



COMUNE DI NAPOLI

Assessorato all'Urbanistica

Verso il nuovo Piano Urbanistico della Città di Napoli

Per una Città Giusta,
Sostenibile, Vivibile e Attrattiva



VARIANTE PER LA SALVAGUARDIA DELLA RESIDENZIALITÀ IN CENTRO STORICO





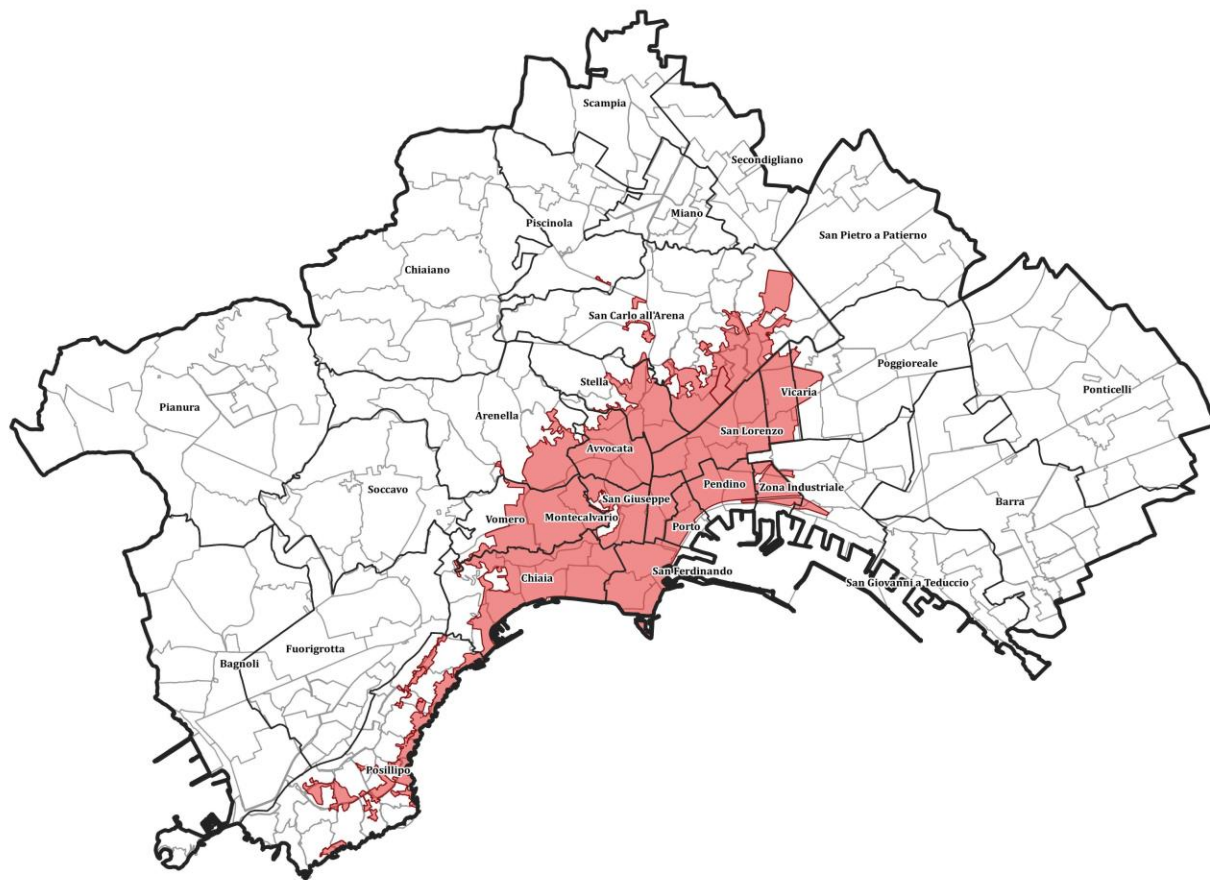
Il **Documento Strategico** approvato dal **Consiglio Comunale** per il nuovo Piano Urbanistico Comunale prevede come **primo step tre Varianti regolative** al PRG vigente.



La **Variante per il Centro Storico** ha come obiettivo la **salvaguardia della residenzialità stanziale**.



l'area di studio



L'area di studio è stata determinata dall'intersezione tra la zona A del PRG vigente e il perimetro del Sito Unesco e della sua Buffer Zone



gli obiettivi

- 1** **Tutelare la permanenza di usi abitativi di tipo stanziale/urbano, distinguendoli da quelli temporanei;**
- 2** **Mantenere un giusto equilibrio tra l'offerta di residenza urbana e quella di breve permanenza;**
- 3** **Regolamentare le locazioni brevi per finalità turistiche**



le azioni

- 1** **Analisi del fenomeno degli affitti brevi e della pressione esercitata sulla residenza e i servizi alla residenza**
- 2** **Analisi dell'andamento del mercato immobiliare residenziale e commerciale**
- 3** **Analisi dei trend demografici relativi alla popolazione e alle famiglie residenti**
- 4** **Analisi della consistenza e distribuzione del patrimonio abitativo in centro storico**
- 5** **Individuazione di un dispositivo di regolamentazione flessibile a garanzia di un'adequata offerta abitativa «ordinaria»**



1

analisi del **fenomeno degli affitti brevi**



distribuzione degli annunci su Airbnb nel 2016

**Totale annunci
1.228**

Quartieri con il maggior
numero di annunci:

San Lorenzo	236
San Ferdinando	129
Chiaia	121
Avvocata	116
Pendino	116
Montecalvario	104



Fonte dati: inside Airbnb – I° trimestre 2016

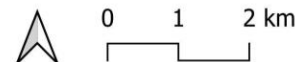
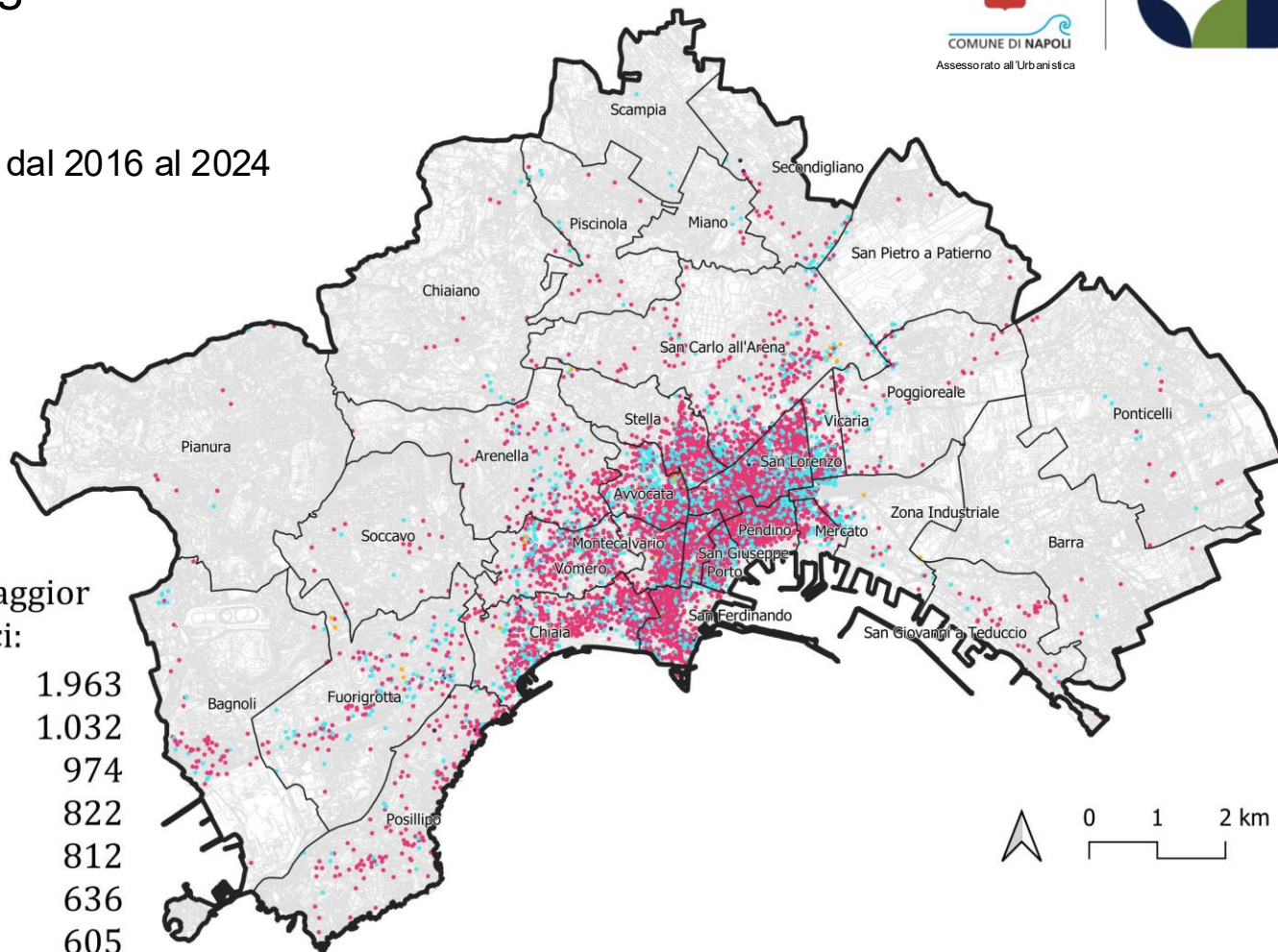
distribuzione degli annunci su Airbnb nel 2024

+ 9.532 annunci dal 2016 al 2024

**Totale annunci
10.760**

Quartieri con il maggior
numero di annunci:

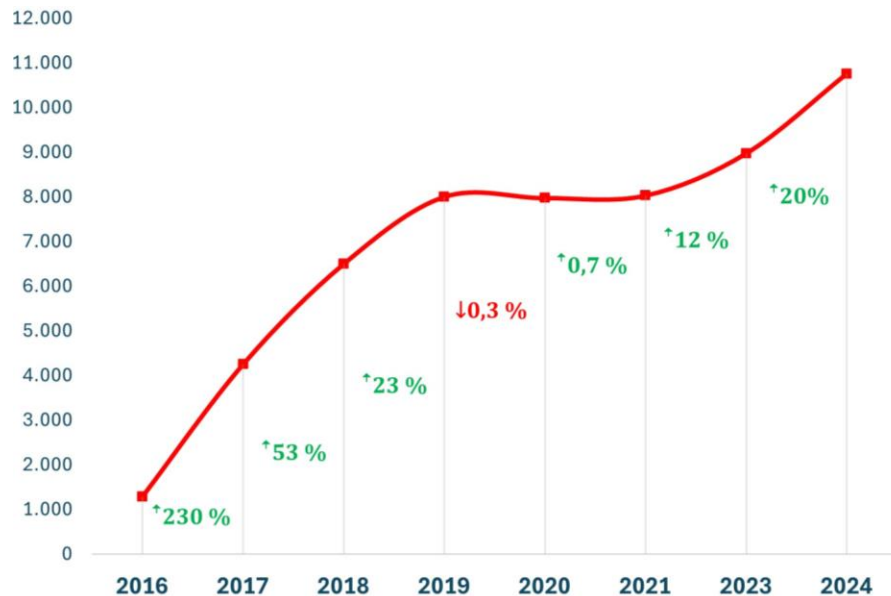
San Lorenzo	1.963
Pendino	1.032
San Ferdinando	974
Montecalvario	822
Chiaia	812
San Giuseppe	636
Porto	605



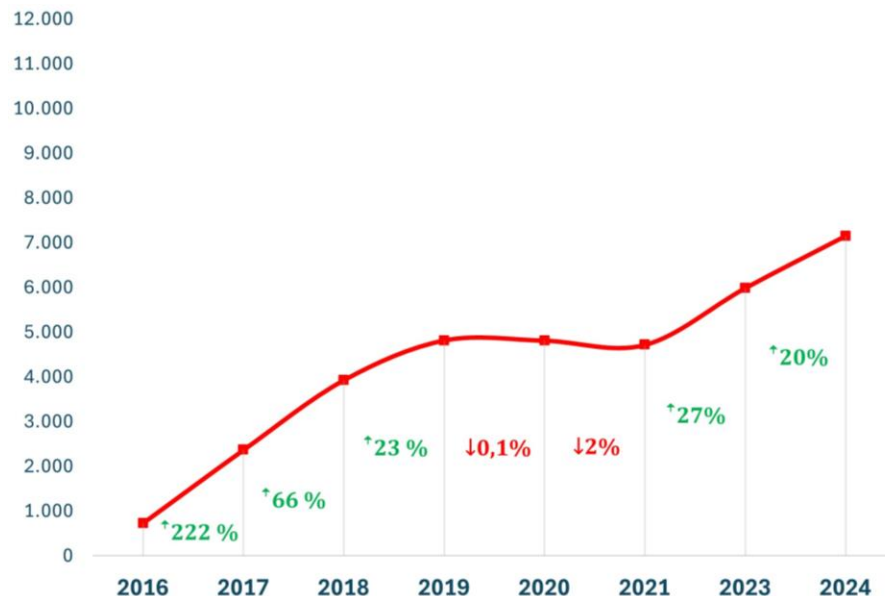
Fonte dati: inside Airbnb – I° trimestre 2024

trend degli annunci su Airbnb a Napoli (2016-2024)

annunci complessivi



annunci per interi appartamenti



Fonte dati: inside Airbnb

incremento del **+735 %** dal 2016 al 2024

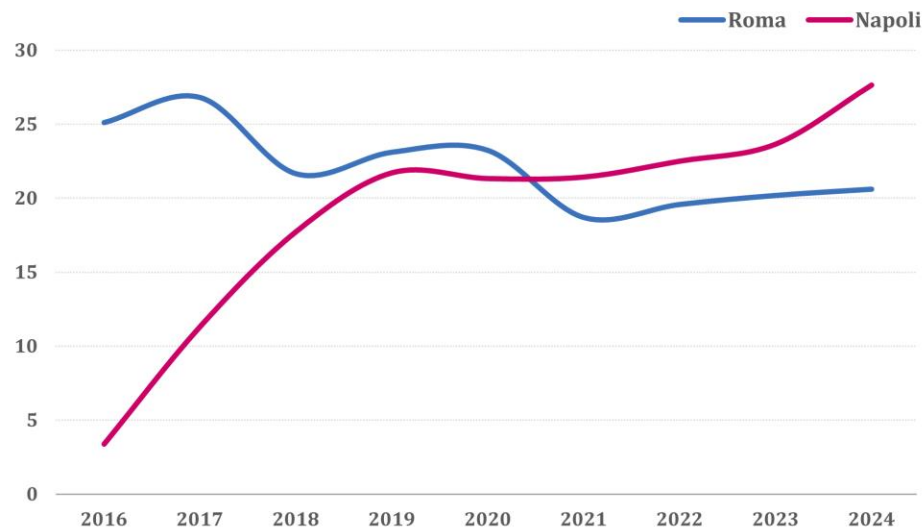
incremento del **+872 %** dal 2016 al 2024



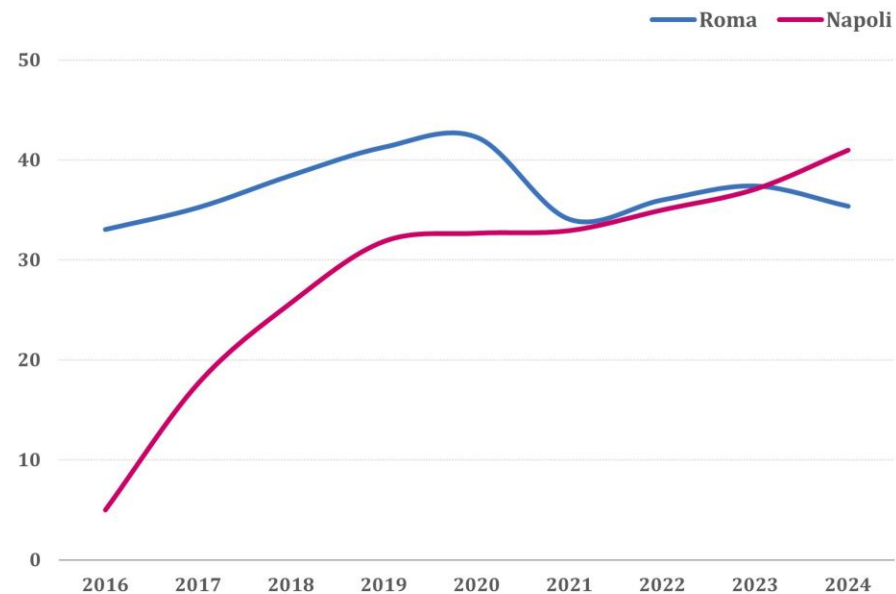
trend della **pressione turistica** a Napoli e Roma (2016-2024)

I dati di Napoli risultano comparabili con quelli di città ad alto impatto turistico come Roma.
La dinamica evolutiva mostra, infatti, per la città partenopea un costante incremento degli annunci segnato da un impatto pressoché nullo della pandemia rispetto al decremento registrato per la Capitale.

annunci complessivi ogni 1.000 famiglie residenti



posti letto complessivi ogni 1.000 abitanti

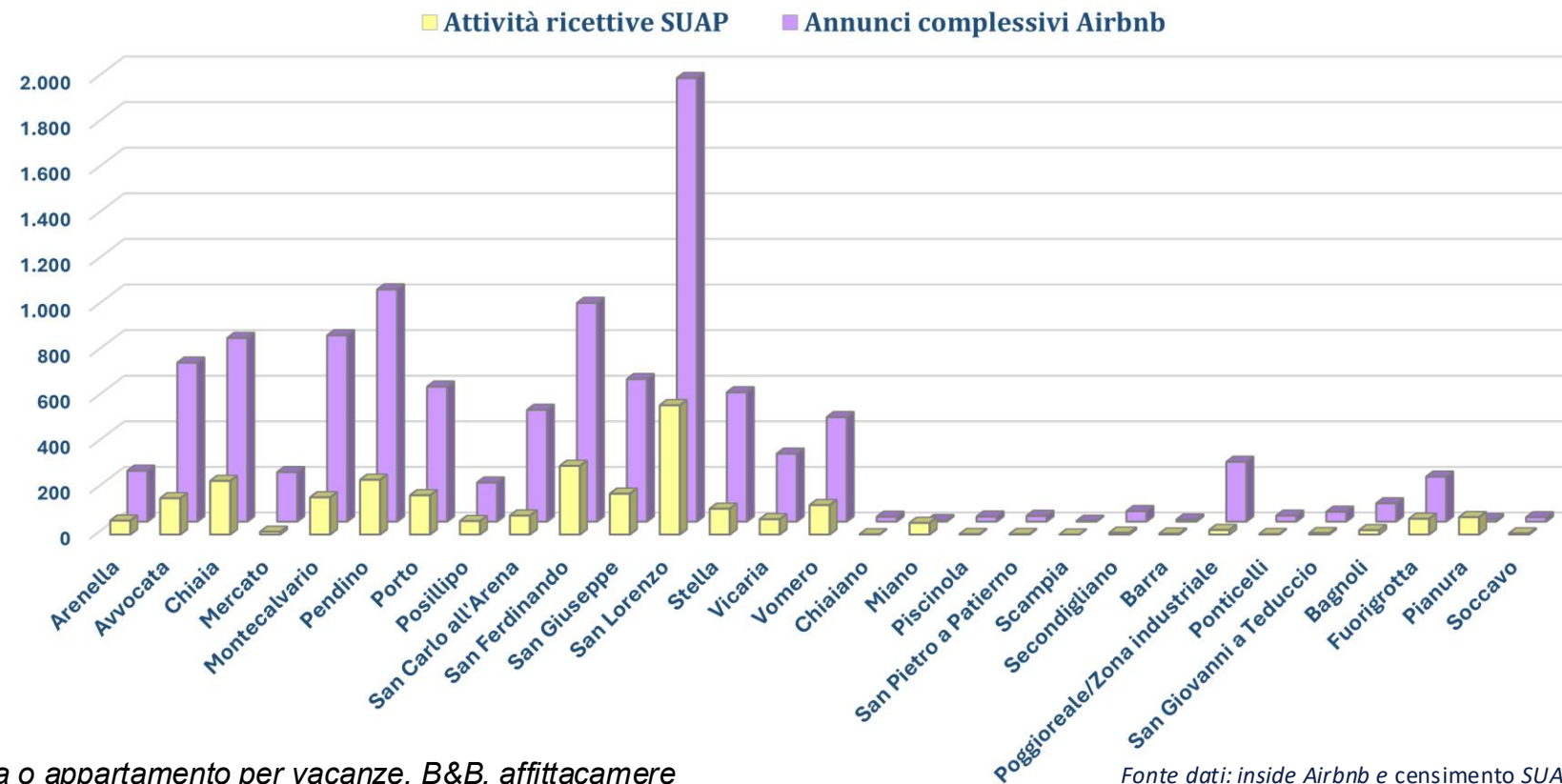


Fonte dati: inside Airbnb e censimento Servizio Anagrafe comunale



attività ricettive extralberghiere* e locazioni brevi ufficiali ed «effettive» nel I° trimestre 2024

confronto tra le attività registrate dal *SUAP* e quelle rilevate su *Airbnb*



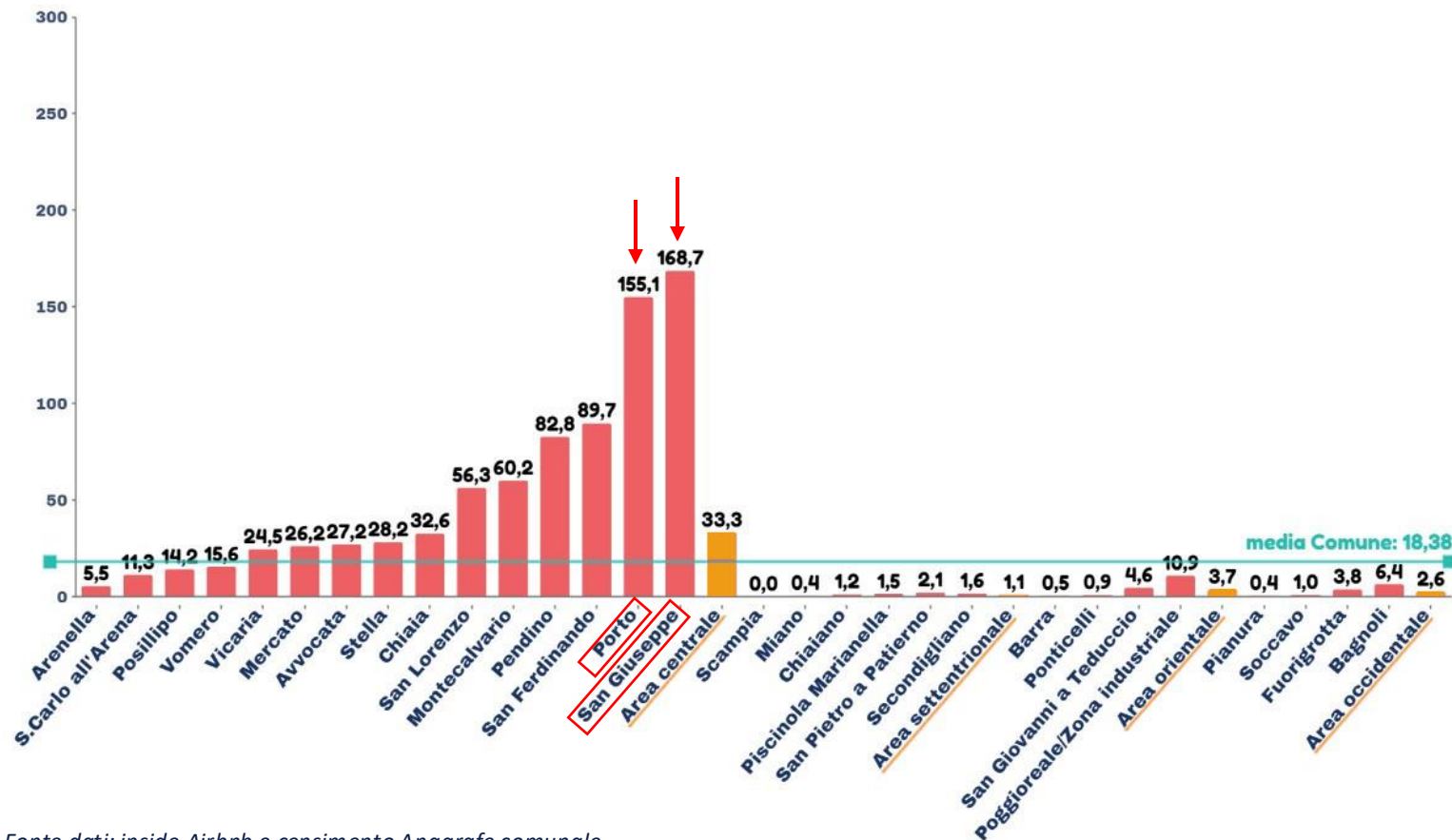
* casa o appartamento per vacanze, B&B, affittacamere

Fonte dati: inside Airbnb e censimento SUAP



indice di pressione turistica sulla residenza

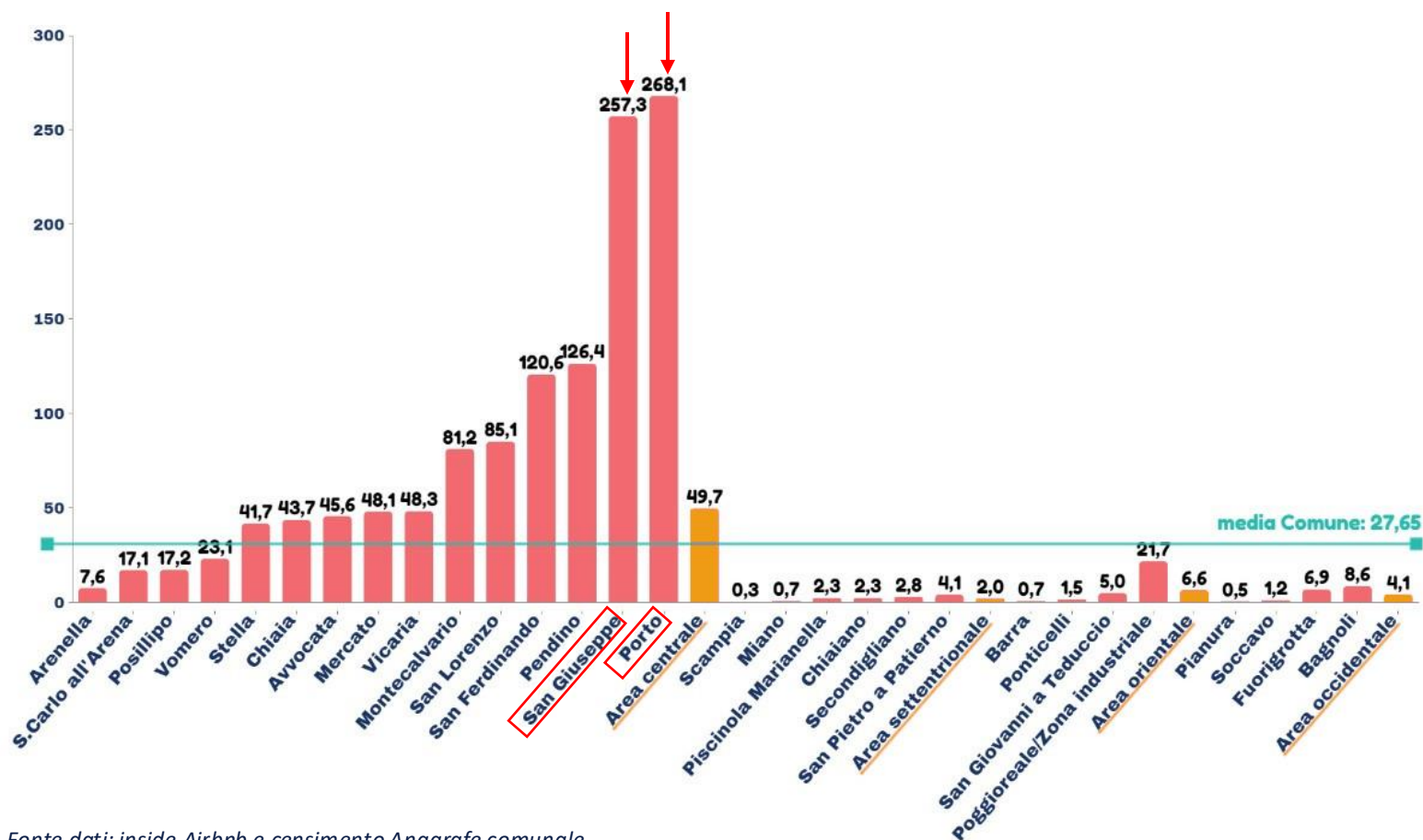
annunci complessivi ogni 1.000 famiglie per quartiere nel 2023



Fonte dati: inside Airbnb e censimento Anagrafe comunale

indice di pressione turistica sulla residenza

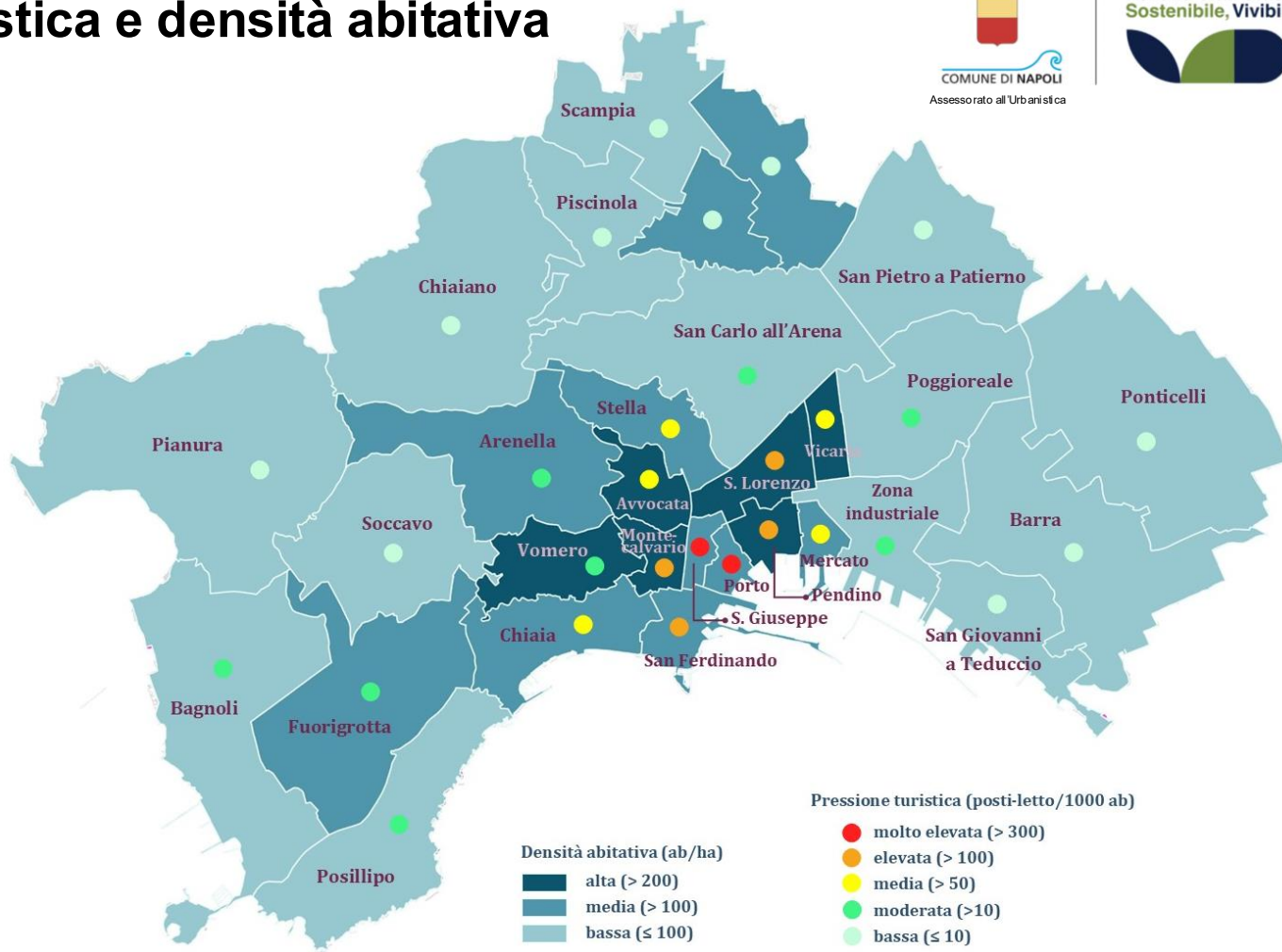
annunci complessivi ogni 1.000 famiglie per quartiere nel 2024



Fonte dati: inside Airbnb e censimento Anagrafe comunale

pressione turistica e densità abitativa

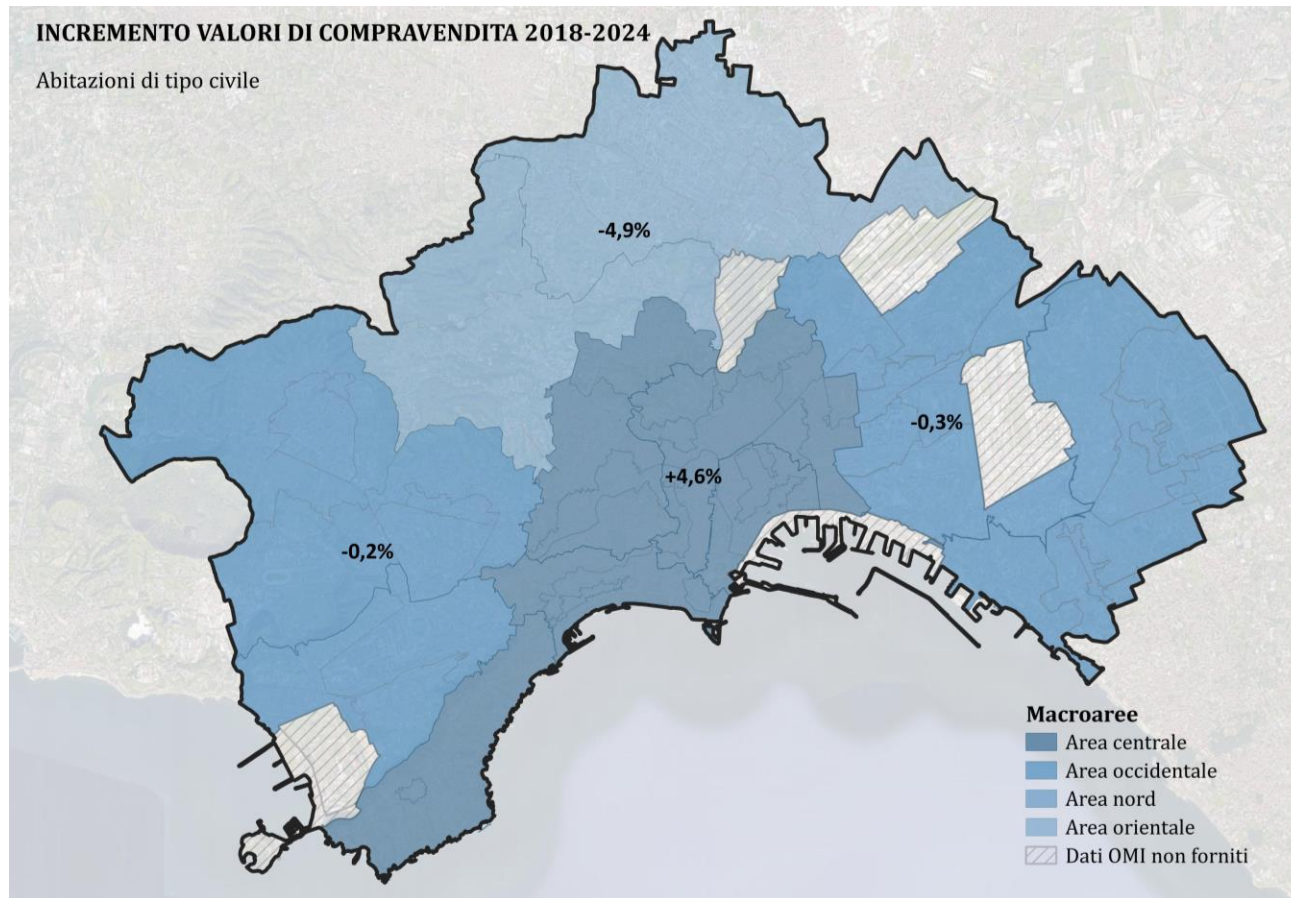
Gran parte dei quartieri con una densità abitativa media o elevata presentano una pressione turistica elevata o molto elevata, invece, la quasi totalità dei quartieri con una densità abitativa bassa presenta anche una pressione turistica bassa o moderata.



2 analisi dell'andamento del mercato immobiliare residenziale e commerciale



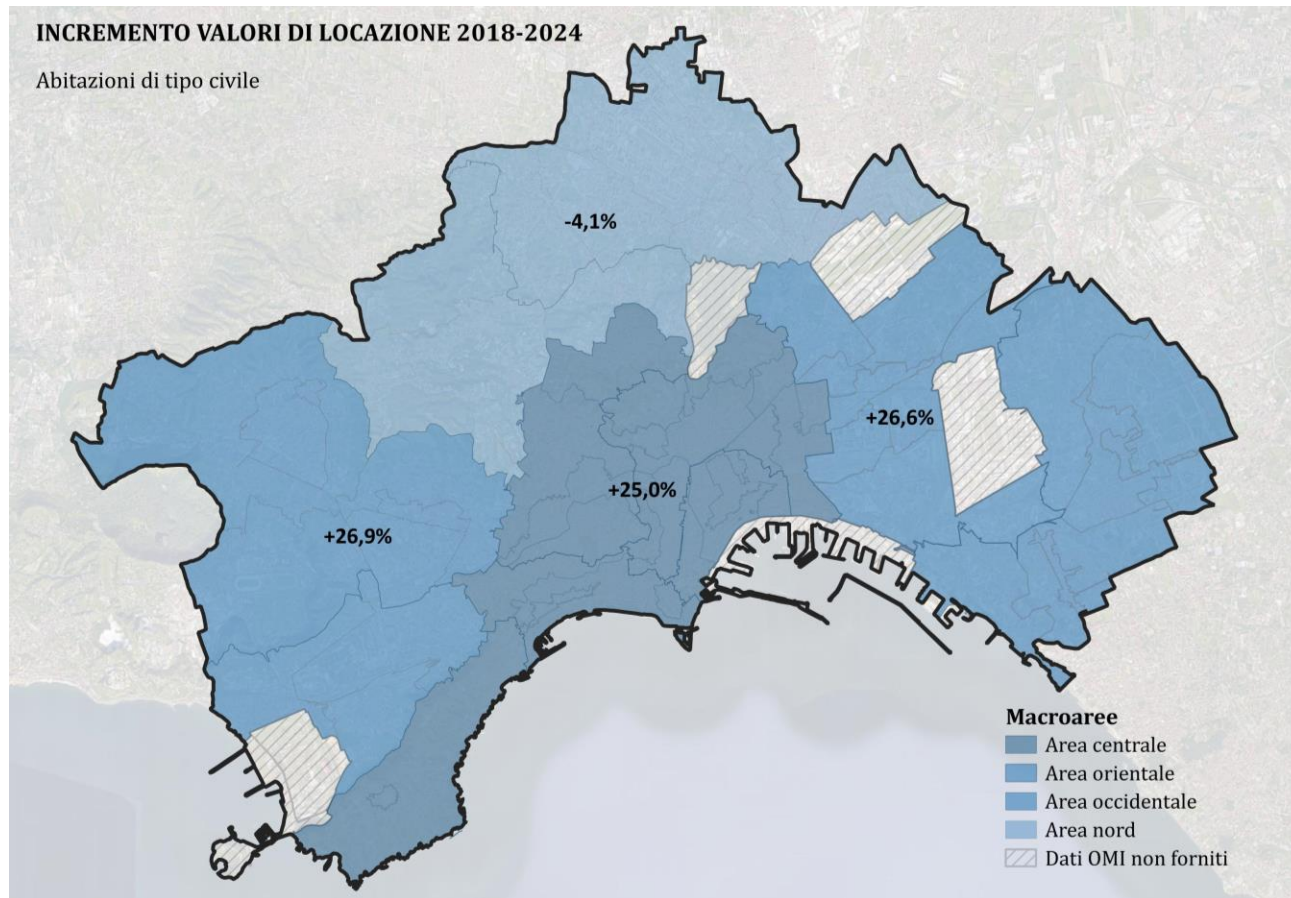
incremento dei valori di compravendita delle abitazioni di tipo civile per macroaree (2018-2024)



Fonte dati: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate



incremento dei valori di locazione delle abitazioni di tipo civile per macroaree (2018-2024)



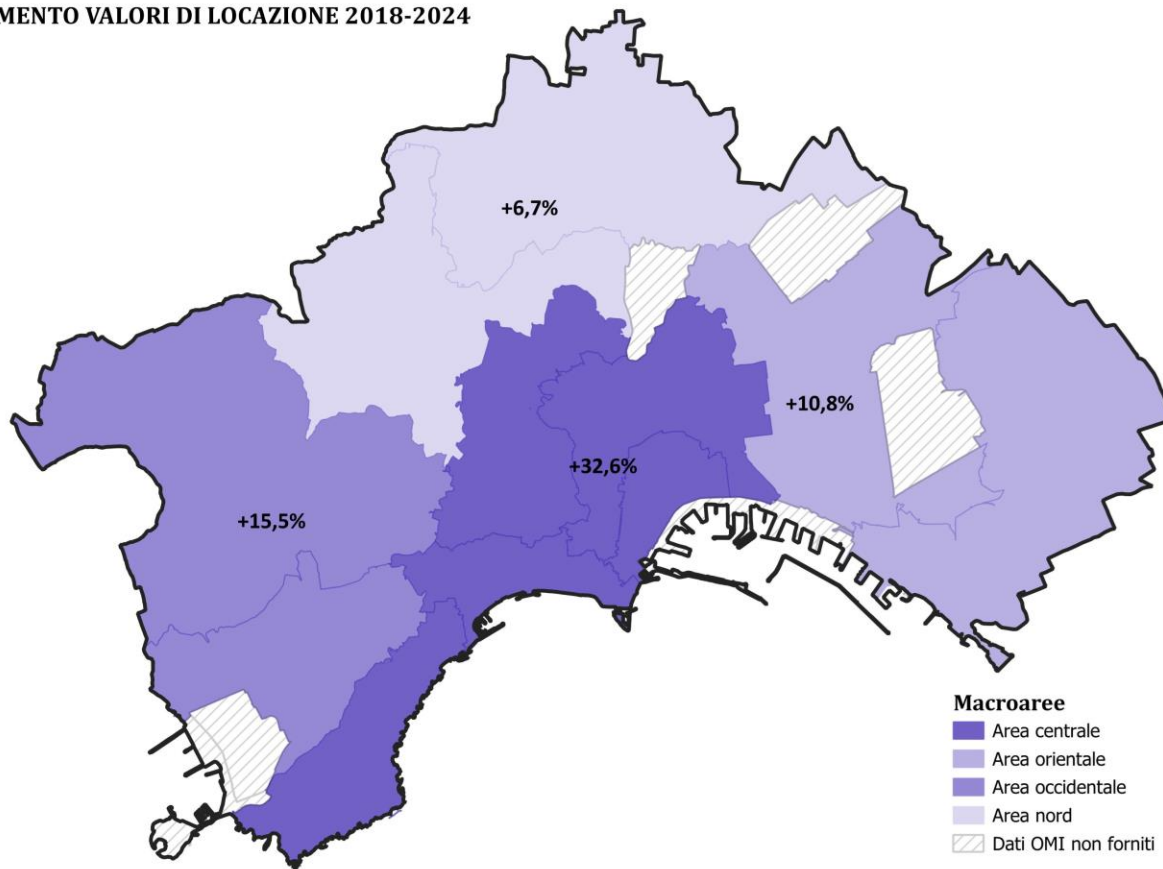
Fonte dati: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate



incremento dei valori di locazione dei negozi per macroaree (2018-2024)

INCREMENTO VALORI DI LOCAZIONE 2018-2024

Negozi



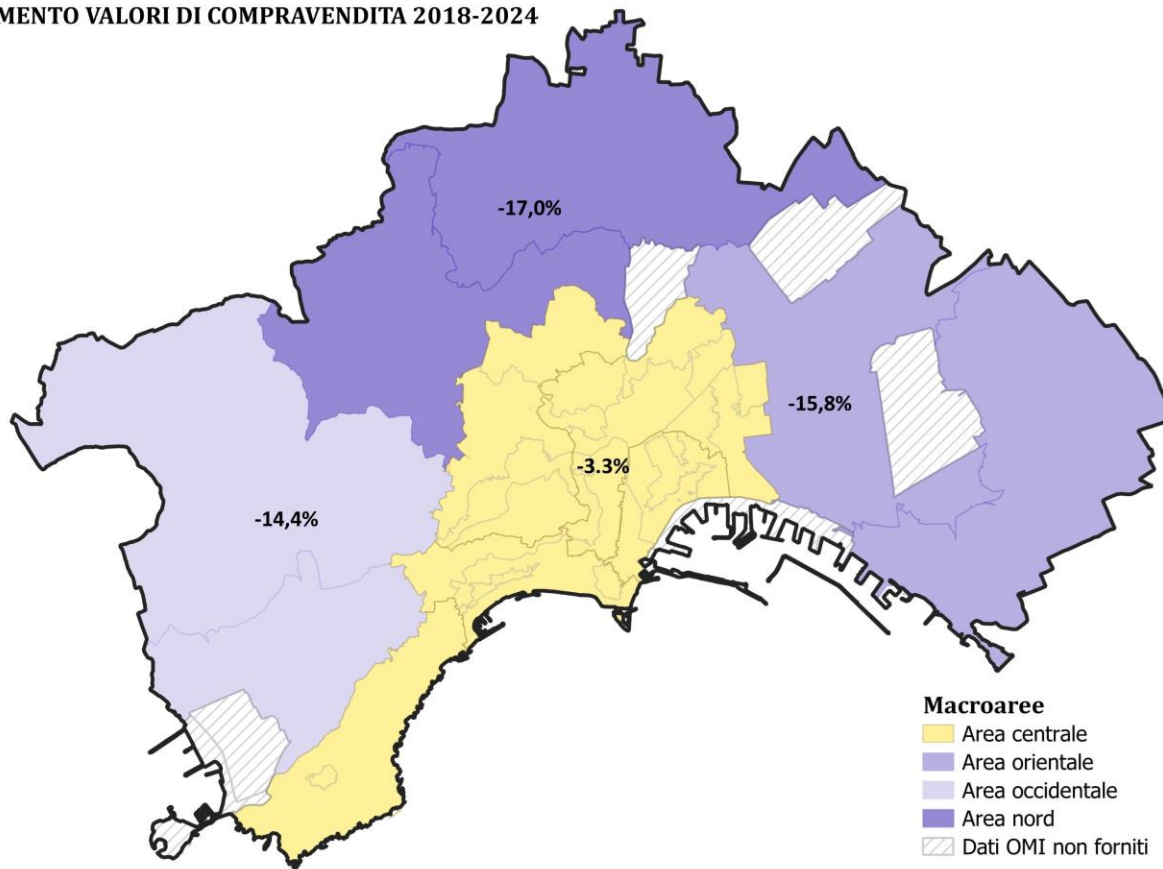
Fonte dati: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate



incremento dei valori di compravendita dei negozi per macroaree (2018-2024)

INCREMENTO VALORI DI COMPRAVENDITA 2018-2024

Negozi



Fonte dati: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate



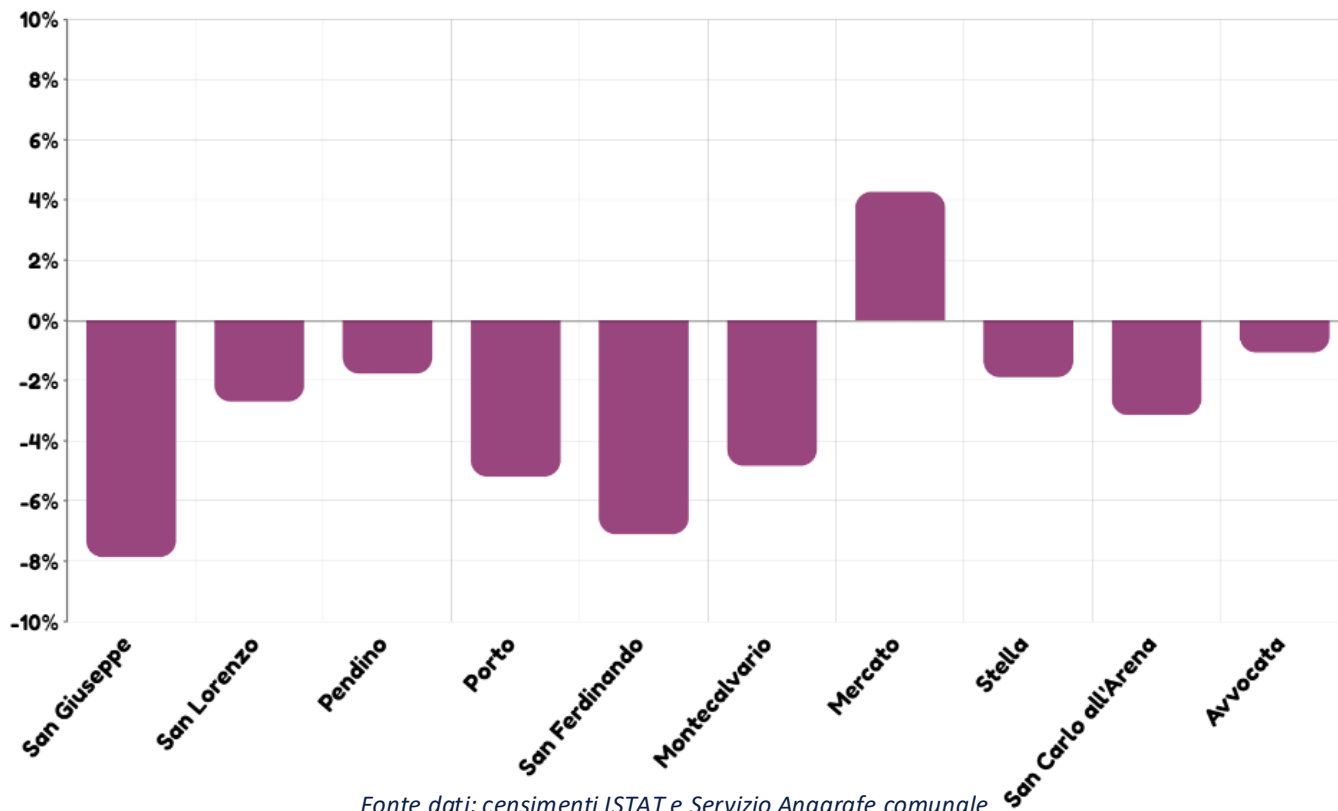
3

**analisi dei trend demografici relativi alla
popolazione e alle famiglie residenti**



incremento percentuale della **popolazione residente in centro storico** (2015-2024)

i quartieri analizzati, ricadenti in centro storico, presentano un costante decremento della popolazione residente, ad eccezione del quartiere Mercato che presenta un incremento di 425 unità (+4,27 %)

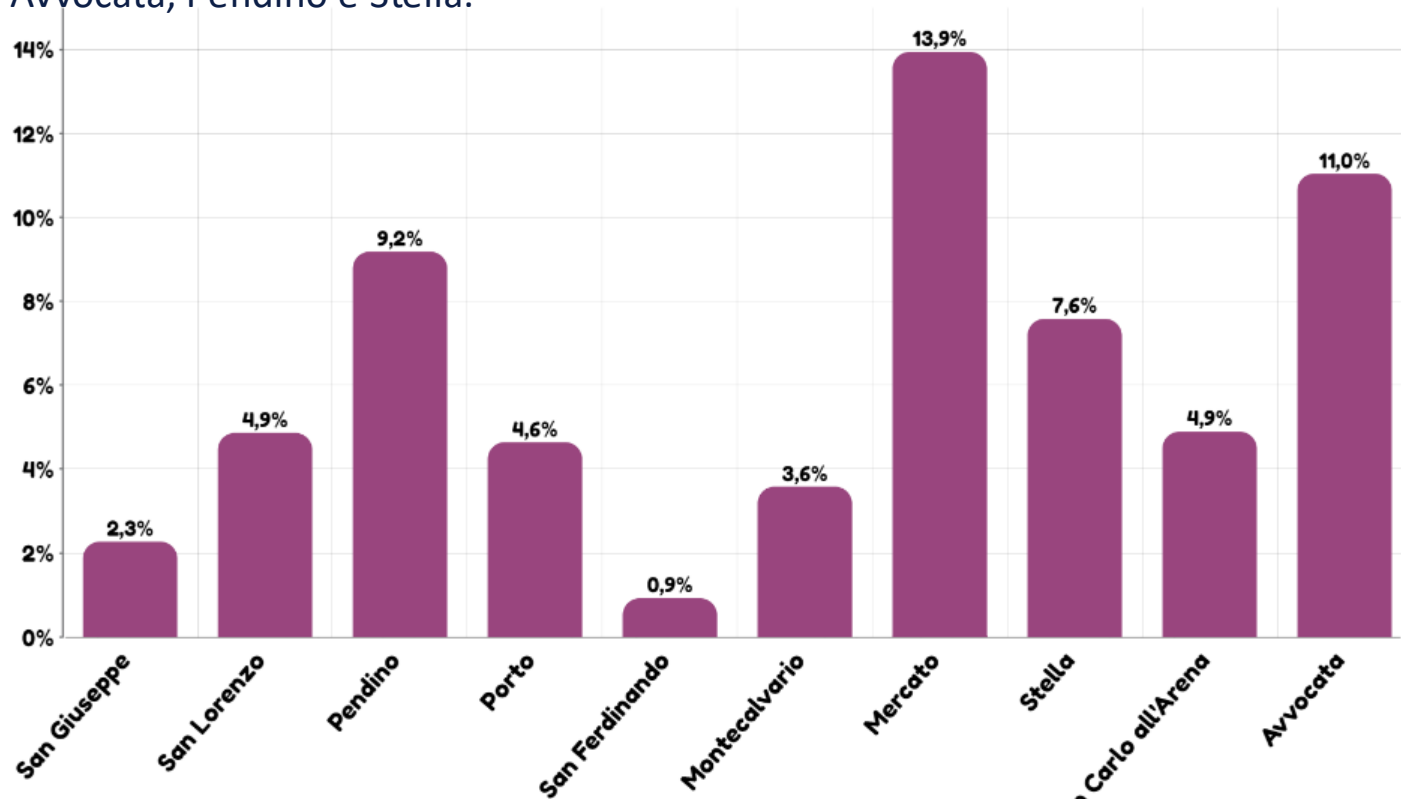


Fonte dati: censimenti ISTAT e Servizio Anagrafe comunale



incremento percentuale delle famiglie residenti in centro storico (2015-2024)

nel centro storico, dal 2001 al 2021, gli incrementi percentuali più rilevanti hanno riguardato i quartieri Mercato, Avvocata, Pendino e Stella.



Fonte dati: censimenti ISTAT e Servizio Anagrafe comunale



4

analisi della **consistenza e distribuzione**
del patrimonio abitativo in centro storico



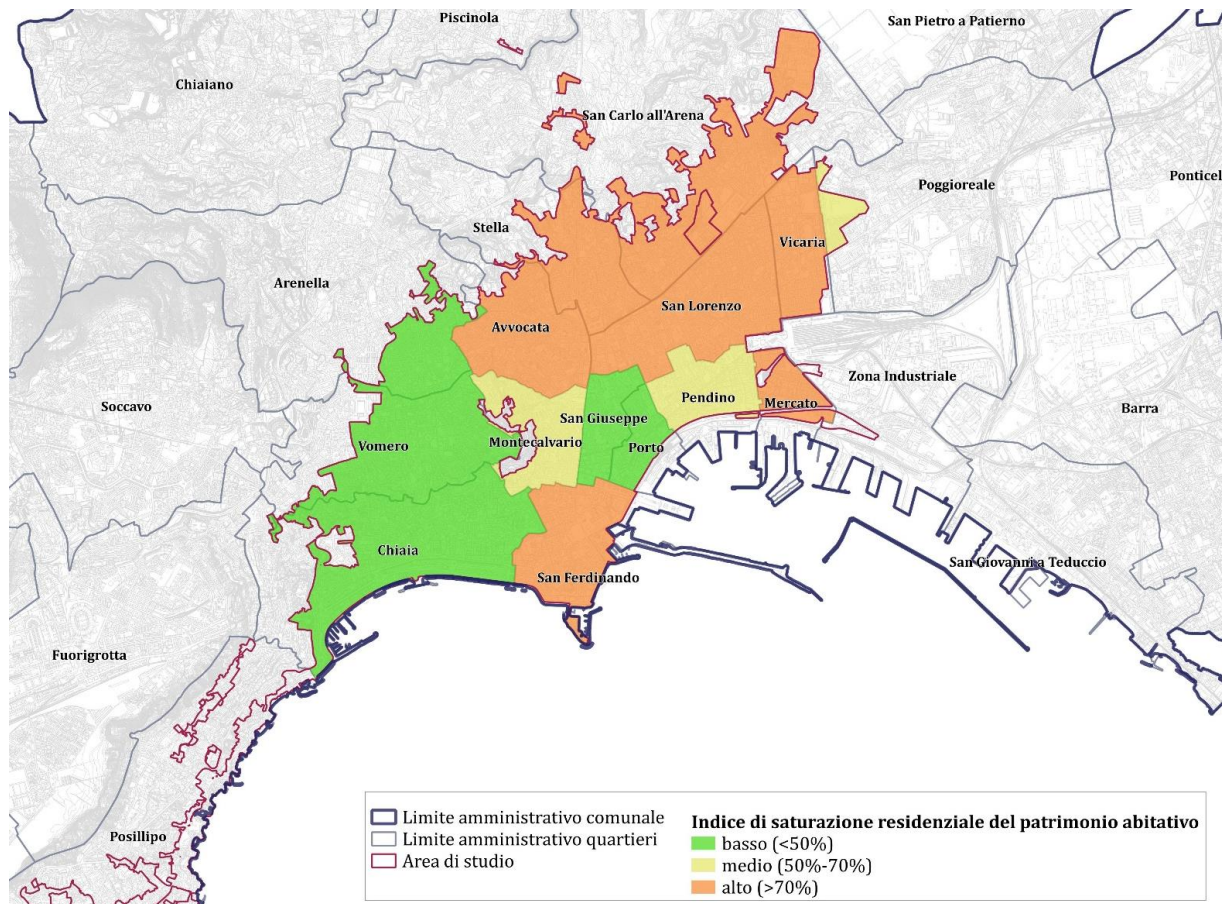
capacità di accomodamento dei residenti nei quartieri dell'area di studio al 2034

INDICE DI SATURAZIONE ABITANTI/PATRIMONIO RESIDENZIALE PER QUARTIERE NELL'AREA DI STUDIO

Quartiere	Superficie (mq)	Popolazione residente al 2034	Vani catastali (n)	a) Superficie catastale stimata (mq)	b) Superficie Dm 1444/68 (30 mq*ab)	Rapporto sup.b/sup. a)
Avvocata	1.210.026	36.852	78.557	1.571.145	1.105.553	70,37%
Vomero	969.833	23.337	81.393	1.627.858	700.101	43,01%
Arenella	873.672	23.967	73.196	1.463.921	719.019	49,12%
Chiaia	1.949.878	28.967	105.885	2.117.693	869.014	41,04%
San Ferdinando	967.468	23.239	48.169	963.384	697.177	72,37%
Mercato	377.903	8.999	17.170	343.391	269.980	78,62%
Pendino	603.847	16.082	39.216	784.324	482.461	61,51%
Montecalvario	781.770	21.275	46.546	930.913	638.246	68,56%
Porto	321.006	4.270	16.066	321.327	128.096	39,86%
San Carlo all'Arena	1.351.460	21.105	38.320	766.400	633.144	82,61%
San Lorenzo	1.488.352	46.893	100.885	2.017.698	1.406.795	69,72%
San Giuseppe	417.755	4.521	19.819	396.390	135.635	34,22%
Stella	718.754	22.296	38.948	778.950	668.887	85,87%
Poggioreale	195.826	2.166	5.052	101.162	64.980	64,23%
Vicaria	680.114	13.521	28.693	573.869	405.643	70,69%
Totale area centrale	12.907.664	297.491	737.915	14.758.426	8.924.729	60,47%

Fonte dati: NCEU portale web SISTER - Agenzia delle Entrate

indice di saturazione del patrimonio abitativo nei quartieri dell'area di studio

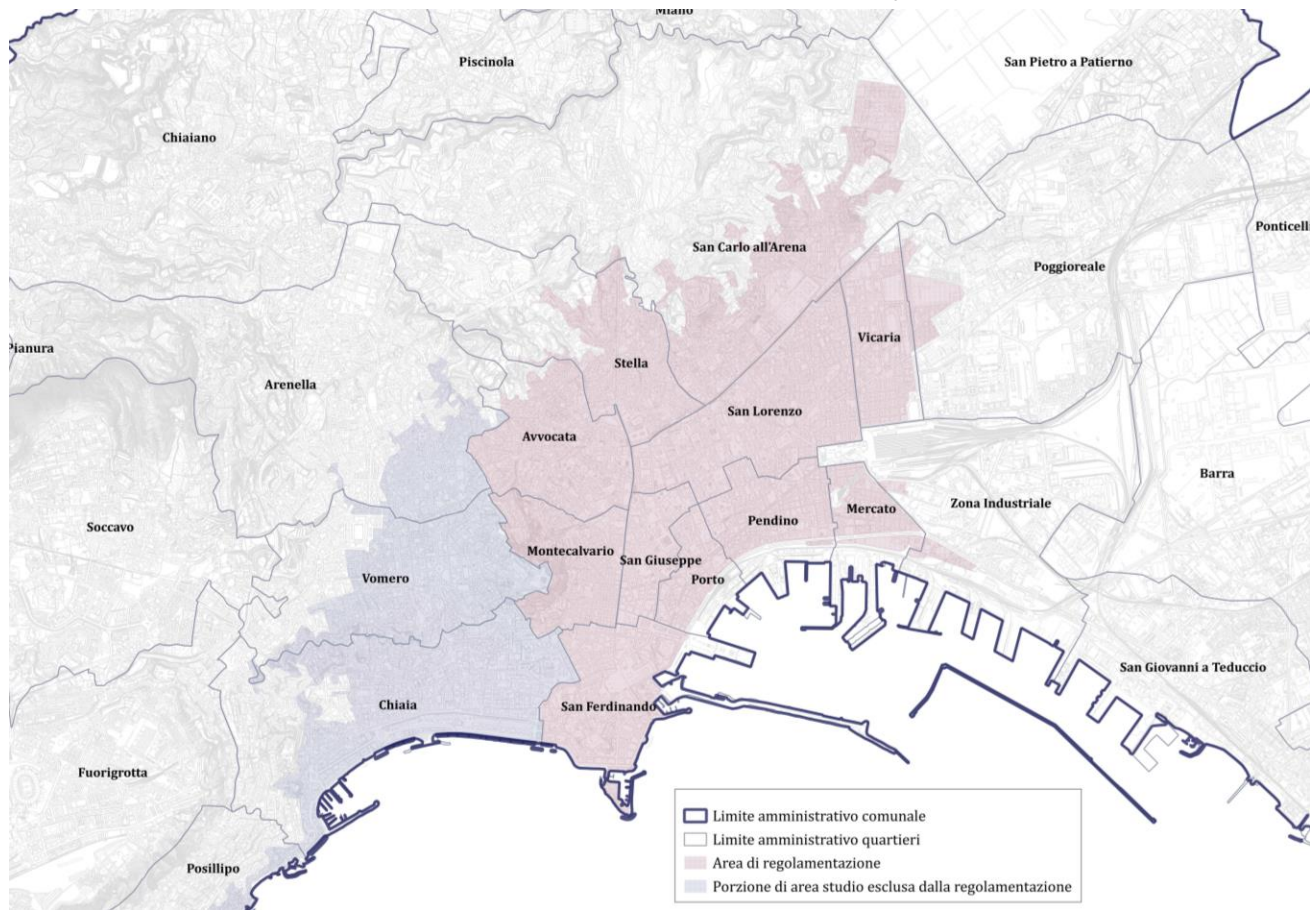


Fonte dati: NCEU portale web SISTER - Agenzia delle Entrate – e censimento Anagrafe comunale



individuazione dell'area di regolamentazione

La proposta dell'area di regolamentazione ricomprende i quartieri coinvolti nel fenomeno degli affitti brevi che presentano criticità relative alla “capienza” del patrimonio abitativo con l’aggiunta dei quartieri che presentano un livello di pressione turistica molto elevato (S. Giuseppe e Porto). Sono esclusi a tal proposito i quartieri Chiaia, Vomero e Arenella che presentano sufficiente “capienza” con indici di saturazione (abitanti/patrimonio residenziale) piuttosto bassi.



capacità di accomodamento dei residenti nell'area di regolamentazione al 2034

VALORE MEDIO DI SATURAZIONE ABITANTI/PATRIMONIO RESIDENZIALE NEI QUARTIERI DI MAGGIORE CRITICITÀ

Quartiere	Superficie (mq)	Pop. Residente al 2034	Vani catastali (n)	a) superficie catastale stimata (mq)	b) superficie Dm 1444/68 (ab*30mq)	Rapporto sup. b)/sup. a)
Avvocata	1.210.026	36.852	78.557	1.571.145	1.105.560	70,37%
San Ferdinando	967.468	23.239	48.169	963.384	697.170	72,37%
Mercato	377.903	8.999	17.170	343.391	269.970	78,62%
Pendino	603.847	16.082	39.216	784.324	482.460	61,51%
Montecalvario	781.770	21.275	46.546	930.913	638.250	68,56%
Porto	321.006	4.270	16.066	321.327	128.100	39,87%
San Carlo all'Arena	1.351.460	21.105	38.320	766.400	633.150	82,61%
San Lorenzo	1.488.352	46.893	100.885	2.017.698	1.406.790	69,72%
San Giuseppe	417.755	4.521	19.819	396.390	135.630	34,22%
Stella	718.754	22.296	38.948	778.950	668.880	85,87%
Poggioreale	195.826	2.166	5.052	101.162	64.980	64,23%
Vicaria	680.114	13.521	28.693	573.869	405.630	70,68%
Totale area centrale	9.114.281	221.219	477.441	9.548.953	6.636.570	69,50%

Fonte dati: NCEU portale web SISTER - Agenzia delle Entrate



5

Individuazione di un **dispositivo di regolamentazione flessibile** a garanzia di un'adeguata offerta abitativa «ordinaria»



dispositivo di regolamentazione flessibile

→ Introduzione di un'**articolazione interna alla categoria funzionale residenziale** indicata dal PRG, che viene articolata in più sottocategorie:

- abitazioni ordinarie
- abitazioni e complessi di abitazioni assimilabili a strutture ricettive extra-alberghiere
- abitazioni collettive per specifiche categorie di utenti

→ Individuazione di una **soglia minima di offerta abitativa** a salvaguardia della residenzialità stanziale riparametrabile sulla base di verifiche periodiche

In questo senso, il comune **non blocca** ma esercita una funzione discrezionale di governo delle destinazioni d'uso e dei cambi di destinazione, consentita dalle norme nazionali

