

Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-salvaguardia-dellofferta-abitativa-nel-centro-storico/

Regione Campania

Comune di Napoli

Amministrazione Novità Servizi Vivere il Comune

Municipalità Tempo libero Istruzione Tutti gli argomenti

Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

Condividi Vedi azioni

Argomenti

Turismo Urbanistica Urbanizzazione

Home / Articoli tematici / Urbana – Urbanistica Napoli / PUC / Variante per la salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico

Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi.

SINTESI NON TECNICA

La variante urbanistica ha l'obiettivo di salvaguardare la disponibilità di immobili per la residenza stabile in centro storico. Negli ultimi anni, infatti, il numero di abitazioni ordinarie è diminuito drasticamente anche in ragione del proliferare di "affitti brevi" e strutture extralberghiere rientranti tecnicamente nella categoria urbanistica "residenziale". La variante si configura, inoltre, come aggiornamento della disciplina urbanistica vigente alle recenti norme introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) sui cambi di destinazione d'uso.

In base a quanto emerso dall'analisi effettuata sull'area di studio, corrispondente all'intersezione tra la zona A del Prg e la Buffer Zone del sito UNESCO, è stata individuata un'area di maggiore criticità per la quale si propone una regolamentazione, escludendo dunque i quartieri nei quali i valori di pressione turistica sono risultati percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente.

In sintesi, i contenuti della presente variante riguardano:

- l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola "7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria", che individua un'area del centro storico da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico e conseguente aggiornamento dell'art. 3 (Elaborati costitutivi) delle norme di attuazione;
- la modifica dell'art. 21 (Destinazioni d'uso) delle norme con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie "abitazioni di tipo residenziale" (a) e "attività per la produzione di servizi" (c) permettendo, per quanto riguarda la residenza, una distinzione tra le abitazioni ordinarie (a1), le abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere (a2) e le abitazioni specialistiche e collettive (a3), per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "attività ricettive alberghiere ed extralberghiere" (c2) dalle restanti attività (c1);
- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non, in ottemperanza alle prescrizioni introdotte dal DL

18°C Soleggiato

Cerca

11:22 27/04/2026

Home / Articoli tematici / UrbaNa – Urbanistica Napoli / PUC
/ Variante per la salvaguardia dell’offerta abitativa nel centro storico

Variante per la salvaguardia dell’offerta abitativa nel centro storico

Argomenti

Turismo

Urbanistica

Urbanizzazione

Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell’offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d’uso nella categoria funzionale “residenziale” di cui all’art. 23ter del Dpr 380/2001 smi.

SINTESI NON TECNICA

La variante urbanistica ha l’obiettivo di salvaguardare la disponibilità di immobili per la residenza stabile in centro storico. Negli ultimi anni, infatti, il numero di abitazioni ordinarie è diminuito drasticamente anche in ragione del proliferare di “affitti brevi” e strutture extralberghiere rientranti tecnicamente nella categoria urbanistica “residenziale”. La variante si configura, inoltre, come aggiornamento della disciplina urbanistica vigente alle recenti norme introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) sui cambi di destinazione d’uso.

In base a quanto emerso dall’analisi effettuata sull’area di studio, corrispondente all’intersezione tra la zona A del Prg e la Buffer Zone del sito UNESCO, è stata individuata un’area di maggiore criticità per la quale si propone una regolamentazione, escludendo dunque i quartieri nei quali i valori di pressione

turistica sono risultati percentualmente bassi rispetto ai residenti e che presentano una domanda di residenzialità ampiamente soddisfatta dal patrimonio abitativo esistente.

In sintesi, i contenuti della presente variante riguardano:

- l'integrazione degli elaborati costitutivi della Variante generale al Prg con la tavola "*7a centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria*", che individua un'area del centro storico da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico e conseguente aggiornamento dell'art. 3 (*Elaborati costitutivi*) delle norme di attuazione;
- la modifica dell'art. 21 (*Destinazioni d'uso*) delle norme con l'introduzione di sottocategorie omogenee che articolano le categorie "*abitazioni di tipo residenziale*"(a) e "*attività per la produzione di servizi*" (c) permettendo, per quanto riguarda la residenza, una distinzione tra le *abitazioni ordinarie* (a1), le *abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere* (a2) e le *abitazioni specialistiche e collettive* (a3); per quanto riguarda, invece, la produzione di servizi, è prevista una sottocategoria specifica che distingue le "*attività ricettive alberghiere ed extralberghiere*" (c2) dalle restanti attività (c1);
- la conferma, nel medesimo articolo 21, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non, in ottemperanza alle prescrizioni introdotte dal DL Salva Casa;
- l'aggiunta all'art. 63 (*Disciplina per l'attuazione degli interventi*) dei commi 8 e 9 che definiscono l'area di regolamentazione e il valore della soglia minima di residenzialità e ne disciplinano le modalità di aggiornamento, rimandando ad un successivo provvedimento la descrizione del meccanismo di verifica e le modalità applicative del dispositivo di regolamentazione. In sede di prima applicazione, la soglia di residenzialità minima è fissata al 70%.

PUBBLICAZIONE AVVISO DI ADOZIONE

Sul BURC n. 6 del 2 febbraio 2026, è stato pubblicato l'Avviso di deposito della Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico, adottata con deliberazione di Giunta comunale n. 637 del 19/12/2025

[Avviso adozione Variante Centro Storico_BURC n. 6_2.2.2026](#)

Nei trenta giorni di deposito chiunque può presentare, presso il protocollo del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa nei giorni e negli orari di ufficio,

osservazioni alla Variante adottata, formulando le stesse per iscritto, in busta chiusa, con oggetto la seguente dicitura: "Osservazioni alla Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico" ovvero mediante posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it

I criteri per la valutazione delle osservazioni pervenute sono contenuti nella disposizione organizzativa n. 2 del 21/04/2017 del Servizio Pianificazione urbanistica generale che di seguito si rende disponibile.

Disposizione organizzativa per la valutazione delle osservazioni

ADOZIONE

Deliberazione di G.C. n. 637 del 19/12/2025 – adozione

allegati

Relazione di variante

Tavola 1 – offerta turistica a Napoli

Tav. 2 – pressione turistica sulla residenza e sui servizi alla residenza

Tav. 3 – Patrimonio edilizio ad uso abitativo: indice di saturazione nell'area centrale

Tav. 7A – Centro storico, area di salvaguardia dell'offerta abitativa ordinaria

Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi. Modifiche agli artt. 3, 21 e 63 della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

DOCUMENTO STRATEGICO PRELIMINARE

Deliberazione Gc n. 292 del 26/6/2025

Documento Strategico del
preliminare della Variante alla
disciplina urbanistica per la...

La nuova sede del Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa è piazza Cavour, 42 – ingresso principale, VI piano – 80137 Napoli

Per informazioni o chiarimenti è possibile contattare gli uffici alla seguente mail pianificazione.urbanistica@comune.napoli.it

Ultimo aggiornamento: 09/03/2026, 12:09

Contenuti correlati



Amministrazione

U.O.A. Bradisimo

Area Sviluppo Economico

Servizio "Osservatorio Urbano"
per il Turismo e Marketing...

Area Cultura

Vedi altri 6



Servizi

Rilascio Carte d'Identità cartacee
presso l'Aeroporto di Capodichin...



Quanto sono chiare le informazioni su questa pagina?

Referta di pubblicazione

Si certifica che il documento sotto indicato è stato registrato all'Albo Pretorio di questo Ente con al numero progressivo 1719, e regolarmente pubblicato allo stesso per la durata di giorni 30, a decorrere dal giorno 03/02/2026 fino al giorno 05/03/2026 e che contro di esso non sono pervenuti reclami.

Dati principali atto

Unità organizzativa responsabile: Servizio Protocollo, Urp e Albo pretorio

Ente richiedente: AREA URBANISTICA - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

Estremi atto: Avviso al pubblico/Manifesto

Oggetto: Avviso di adozione della "Variante urbanistica finalizzata alla salvaguardia dell'offerta abitativa nel centro storico mediante la definizione delle condizioni per i cambi di destinazione d'uso nella categoria funzionale "residenziale" di cui all'art. 23ter del Dpr 380/2001 smi" pubblicato sul BURC n. 6 del 02.02.2026

Documenti

- Principale
 - allegato1770104073.pdf
 - Impronta SHA256: 988BB94014C1ABB44D4B292A17F3CBF188507F19D83F91E4E9897BF76004D530

Comune di Napoli, 27/04/2026

Il responsabile della Pubblicazione



Firmato digitalmente da:

ANTONIO VILLANI

Firmato il 27/04/2026 10:56

Seriale Certificato:
68393689037641374865902902591749335170

Valido dal 27/12/2024 al 27/12/2027

ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1