificabili comunali. Il valore di mercato di tali aree normalmente praticate per il centro direzionale si aggira intorno a £.300.000 per ogni metro cubo di volume edificabile (il valore è comprensivo dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e risulta pertanto complessivamente pari a £/mc 300.000 x 966.169 = £.289.850.000. Pertanto gli oneri gravanti sul Comune, necessari per il completamento del centro direzionale risultano di poco inferiori al valore di mercato delle aree edificatorie di sua competenza, anche se questo margine va sottoposto a più attenta verifica e potrebbe comunque concretamente ridursi nel caso che il Comune avesse necessità di utilizzare per sé parte delle aree o anche se la quota di urbanizzazioni a carico del Comune dovesse crescere per effetto di un ampio ricorso, da parte dei terzi

lottizzatori, alla procedura transitoria, che comporta, come vedremo, un minor esborso da parte degli stessi per opere di urbanizzazione. E' il caso di rilevare per inciso che questo calcolo - tenuto conto che il Comune è costretto a realizzare solo poco più di metà delle volumetrie a cui aveva diritto - dà anche la misura del danno che l'amministrazione comunale ha subito per le particolari modalità di attuazione del centro direzionale.

3. La nuova disciplina urbanistica e la gestione della fase transitoria

3.1. Occorre ribadire anzitutto che, nella regolamentazione delle nuove iniziative, in sede di variante, non avrebbe senso confermare l'ipotesi della lottizzazione convenzionata, perché le procedure di attuazione finora praticate non ne hanno di fatto rispettato la normativa. E' opportuno al tempo stesso che la nuova disciplina urbanistica per la rimanente area del centro direzionale confermi, laddove possibile, soprattutto nelle destinazioni, la variante approvata nel 1985. Ciò al fine di assicurare una continuità di indirizzo soprattutto nei confronti dei cosiddetti terzi lottizzatori. Questo orientamento - peraltro sostenuto dall'amministrazione sin dal predetto documento del 1985 - si riflette soprattutto nelle scelte da farsi per l'area del sub comprensorio orientale e per la zona rosa. Con riferimento all'intero comprensorio, si propone la seguente soluzione.

Per quanto riguarda la *destinazione d'uso dei suoli*, con riferimento al sistema di classificazione adottato per la redigenda variante definitiva al Prg - una soluzione che assume come è noto i criteri del Dm 1444/1968 - si prevede la seguente articolazione:

- zona B, per il settore occidentale del centro direzionale: è previsto il completamento del programma definito dalla variante del 1985: qui la nuova normativa d'attuazione consentirà interventi diretti, fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e di ogni incremento di superfici e volumi;
- zona Db - ristrutturazione urbanistica, nuovi interventi; per l'area relativa al sub comprensorio orientale. Saranno specificamente individuate - in quest'ambito territoriale - isole edificatorie, coincidenti con una parte di quelle attuali, confermando le residue capacità edificatorie per i terzi lottizzatori e solo di una parte di quelle comunali, nei

limiti precedentemente indicati e saranno inoltre individuate e le aree per le urbanizzazioni, nella misura occorrente per il soddisfacimento degli standard previsti dal Dm n. 1444/1968, nei termini precedentemente indicati, anche con riferimento al deficit pregresso.

-zona Dc - ristrutturazione urbanistica: coincidente con l'ex- zona rosa. In quest'ambito si confermano le norme previste nel Prg del 1972 e nella variante del 1985, prevedendo la possibilità dell'intervento diretto, con la disposizione che le nuove iniziative assicurino, al loro interno, un bilancio in pareggio per gli standard urbanistici a norma di legge, relativamente alla quota di edilizia terziaria;

-zona F - attrezzature a scala territoriale: comprendente le grandi funzioni pubbliche e le relative attrezzature ai sensi del Dm n. 1444/1968. Per quanto riguarda il palazzo di giustizia - che attualmente non è dotato delle attrezzature previste per legge - il fabbisogno potrebbe essere soddisfatto con le aree attualmente occupate dal carcere di Poggioreale.

Per quanto riguarda invece *le modalità di attuazione* si propone una disciplina che combini interventi diretti e indiretti. Gli interventi diretti riguarderebbero in particolare le realizzazioni dei terzi lottizzatori che operano nelle isole edificatorie e parte delle isole edificatorie comunali, confermate dalla variante. Le restanti opere sarebbero invece subordinate a un progetto urbanistico esecutivo - escludendo però, come si è scritto, l'ulteriore ricorso alla lottizzazione convenzionata - che avrebbe il compito di riconnettere, in una nuova configurazione unitaria, le realizzazioni del sub comprensorio orientale, le opere dei terzi lottizzatori che potrebbero avviarsi in fase transitoria o per intervento diretto e l'edilizia nelle isole edificatorie comunali. Il rilascio delle concessioni edificatorie sarebbe comunque subordinata alla realizzazione, da parte dei relativi proprietari, delle urbanizzazioni proporzionali ai sensi del Dm 1444/1968, ovvero alla corresponsione di un contributo di urbanizzazione commisurato al costo relativo (acquisizione dell'area e realizzazione delle opere), con una procedura non dissimile da quella di fatto seguita finora, che non può che essere formalizzata da una norma urbanistica ad hoc.

La scelta delle *funzioni da assegnare ai volumi* di competenza del Comune, riveste una particolare importanza nel processo di riqualificazione del centro direzionale.

L'individuazione di funzione prestigiose può essere favorita dal netto miglioramento delle condizioni di accessibilità dell'insediamento, determinate dall'attuazione del piano comunale dei trasporti, nei termini ricordati in questo stesso rapporto e dall'iniziativa proposta in questa sede di innalzare lo standard di attrezzature, attualmente gravemente insufficiente. Quale orientamento si può assumere in proposito? Dopo la rinuncia alla localizzazione in quest'area del quartiere generale della Nato, conviene individuare una prestigiosa funzione nazionale o internazionale che vi si possa localizzare in sostituzione. Non dovrebbe mancare in proposito l'appoggio del governo nazionale, tenuto conto degli impegni che erano stati assunti quando fu ipotizzato l'insediamento della Nato. Il periodo che intercorre con l'approvazione della variante definitiva al Prg dovrebbe essere utilizzato pertanto per un'azione promozionale finalizzata a tale individuazione. Altre possibili funzioni riguardano la sede degli uffici di Comune e Regione. La concentrazione di tutti gli uffici comunali consentirebbero, in particolare, di sgravare il bilancio comunale dagli oneri rilevanti dai numerosi fitti passivi, consentirebbe di rendere più efficienti le relazioni tra i diversi settori della macchina comunale, migliorando la qualità del lavoro e libererebbe molti immobili nel centro della città che potrebbero essere destinati a funzioni più appropriate.

Per quanto riguarda infine l'edificazione terziaria prevista nella ex zona rosa, gli interventi sono anch'essi subordinati a piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata mediante i quali sarà assicurato, per ognuna, un bilancio in pareggio per gli standard urbanistici, a norma di legge nei lotti di proprietà dei lottizzatori.

3.2. Resta da soffermarsi, per concludere, sulla procedura per regolamentare la fase transitoria fino all'approvazione della variante, in particolare per dare una risposta alle richieste dei terzi lottizzatori. A questo fine occorre anzitutto rimuovere gli ostacoli che hanno finora impedito l'approvazione dei piani di lottizzazione dei terzi, in una prospettiva coerente con gli indirizzi urbanistici che si propone di assumere con la variante.

Le richieste di lottizzazione agli atti del servizio pianificazione urbanistica riguardano in particolare tre casi di interventi nel sub comprensorio orientale, mentre le residue due interessano la zona rosa a ridosso della via nuova Poggioreale. Si consideri, in proposito che, per quanto riguarda gli interventi in zona rosa non vi sono, fino a questo momento,

40

precedenti approvativi. In definitiva, la procedura che si propone di seguire, in fase transitoria, è la seguente.

Per quanto riguarda *i piani di lottizzazione in area di nuova edificazione*, occorre ricordare preliminarmente la procedura seguita nelle passate approvazioni e trovare gli opportuni correttivi per uniformarla nella massima misura possibile alle procedure di legge, eliminando inoltre quegli ostacoli che ne compromettevano l'attuazione.

La soluzione fino a oggi adottata, per quanto è dato di sapere, è la seguente: il lottizzatore propone un piano con edificazione proporzionata all'estensione di aree che possiede nelle isole edificatorie e non in totale come vorrebbe la legge. Può accadere perciò che essi non posseggano le corrispondenti aree per attrezzature, che la legge gli impone di cedere al Comune. Interviene a questo punto una seconda deviazione rispetto alla procedura canonica: il lottizzatore corrisponde al Comune una somma corrispondente al valore, a costi d'esproprio, delle aree per urbanizzazioni che non possiede. Il Comune provvederà poi a effettuare gli espropri, al momento della realizzazione delle urbanizzazioni. Anche all'obbligo della realizzazione delle opere viene adempiuto allo stesso modo: all'atto della convenzione, il lottizzatore corrisponde al Comune un'ulteriore somma che rappresenta una percentuale sul costo totale delle urbanizzazioni, pari a quella che lo stesso lottizzatore detiene in termini di diritti edificatori. Per fare un esempio: se quel lottizzatore può edificare il 5% dei volumi realizzabili in tutto il centro direzionale, dovrà pagare una somma pari al 5% del costo di tutte le urbanizzazioni del centro direzionale. Seguendo questo sistema il Comune risulta esposto a un rilevante contenzioso da parte dei proprietari espropriati che rivendicano una loro inclusione, a tutti gli effetti, tra i lottizzatori con oneri e diritti corrispondenti.

Si è già detto, nelle pagine precedenti, che tale inconveniente sarà definitivamente risolto con la variante, con l'unica soluzione a questo punto possibile; stabilendo come indicazione di piano la distinzione tra aree edificabili e aree per servizi. Fino a quel momento occorre tuttavia ripristinare la disciplina di legge per le lottizzazioni convenzionate la quale prevede che, in sede di lottizzazione, il lottizzatore indichi quali aree cede per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dal piano e quali tra queste opere si impegna a realizzare direttamente. In definitiva le singole lottizzazioni da approvare nella fase transitoria dovrebbero contenere i seguenti elementi:

h1

- per quanto riguarda le aree, il lottizzatore cede al Comune una percentuale di terreni, su quelli previsti in totale per servizi dalla variante del 1985, corrispondente alla percentuale di diritti edificatori che esso possiede sull'edificazione complessiva prevista dalla stessa variante. Nell'ipotesi che parte di tali aree ovviamente di proprietà del lottizzatore richiedente sia stata espropriata in passato dal Comune, il lottizzatore dovrà corrispondere il valore di esproprio a suo tempo percepito, eventualmente rivalutato;
- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione occorre invece ricordare, preliminarmente, che il progetto originario, che risale al 1979, prevedeva un indice per l'aggiornamento dei costi espressi in lire 1975. Tale elaborato è stato oggetto di una variante agli inizi degli anni '90 per iniziativa della Mededil, concessionario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (ricordiamo che la particolare procedura individuata fa sì che due soli soggetti operino per tali realizzazioni: Mededil e Comune). Tale progetto non fu mai approvato dal Comune, il che ha determinato una notevole incertezza nella valutazione dei costi e la conseguente difficoltà a fissare l'onere attribuibile ai lottizzatori terzi che chiedevano l'approvazione dei piani di lottizzazione.

Tanto premesso, al fine di sbloccare tale situazione di stallo e riportare al tempo stesso la procedura nei binari canonici, si propone di fare riferimento al progetto approvato, che indica le singole opere e i relativi costi. E' possibile individuare in tal modo le opere corrispondenti alla percentuale spettante ai singoli lottizzatori e chiederne la relativa realizzazione, con tempi e modi da specificare nel contratto di lottizzazione. Ove non sia possibile individuare un'opera il cui costo percentuale corrisponde precisamente alla percentuale di diritti edificatori del lottizzatore - e quindi ai suoi obblighi in materia di servizi - si darà luogo a un conguaglio monetario.

La convenzione di lottizzazione pertanto descriverà compiutamente - oltre alle aree che vengano cedute - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il lottizzatore stesso si impegnerà a eseguire contestualmente alla realizzazione delle proprie volumetrie, in luogo e eventualmente in aggiunta alla corresponsione degli oneri concessori e l'ammontare di eventuali conguagli monetari. Qui si propone di lasciare a carico dei terzi lottizzatori, almeno in fase transitoria, la stessa percentuale di attrezzature che è stata posta a carico della Mededil nelle realizzazioni già compiute, nonostante che tale quota sia stata accertata come insufficiente e si innalzerà con la

42

variante definitiva. Non si può però prima dell'approvazione del nuovo piano, avere trattamenti difformi tra i due diversi soggetti.

Relativamente invece agli *interventi ricadenti nella cosiddetta zona rosa*, il lottizzatore dovrà garantire fin da ora il rispetto della disciplina definitiva. Questa infatti appare la interpretazione più ragionevole delle norme originarie, che non è contraddetta da alcun precedente. Il soddisfacimento del fabbisogno di standard a servizio del terziario avviene nel lotto di intervento, mentre quello relativo alla residenza è soddisfatto, come abbiamo detto, nei sub comprensori orientale e occidentale del centro direzionale, secondo le modalità precedentemente precisate.

mi