

PG/2025/ **934042** del 15/10/2025Al Dirigente del Servizio Tutela dell'Ambiente,  
della Salute e del Paesaggio (Autorità competente)

e p.c.

All'Assessore all'Urbanistica

All'Assessore all'Ambiente

Oggetto: Approvazione con deliberazione di Giunta comunale n. 369 del 28.7.2025 del Documento Strategico e del Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) integrata con la Valutazione d'incidenza ambientale (VincA) del *Preliminare della variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa* – **Avvio** delle procedure di **Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di incidenza** (VIncA) previste dal Dlgs 152/06, dal D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento in attuazione della direttiva 92/43/CEE sulla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, flora e fauna selvatiche), dalle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VIncA) – Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" e dalle disposizioni del Regolamento di attuazione regionale 6 ottobre 2025, n. 3.

Con deliberazione n. 20 del 19/06/2024 è stato approvato in Consiglio Comunale il Documento "*Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva*" che fornisce gli indirizzi per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) e delle Varianti alla vigente disciplina urbanistica, a partire da una visione strategica d'insieme, condivisa e in grado di rispondere ai cambiamenti, che in maniera anche strutturale, alle diverse scale, hanno modificato il territorio comunale e le condizioni economiche e sociali. La manovra urbanistica è stata concepita dall'Amministrazione come un processo a due velocità. Un primo obiettivo è rappresentato da una modifica della vigente disciplina urbanistica a carattere prevalentemente normativo che risolva, nel breve termine, le principali incongruenze e rigidità regolative che, nel periodo di vigenza del PRG, sono emerse ostacolando di fatto l'attuazione del piano rispetto alle reali domande ed esigenze di trasformazione urbana. Tale processo è sinergico al secondo obiettivo temporale rappresentato dalla redazione del nuovo PUC, di cui le varianti anticipano alcuni temi.

La variante normativa, nello specifico, interviene su tre principali campi di regolazione: la salvaguardia della residenzialità ordinaria e stanziale in centro storico; la revisione delle attrezzature con particolare riferimento a quelle di quartiere; la revisione delle regole di attuazione della pianificazione di ambito.

Con deliberazione n. 369 del 28.7.2025 la Giunta comunale ha approvato il Documento Strategico e il Rapporto Preliminare Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione d'incidenza del preliminare della Variante alla vigente disciplina urbanistica, predisposta da questo Servizio e finalizzata alla *Revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa*. In particolare tale Variante risponde alla necessità riconosciuta di accompagnare la trasformazione minuta della città, in particolare per quelle partizioni urbane dove la frammentazione della proprietà rende di difficile promozione i piani urbanistici attuativi, richiesti sugli interi ambiti dall'attuale disciplina urbanistica anche quando si tratta di piani a promozione privata.

La filosofia di fondo di questa manovra di riforma del PRG è quella di incentivare pratiche di rigenerazione urbana andando incontro ad attori di media capacità economica, nonché di favorire

progetti puntuali che rappresentino anticipazioni e/o esempi sperimentali della capacità di trasformazione di brani di maggiore estensione.

La presente Variante apporta modifiche normative al vigente PRG anche in coerenza all'obbligo di adeguamento del PRG, previsto dalla LRC n. 21 del 10/12/2003, a seguito della intervenuta delimitazione della Zona Rossa Vesuviana di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 250 del 26/7/2013 *"Delimitazione della zona rossa 1 e zona rossa 2 del piano di emergenza dell'area vesuviana - Presa d'atto delle proposte comunali"*.

Tali modifiche normative, tuttavia, non rispondono esclusivamente alla necessità di adeguamento normativo: la Variante infatti, nel rispetto della impossibilità di realizzare nuove residenze nel perimetro della zona rossa vesuviana, persegue l'interesse pubblico del "recupero" e "ricollocazione" delle quote residenziali previste dal PRG2004 che, ricadendo in zona rossa, non possono essere attuate, attraverso la rimodulazione delle funzioni e l'incremento di SLP negli ambiti di trasformazione, al fine di tutelare l'offerta abitativa prevista dal PRG vigente e dell'applicazione di politiche sulla casa.

Inoltre la presente Variante risponde alla necessità che le varianti nei Comuni sprovvisti di PUC, come nel caso del Comune di Napoli, debbano essere finalizzate solo alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: infatti la valenza di pubblico interesse si riscontra nella politica dell'*housing sociale* adottata dalla Variante, in conformità alla normativa regionale, espressamente alla LRC n. 13/22 riguardante *"Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"*, favorendo, come si vedrà, l'obiettivo della promozione ed il sostegno finanziario all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), incentivando programmi di ERS, secondo i requisiti e le caratteristiche costruttive indicate dalle Linee Guida approvate con Delibera GRC n. 87/24. Tale normativa si fonda sul bisogno riconosciuto del *diritto alla casa* quale elemento essenziale al fine dell'inclusione sociale, la dignità individuale e la coesione delle comunità, avente come target le fasce di popolazione incapaci di sostenere i costi del libero mercato e non rientranti nelle soglie per l'edilizia pubblica. La Variante persegue tale obiettivo non solo attraverso la previsione di *edilizia residenziale sociale* (ERS) di iniziativa pubblica o privata convenzionata, in misura del 20% delle quote residenziali complessive, ma anche attraverso interventi di *rigenerazione urbana*, attraverso la *rimodulazione*, in parte degli ambiti, del mix funzionale previsto, a vantaggio delle residenze.

La Variante in esame, inoltre, persegue l'obiettivo della *semplificazione delle procedure* per la realizzazione delle *attrezzature* sia quelle oggetto di cessione (pubbliche) previste dalla disciplina degli ambiti, che quelle reperite di uso pubblico (riportate nella tavola 8-Specificazioni del PRG) ricadenti in ambito, individuando, attraverso diverse misure, applicazioni e articolazioni normative, la *semplificazione* del meccanismo attuativo (ricorrendo laddove possibile all'intervento diretto in luogo della pianificazione attuativa) o il ricorso al *convenzionamento* con i privati con assoggettamento all'*uso pubblico* (ad esempio attraverso l'individuazione di nuove aree reperite nella tavola delle Specificazioni), quali strumenti idonei per incrementare la dotazione di servizi pubblici, attraverso l'accelerazione dei processi realizzativi delle attrezzature previsioni.

In ultimo la presente Variante, nel rispetto del vigente *Regolamento regionale n. 3/25, di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16*, approvato con Delibera di Giunta Regionale del 15 settembre 2025 e pubblicato sul BURC n. 71 del 08/10/2025, non comporta modifiche alla normativa di ambito che riducano la possibilità, rispetto alla disciplina del PRG del 2004, di ricorrere a principi e sistemi perequativi e compensativi, rispondendo, tra l'altro, agli obiettivi di *contenimento del consumo di suolo, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e riduzione dei rischi naturali e antropici* (di cui all'art. 3), di *sostenibilità urbanistica* e di tutela degli *interessi fondamentali della collettività* assicurando l'elevata qualità della vita degli individui (di cui all'art. 5), e, inoltre, delineando strategie, regole ed azioni volte a migliorare e adeguare, attraverso la *rimodulazione delle funzioni previste, la qualità e la distribuzione dei servizi e delle attrezzature* a incentivare e migliorare l'*offerta di edilizia residenziale sociale*, sia pubblica che privata, nonché a promuovere la *partecipazione* dei vari soggetti pubblici e privati al procedimento di formazione dei piani.

Tanto premesso, in relazione alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) integrate con le procedure di Valutazione di incidenza (VInCA), previste dal Dlgs 152/06 e disciplinate dal "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania" (decreto n. 17 del 18.12.09), dal Regolamento di attuazione della Valutazione di Incidenza (n. 1/2010) e dalle Linee Guida regionali in materia di VInCA (DGR n. 280 del 30/06/2021, lo scrivente Servizio, in qualità di Autorità procedente ai sensi del comma 3 dell'art. 2 del Regolamento regionale 3/25, al fine di procedere all'attività di consultazione prevista dall'art. 13 comma 1 del D lgs 152/06 e ss.mm.ii., propone a codesto ufficio l'individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) indicati nell'elenco allegato.

La documentazione del preliminare della Variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla *Revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa*, approvata con la deliberazione di Giunta comunale n. 369 del 28.7.2025, costituita dal *Documento Strategico* e relativi allegati e dal *Rapporto Preliminare Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione d'incidenza*, è disponibile alla pagina:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/54899>

Il Dirigente  
arch. Andrea Ceudech

