



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche agli artt. 33 e 127 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Osservante
OSS.01	05/05/2026	PG/2026/512009	ELODE srl

Sintesi dell'Osservazione

La società ELODE srl, in qualità di proprietaria dei suoli ricadenti nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, individuati al NCT foglio 91, particelle 1322, 1331 e 1333 formula le seguenti osservazioni:

Sub 1)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) Variante Generale al PRG

L'osservante propone l'inserimento della seguente previsione:

"Per i compendi in sottozona Bb ricadenti nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia/Strada Provinciale Napoli, aventi superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo convenzionato equivalente, qualora l'intervento non comprometta l'assetto complessivo dell'ambito, sia coerente con la Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, realizzi direttamente le opere pubbliche o di uso pubblico necessarie, garantisca standard reali, verde, permeabilità e parcheggi, e non impedisca la futura attuazione delle residue previsioni d'ambito."

Motivazione

L'osservante chiede che *"per i compendi in sottozona Bb ricadenti nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia, aventi superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, sia ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato o titolo equivalente. La Variante in corso riconosce l'esigenza di migliorare le potenzialità operative della pianificazione e di semplificare i meccanismi attuativi, soprattutto quando il ricorso a meccanismi attuativi unitari o complessi non risulta proporzionato alla scala dell'intervento. Nel caso del compendio ELODE, qualora l'intervento non comporti una ristrutturazione urbanistica complessa e sia in grado di assicurare direttamente la realizzazione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico, il permesso di costruire convenzionato costituisce uno strumento adeguato, più rapido e più coerente con l'obiettivo di attuare concretamente le previsioni pubbliche del piano. Il precedente del Metro Line Five Park dimostra che, nel medesimo quadrante, l'Amministrazione ha già ritenuto praticabile un modello di intervento convenzionato ad uso pubblico"*.

Sub 2)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

L'osservante propone l'inserimento della seguente previsione:

"Le aree ricadenti nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia/Strada Provinciale Napoli, individuate nella Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, come attrezzature, parcheggi, interesse comune, verde o spazi pubblici possono essere attuate anche mediante iniziativa privata convenzionata, con assoggettamento all'uso pubblico, secondo criteri prestazionali. Sono ammesse attrezzature pubbliche o di uso pubblico, parcheggi pubblici o di uso pubblico anche interrati o seminterrati ove tecnicamente compatibili, verde attrezzato, piazze, percorsi"

pedonali e ciclabili, servizi di quartiere, strutture leggere per attività collettive, sportive, formative, culturali e sociosanitarie, nonché funzioni private complementari nella misura necessaria a garantire l'equilibrio economico e gestionale dell'intervento. Gli interventi dovranno essere coordinati con il sistema della stazione Trecia, con la Circumflegrea, con le attrezzature già approvate nell'ambito del progetto Metro Line Five Park e con il nuovo polo scolastico I.C. Massimo Troisi in corso di attuazione nell'ambito del PNRR."

Motivazione

L'osservante chiede che "le aree del compendio ELODE eventualmente individuate nella Tavola 8 – Specificazioni, Foglio 12, come attrezzature, parcheggi, interesse comune o spazi pubblici siano disciplinate secondo un criterio prestazionale e convenzionale. Si chiede inoltre che la disciplina urbanistica preveda espressamente il coordinamento funzionale tra il compendio ELODE, il sistema Trecia e il progetto Metro Line Five Park già approvato dall'Amministrazione comunale. La presenza di aree destinate o reperite per standard non deve essere interpretata come vincolo statico, bensì come occasione per realizzare dotazioni pubbliche o di uso pubblico mediante iniziativa privata convenzionata. Il progetto Metro Line Five Park dimostra che, nello stesso quadrante, è già stata riconosciuta l'attuabilità di un intervento privato convenzionato comprendente parco urbano lineare, verde pubblico, attrezzature sportive, area gioco, spazi relax, parcheggi, bouvette e area mercatale. Tale modello deve essere esteso, con i necessari adattamenti, anche al compendio ELODE, prevedendo continuità fisica e funzionale delle dotazioni e dei percorsi."

Sub 3)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

L'osservante propone l'inserimento della seguente previsione:

"Nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia / Strada Provinciale Napoli, sono ammesse, oltre alle attività commerciali e ricettive già previste dalla disciplina vigente, attività direzionali, coworking, servizi professionali, servizi alle imprese, attività sanitarie e sociosanitarie leggere, poliambulatori, servizi alla persona e alla famiglia, attività sportive, formative, culturali e ricreative di interesse collettivo, residenze turistico-alberghiere, student housing, senior housing e forme di residenzialità temporanea o convenzionata. Può essere ammessa una quota limitata di edilizia residenziale sociale o convenzionata, ove compatibile con la disciplina sovraordinata, senza incremento dell'indice territoriale complessivo e con contestuale realizzazione di standard e dotazioni pubbliche o di uso pubblico."

Motivazione

L'osservante chiede che "per l'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia/Strada Provinciale Napoli, la disciplina delle utilizzazioni ammissibili venga aggiornata prevedendo un mix funzionale flessibile, coerente con l'evoluzione della domanda urbana e con la sostenibilità economica degli interventi. La mera previsione di funzioni commerciali o terziarie tradizionali rischia di non essere sufficiente a garantire la fattibilità economica degli interventi e la successiva gestione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico. L'area Trecia necessita di funzioni capaci di generare presidio urbano, servizi alla popolazione, attrattività, occupazione, qualità dello spazio pubblico e sostenibilità gestionale. Per tale ragione occorre consentire un mix funzionale evoluto, nel rispetto dell'indice territoriale complessivo e senza incremento indiscriminato del carico urbanistico. L'area risulta, inoltre, servita nelle immediate vicinanze dalla stazione La Trecia della Circumflegrea, gestita da EAV – Ente Autonomo Volturno. Attraverso la Circumflegrea e la Linea 7, con interscambio presso la stazione Soccavo, il compendio risulta collegato al polo universitario di Monte Sant'Angelo. Il tempo effettivo di percorrenza su rotaia dalla stazione La Trecia alla stazione Monte Sant'Angelo è contenuto in circa 10-12 minuti, al netto dei tempi di attesa e di interscambio, articolandosi in circa 6-7 minuti per la tratta La Trecia-Soccavo, con fermate intermedie Pianura e Traiano, e in circa 4-5 minuti per la tratta Soccavo-Monte Sant'Angelo sulla nuova bretella della Linea 7. Tale accessibilità ferroviaria costituisce un elemento di specifico rafforzamento della sostenibilità urbanistica ed economico-finanziaria delle funzioni di residenza temporanea, student housing, senior housing e residenzialità sociale o convenzionata, poiché consente di collegare rapidamente l'area Trecia al campus universitario di Monte Sant'Angelo. Il dato assume rilievo anche rispetto ai criteri di strutturazione e finanziabilità delle operazioni di student housing, incluse quelle riconducibili agli strumenti promossi da Cassa Depositi e Prestiti, ove

la prossimità funzionale alla sede universitaria e la compatibilità dei tempi di percorrenza verso il polo didattico rappresentano condizioni qualificanti; nel caso specifico, la percorrenza ferroviaria verso la sede universitaria risulta coerente con il parametro operativo di 15 minuti per il raggiungimento della sede universitaria.

Sub 4)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

L'osservante propone l'inserimento della seguente previsione:

"Negli interventi relativi all'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia/Strada Provinciale Napoli, la monetizzazione degli standard costituisce modalità residuale ed eccezionale, ammessa solo in caso di comprovata impossibilità tecnica o funzionale di realizzazione fisica delle dotazioni. La disciplina attuativa dovrà privilegiare la realizzazione diretta di verde, parcheggi, piazze, percorsi, attrezzature di quartiere e servizi di uso pubblico, anche mediante convenzione con soggetti privati."

Motivazione

La società ELODE srl chiede che "per il compendio ELODE e più in generale per l'area Trecia, la Variante privilegi la realizzazione fisica degli standard rispetto alla monetizzazione. Nel quartiere Pianura, e in particolare nel quadrante Trecia, la carenza di spazi pubblici, verde, parcheggi, percorsi e servizi rende necessario che gli standard siano effettivamente realizzati e fruibili, non semplicemente monetizzati. La sostenibilità urbanistica dell'intervento privato deve pertanto essere costruita attraverso un patto convenzionale chiaro: il privato realizza e/o assoggetta a uso pubblico le dotazioni; il Comune ottiene opere e servizi concretamente fruibili; l'intervento privato riceve una disciplina attuativa sufficiente a garantirne l'equilibrio economico."

Sub 5)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

L'osservante propone l'inserimento della seguente previsione:

"Gli interventi attuativi nell'Ambito n. 2 Pianura, area Trecia/Strada Provinciale Napoli, dovranno garantire adeguate prestazioni ambientali mediante superfici permeabili, verde attrezzato, alberature, pavimentazioni drenanti, sistemi di drenaggio urbano sostenibile, gestione delle acque meteoriche e misure di mitigazione climatica. Tali prestazioni dovranno essere definite in sede di permesso di costruire convenzionato o titolo equivalente, secondo criteri proporzionati alla dimensione e alla natura dell'intervento, evitando prescrizioni tali da precludere la sostenibilità economica e attuativa della trasformazione."

Motivazione

L'osservante chiede che "la disciplina del compendio ELODE preveda parametri ambientali prestazionali, ma calibrati in modo da non rendere impraticabile l'intervento. Le osservazioni degli enti competenti e l'impostazione della Variante attribuiscono rilievo significativo alla tutela del suolo permeabile, al verde, alla mitigazione climatica e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche. Tali obiettivi sono condivisibili, ma devono essere coordinati con la necessità di consentire una trasformazione sostenibile, evitando prescrizioni talmente rigide da bloccare ogni iniziativa. Il compendio ELODE può contribuire in modo rilevante alla qualità ambientale del quadrante Trecia attraverso: superfici permeabili; verde attrezzato; alberature; sistemi di drenaggio urbano sostenibile; pavimentazioni drenanti; ombreggiamento; gestione e recupero delle acque meteoriche; connessioni pedonali e ciclabili"

Controdeduzioni

Sub 1)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG

Premettendo che le aree denominate "compendio Elode" così come catastalmente specificate, ricadono in Ambito n.2 – Pianura, area n.1, disciplinato dall'art.127 delle NTA, classificate come Bb e sono, per la loro maggiore estensione, aree reperite per attrezzature di quartiere di cui all'art.56 e Tav.8 Specificazioni della Variante Generale al PRG, si evidenzia che la

scelta, non modificata dalla variante normativa in esame, di attuare gli obiettivi d'ambito di cui all'art.127 attraverso strumenti urbanistici attuativi parte dalla necessità di adoperare strumenti con valenza territoriale capaci di incidere non solo sul singolo comparto o lotto oggetto dell'intervento, ma anche sull'organizzazione e sullo sviluppo del territorio circostante. Dal punto di vista urbanistico, il PUA rappresenta il passaggio fondamentale tra la pianificazione strategica e la realizzazione concreta delle trasformazioni territoriali, garantendo che lo sviluppo urbano avvenga in modo coordinato, sostenibile e conforme all'interesse pubblico. La richiesta dunque di poter ricorrere, per aree aventi superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq, al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo convenzionato equivalente si ritiene non accoglibile.

Sub 2)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

Premettendo che le aree denominate "compendio Elode" così come catastalmente specificate, sono, per la loro maggiore estensione, aree reperite per attrezzature di quartiere di cui all'art.56 e Tav.8 Specificazioni della Variante Generale al PRG, le previsioni relative alle suddette attrezzature di quartiere non competono la variante normativa in oggetto e pertanto l'osservazione si ritiene non pertinente.

Sub 3)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

La variante normativa in esame, relativamente all'Ambito n.2 Pianura, non modifica le destinazioni d'uso previste ritenendo le stesse ancora attuali. L'assetto urbanistico del quartiere, caratterizzato dalla forte presenza di edifici residenziali, presenta diverse criticità tra cui un deficit di attrezzature pubbliche e pertanto gran parte degli spazi liberi ricadenti nell'area contrassegnata con il n.1 è stata individuata in Tav. 8 Specificazioni come aree reperite per attrezzature di cui all'art.56 e dunque in aggiunta a queste ultime e al residenziale già esistente, l'art.127 prevede la formazione di insediamenti per attività commerciali e ricettive. Relativamente alla funzione ricettiva si evidenzia che il Regolamento Regionale n.3/2025 all'art. 5 (sostenibilità urbanistica) comma 6 lett. b) introduce lo studentato tra le utilizzazioni ammesse nella categoria "ricettivo". Nello specifico prevede che *"l'offerta di ospitalità studentesca temporanea è classificata: (..) b) come struttura terziario-ricettiva se la struttura presenta caratteristiche tipiche di una gestione alberghiera (servizi analoghi a quelli offerti da hotel o residence)"*. Considerato quanto detto si ritiene che le attuali previsioni normative garantiscano un adeguato livello di mixité funzionale e pertanto la richiesta si ritiene non accoglibile.

Sub 4)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

Premettendo che le aree denominate "compendio Elode" così come catastalmente specificate, ricadono in Ambito n.2 – Pianura, area n.1, disciplinato dall'art.127 delle NTA, classificate come Bb e sono, per la loro maggiore estensione, aree reperite per attrezzature di quartiere di cui all'art.56 e Tav.8 Specificazioni della Variante Generale al PRG, si evidenzia che la monetizzazione del controvalore monetario delle opere di urbanizzazione di cui al D.I 1444/68 è facoltà e non obbligo del soggetto attuatore che, in particolari casi specifici, può, in accordo con l'Amministrazione, fare ricorso alla suddetta monetizzazione. L'osservazione, visto che propone delle richieste già sostanzialmente soddisfatte, si ritiene pleonastica.

Sub 5)

art. 127 (Ambito n.2: Pianura) NTA della Variante Generale al PRG

Le modifiche apportate dalla variante normativa in oggetto, relativamente all'ambito in esame, non incidono sulle previsioni di *"superfici permeabili, verde attrezzato, alberature, pavimentazioni drenanti, sistemi di drenaggio urbano sostenibile, gestione delle acque meteoriche e misure di mitigazione climatica"* finalizzate a garantire adeguate prestazioni ambientali né modificano quanto stabilito in materia ambientale dalle leggi di settore sovraordinate. L'osservazione risulta quindi essere non accoglibile.

Conclusioni
Sub 1: Non accoglibile
Sub 2: Non pertinente
Sub 3: Non accoglibile
Sub 4: Pleonastica
Sub 5: Non accoglibile



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche all' art. 33 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.02	08/05/2026	PG/2026/525396	

Sintesi dell'Osservazione

I sigg. [REDACTED], in qualità di proprietari del suolo ricadente nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, individuato al NCT foglio 91, particelle139, formulano le seguenti osservazioni:

Sub 1)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG

L'osservante propone l'inserimento, del seguente comma:

"Per i lotti liberi, residuali o interclusi ricadenti in sottozona Bb, di superficie inferiore a 5.000 mq, già inseriti in tessuti urbanizzati e serviti da viabilità pubblica o di uso pubblico, è ammesso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ove l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa e sia finalizzato alla ricucitura urbana, alla qualificazione morfologica del tessuto edilizio, alla realizzazione o al potenziamento di dotazioni territoriali, servizi di prossimità, parcheggi, verde e spazi di uso pubblico. La convenzione disciplina le opere, le eventuali aree da asservire o destinare all'uso pubblico, le modalità di gestione e manutenzione, le garanzie e gli obblighi del soggetto attuatore. L'intervento dovrà garantire adeguate superfici permeabili e sistemazioni a verde, nonché parametri edilizi coerenti con il contesto urbano circostante."

In alternativa l'osservante propone un'ulteriore formulazione "qualora l'Amministrazione ritenga necessario definire parametri quantitativi più puntuali":

"Per i lotti ricadenti in sottozona Bb di superficie non inferiore a 800 mq e inferiore a 5.000 mq, interclusi o residuali, è ammesso il permesso di costruire convenzionato con indice massimo di riferimento non superiore a 2 mc/mq, da graduarsi in rapporto al contesto, alla dotazione di standard, alla permeabilità del suolo, alla viabilità di accesso, alla compatibilità paesaggistica e ambientale e alla presenza di eventuali vincoli sovraordinati. La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria, salvo più restrittive disposizioni di settore. La convenzione potrà prevedere la realizzazione, la cessione o l'assoggettamento a uso pubblico di quote di verde, parcheggi, percorsi pedonali, servizi di prossimità o altre dotazioni territoriali."

Motivazione

L'osservante chiede che "la Variante venga integrata prevedendo, all'art. 33 delle NTA o in altra disposizione coordinata, una disciplina specifica per i lotti ricadenti in sottozona Bb di superficie inferiore a 5.000 mq, purché interclusi, residuali o comunque inseriti in tessuti urbani già consolidati. Tale disciplina dovrebbe consentire il ricorso al permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo diretto convenzionato equivalente, quando ricorrano le seguenti condizioni: il lotto sia già servito, o agevolmente servibile, da viabilità e sottoservizi; l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa; l'intervento sia finalizzato alla ricucitura del tessuto urbano; sia garantita una quota minima di superficie permeabile e sistemata a verde; siano previsti, ove tecnicamente possibile, parcheggi, spazi di uso

pubblico, servizi di prossimità o attrezzature compatibili; l'altezza e la sagoma siano coerenti con il contesto edilizio circostante; la convenzione disciplini obblighi, tempi, manutenzione, eventuali aree asservite, garanzie e modalità di gestione. Tale integrazione consentirebbe di superare l'attuale effetto di blocco dei piccoli lotti, senza compromettere il controllo pubblico della trasformazione, poiché l'intervento sarebbe subordinato a convenzione e a precisi obblighi prestazionali."

Sub 2)

art. 56 (Attrezzature di quartiere) NTA della Variante Generale al PRG

Gli osservanti propongono l'inserimento della seguente previsione:

"Negli interventi convenzionati finalizzati alla realizzazione di attrezzature, servizi di prossimità, verde, parcheggi o spazi di uso pubblico in sottozona Bb, è ammessa la presenza di funzioni accessorie private, purché strettamente funzionali alla sostenibilità economico-gestionale dell'intervento e compatibili con la destinazione principale. La convenzione disciplina la quota, la natura e le modalità di esercizio delle funzioni accessorie, assicurando la prevalenza dell'interesse pubblico o di uso pubblico dell'intervento."

Motivazione

Gli osservanti chiedono che *"la Variante chiarisca espressamente che, nei lotti Bb di modesta estensione, possano essere promossi interventi per attrezzature di quartiere o servizi di interesse pubblico anche mediante iniziativa privata convenzionata, con possibilità di prevedere funzioni accessorie private strettamente funzionali alla sostenibilità economico-gestionale dell'intervento. Tali funzioni accessorie potrebbero comprendere, a titolo esemplificativo: servizi alla persona; attività sanitarie, assistenziali, fisioterapiche o sportive leggere; spazi per formazione, coworking o servizi di quartiere; parcheggi pertinenziali o di uso pubblico; locali gestionali; piccoli spazi di ristoro o servizio accessorio; verde attrezzato e spazi aperti fruibili. La sostenibilità economica dell'intervento è elemento essenziale. Un'attrezzatura interamente gravata da obblighi pubblicistici, senza alcuna componente produttiva o gestionale, rischia di restare inattuata. La Variante dovrebbe quindi favorire formule convenzionate equilibrate, nelle quali l'interesse pubblico sia garantito senza azzerare la bancabilità dell'investimento privato."*

Sub 3)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG

Gli osservanti propongono l'inserimento della seguente previsione:

"In sottozona Bb, per i lotti liberi o residuali di modesta estensione, è ammessa la costituzione di comparti volontari di ricucitura urbana tra proprietà contigue o funzionalmente collegate, anche di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq, purché l'intervento non configuri ristrutturazione urbanistica complessa, non comporti alterazioni dello schema infrastrutturale generale e garantisca, mediante convenzione, adeguate dotazioni di verde, permeabilità, parcheggi, percorsi pedonali, servizi o altre utilità pubbliche o di uso pubblico."

Motivazione

Gli osservanti specificano che *"la previsione consentirebbe di superare l'attuale rigidità della soglia dei 5.000 mq senza produrre frammentazione insediativa incontrollata."*

Sub 4)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG

Gli osservanti propongono l'inserimento della seguente previsione:

"Per i lotti privati ricadenti in sottozona Bb che, per superficie, conformazione, interclusione o impossibilità di raggiungere la soglia minima di intervento prevista per gli strumenti urbanistici attuativi, risultino non autonomamente trasformabili, il piano può prevedere misure perequative o compensative, anche mediante trasferimento di capacità edificatoria, premialità connesse alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree, ovvero inserimento in programmi di rigenerazione urbana pubblici o pubblico-privati."

Motivazioni

Gli osservanti chiedono, *"qualora l'Amministrazione ritenga di non consentire interventi diretti*

o convenzionati sulla particella foglio 91, particella 139" che la Variante "preveda un meccanismo perequativo o compensativo in favore dei proprietari di lotti Bb residuali non autonomamente attuabili. In assenza di tale previsione, la disciplina urbanistica determinerebbe una sostanziale sterilizzazione di aree private, senza offrire né un meccanismo attuativo né una forma di compensazione. Si chiede pertanto che, per tali aree, siano previsti: trasferimento di capacità edificatoria in ambiti idonei; riconoscimento di premialità in caso di cessione o asservimento ad uso pubblico; compensazione urbanistica mediante attribuzione di diritti edificatori; inserimento in programmi pubblici o pubblico-privati di rigenerazione urbana"

Controdeduzioni

Sub 1)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG

L'art.33 delle NTA consente la predisposizione di piani urbanistici attuativi su "unità minime d'intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale" ricadenti interamente in sottozona Bb. È necessario ricordare che questa superficie minima del lotto d'intervento, che tra l'altro non è stata modificata dalla presente variante normativa, trova motivazione nella necessità di garantire una dimensione territoriale minima tale che le opere di ristrutturazione urbanistica possano produrre adeguati effetti di riqualificazione. Tuttavia tale unità minima di intervento di 5.000 mq può essere formata, così come già previsto dagli indirizzi adottati da questa Amministrazione, anche da lotti diversi ma che abbiano tra di loro continuità fisica, altresì sommando lotti distinti, purché congiunti tra di loro da spazi pubblici esistenti, urbanizzazioni primarie e secondarie e/o da aree reperite per la realizzazione di urbanizzazioni di cui alla Tav. 8 Specificazioni della Variante Generale al PRG. La somma delle singole aree comprese nel piano dovrà sempre raggiungere una superficie complessiva di almeno 5.000 mq, al netto degli spazi, esistenti o reperiti, per urbanizzazioni pubbliche o di uso pubblico. Il piano proposto dovrà, in tal caso, includere le aree pubbliche, esistenti o reperite, comprese tra quelle private oggetto d'intervento nei termini sopra definiti e individuarne gli eventuali interventi. La proprietà delle aree del comparto d'intervento, come sopra costituito, può essere detenuta anche da più soggetti proponenti che in solido presentino un unico PUA riferito alla totalità delle aree dei singoli proprietari.

Tale possibilità dunque consente anche ai lotti di dimensioni minori, purché classificati come Bb e uniti ad altri lotti per il raggiungimento della superficie minima di 5.000 mq, di attuare le previsioni normative. La suddetta facoltà di intervento trova attuazione anche nelle aree d'ambito lì dove prevista dal combinato disposto tra l'art.33 e la specifica normativa d'ambito. L'osservazione proposta dunque si ritiene non accoglibile.

Sub 2)

art. 56 (Attrezzature di quartiere) NTA della Variante Generale al PRG

Premesso che l'osservazione in esame fa riferimento alle attrezzature di cui all'art.56 e Tav. 8 - Specificazioni della Variante Generale al PRG, si evidenzia che le previsioni relative alle suddette attrezzature non competono la variante normativa in oggetto e pertanto l'osservazione si ritiene non pertinente.

Sub 3)

art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG

Vedi controdeduzioni sub.1

Sub 4) art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente) NTA della Variante Generale al PRG.

Premettendo che la particella 139 del foglio 91 ricade per tutta la sua estensione nella Tav. 8 - Specificazioni della Variante Generale al PRG come area reperita da destinare a spazi pubblici e che le suddette attrezzature di cui all'art. 56 delle NTA, come ribadito nelle controdeduzioni al Sub 2, non competono la variante normativa in oggetto, considerato che l'area ricade altresì nell'ambito n.2 Pianura, in area contrassegnata con il n.1, disciplinato dall'art.127 che prevede il PUA come modalità di attuazione, relativamente alla proposta di modifica normativa dell'art.33, si veda quanto riportato nelle controdeduzioni dell'osservazione Sub n.1, con particolare riferimento alle modalità di raggiungimento dell'unità minima di intervento di 5.000 mq. L'osservazione presentata si ritiene dunque non accoglibile.

Conclusioni
Sub 1: Non accoglibile
Sub 2: Non pertinente
Sub 3: Non accoglibile
Sub 4: Non accoglibile



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifica dell'art. 135 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Osservante
OSS.03	12/05/2026	PG/2026/539181	COM. SUD srl

Sintesi dell'Osservazione

La società COM. SUD, in qualità di proprietaria di un compendio immobiliare ricadente nell'area 2 dell'ambito 10-Centro Direzionale (subambito 2.pb della Variante in argomento), chiede di introdurre una modifica all'art. 135 delle Nta con l'intento di "esplicitare" la possibilità di ricorrere all'intervento diretto, alternativo al PUA, per il recupero dei manufatti di proprietà. Nello specifico, il suddetto compendio è costituito da quattro edifici, risalenti agli anni '60, così descritti:

A. un agglomerato di 4 capannoni industriali di circa 4.000 mq complessivi;

B. un blocco di tre capannoni in ferro, in disuso e collabenti, di circa 850 mq;

C. un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, in buono stato di conservazione, funzionalmente autonomo;

D. un modesto fabbricato, parzialmente in disuso, di superficie pari a circa 130 mq, sviluppato su due livelli (PT a servizio delle attività produttive e P1 residenziale).

L'intervento che la società intende realizzare consiste, in sintesi, nella "demolizione senza ricostruzione" degli edifici B e D e nel cambio di destinazione d'uso - da produttivo a commerciale - dell'edificio A, sulla base dell'interpretazione del combinato disposto degli artt. 2, 35, 37 e 135 delle Nta.

A sostegno dell'ammissibilità di tale intervento la società afferma che "l'ipotizzata demolizione senza ricostruzione dei suindicati edifici "B" e "D", determinando un alleggerimento del carico urbanistico e non condizionando in alcun modo il futuro sviluppo urbanistico-edilizio della zona, deve ritenersi ammessa anche in mancanza di pianificazione attuativa (...). Sotto altro profilo, quegli edifici risultano completamente privi del valore architettonico o tipologico-testimoniale e dell'interesse documentale che, ai sensi, rispettivamente, degli artt. 37, comma 4, e 61 NTA, osterebbero alla loro demolizione."

Nello specifico, la Società ritiene opportuno che venga esplicitata l'ammissibilità degli interventi edilizi mediante strumento diretto per evitare "perplexità interpretative che scoraggerebbero qualsiasi investimento" e propone, a tal riguardo, l'aggiunta del seguente comma all'art. 135 delle Nta:

"7-bis. Nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi, sono ammessi, unitamente agli interventi indicati ai commi 4 e 4bis dell'articolo 2 della presente normativa, interventi di demolizione (senza ricostruzione né alcun'altra forma di riutilizzo delle volumetrie) di manufatti esistenti (purché privi delle caratteristiche proprie dei manufatti indicati agli articoli 36 e 61 della presente normativa e comunque privi di interesse culturale), con sistemazione a verde e/o parcheggi delle relative aree di risulta, e sono altresì ammessi, per le esistenti volumetrie, interventi di mutamento di destinazione d'uso verso utilizzazioni compatibili con la disciplina della zona e della sottozona nelle quali l'immobile interessato ricade, salva l'applicazione delle prescrizioni normative in materia di dotazione minima di verde e/o parcheggi".

Controdeduzioni

Occorre premettere che l'attuale fase istruttoria del procedimento di approvazione della

Variante, relativa alle controdeduzioni alle osservazioni proposte, si basa sulla valutazione delle istanze, presentate dai soggetti interessati, suscettibili di apportare migliorie, precisazioni o integrazioni pertinenti all'obiettivo prefissato dalla stessa Variante. Per tale ragione, le controdeduzioni che seguono approfondiscono temi e criticità generali evidenziati nell'osservazione e non esprimono un parere sul caso particolare, ben dettagliato dall'osservante, salvo riferimenti specifici utili ad esplicitare la lettura della norma.

Tanto premesso si riportano, di seguito, le argomentazioni relative alle tre questioni emerse.

1. La società ritiene che il compendio immobiliare in argomento si presti ad essere oggetto di recupero mediante intervento diretto consistente nella demolizione senza ricostruzione di alcuni volumi, *"finalizzata a ottenere il diradamento del tessuto edilizio, attualmente troppo denso, e ricavare aree scoperte che migliorino la fruibilità degli altri immobili, nonché tramite il risanamento conservativo dell'edificio A con cambio di destinazione d'uso"* di cui al successivo punto 2. Afferma, inoltre, che *"la realizzazione dei suindicati interventi edilizi e la loro attuazione diretta (senza necessità di previa approvazione di pua) sono da ritenersi compatibili con le previsioni della variante urbanistica in oggetto, come adottata dalla Giunta Comunale"*.

A sostegno di tale osservazione riporta quanto disciplinato dal comma 4 dell'art. 2, come riformulato dalla presente Variante, secondo cui *"Nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui alla disciplina degli ambiti (...) sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre consentiti, nel rispetto della disciplina delle singole zone e salvo gli ulteriori interventi eventualmente previsti dalla normativa d'ambito, limitati interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità e funzionalità dei volumi esistenti"*.

Occorre precisare che l'art. 2 delle Nta attiene alla disciplina generale del Prg e, nello specifico, all'*attuazione del piano*. La scelta di estendere gli interventi diretti ammessi nelle more dei PUA alla ristrutturazione edilizia riguarda, pertanto, limitatamente *"le strutture edilizie strettamente necessarie a contenere impianti tecnologici di interesse collettivo"* (comma 4bis, art. 2) in ragione della ricaduta estensiva della disciplina del suddetto articolo, che difatti rimanda alla normativa d'ambito ulteriori interventi edilizi previsti (comma 4), attese le specificità territoriali che caratterizzano i singoli ambiti.

Ne deriva che la demolizione, senza ricostruzione, di volumi esistenti determina una riorganizzazione e nuova configurazione del lotto, riconducibile alla ristrutturazione urbanistica, che non può trovare giustificazione nell'interpretazione dei *"limitati interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità e funzionalità dei volumi esistenti"*, di cui al citato comma 4, con i quali si intendono interventi volti a rendere più accessibili, utilizzabili, salubri o energeticamente efficienti gli edifici (nuove aperture, installazione di elementi per il superamento delle barriere architettoniche, ammodernamento degli impianti e adeguamento alla normativa igienico-sanitaria, ecc.). Gli interventi che per caratteristiche dimensionali o per effetti sull'assetto urbano assumono natura sostanzialmente trasformativa dell'organizzazione dell'area vanno ricondotti alla ristrutturazione urbanistica e, pertanto, attuati mediante lo strumento attuativo previsto dalla Variante, attesa anche la complessità e gli obiettivi auspicati per l'ambito 10.

Pertanto, l'introduzione generalizzata dell'intervento diretto quale alternativa al PUA negli ambiti nei quali la Variante ha espressamente previsto la necessità della pianificazione attuativa comporterebbe il venir meno del livello di controllo urbanistico necessario a garantire il raggiungimento delle finalità auspiccate, verificare la coerenza della trasformazione con gli obiettivi specifici dell'ambito, con il sistema delle infrastrutture, con le dotazioni pubbliche e con le esigenze di integrazione urbana definite dal Piano.

D'altronde, il meccanismo estensivo degli interventi edilizi nelle more dei PUA richiede una valutazione complessiva nell'ambito della revisione generale dello strumento urbanistico (redigendo PUC) e, pertanto, non possono essere introdotti mediante una variante normativa al PRG vigente.

Va infatti evidenziato che anche la demolizione di un manufatto, pur in assenza di ricostruzione, costituisce una trasformazione urbanisticamente rilevante e non può essere considerata un'attività rimessa alla esclusiva disponibilità del proprietario. Il volume edilizio esistente, infatti, non rappresenta soltanto un bene nella sfera giuridica del privato, ma costituisce parte dell'assetto urbanistico complessivo, concorrendo alla definizione della morfologia insediativa, delle quinte urbane, delle relazioni spaziali e delle funzioni pianificate. Ne consegue che la sua eliminazione deve essere preventivamente valutata dall'Amministrazione sotto il profilo della coerenza con l'interesse pubblico perseguito dalla

pianificazione urbanistica, tanto che l'ordinamento assoggetta gli interventi di demolizione a specifico titolo edilizio e, ove ricorrano i presupposti, all'acquisizione degli ulteriori atti di assenso previsti dalla normativa vigente.

Inoltre, l'osservazione muovendo da un caso puntuale di interesse privato, se fosse accolta, comporterebbe una modifica alla disciplina generale in merito agli interventi ammessi nelle more dell'approvazione dei PUA. Una simile modifica non potrebbe essere introdotta per soddisfare un'esigenza riconducibile ad un caso particolare, ma dovrebbe essere giustificata da esigenze di carattere generale e da un interesse pubblico esteso all'intero territorio comunale o, quanto meno, a tutti gli ambiti disciplinati in modo analogo, che non è rilevabile nel caso di specie.

2. Con riferimento all'ascrivibilità alla categoria del "risanamento conservativo" dell'intervento che la società intende realizzare su uno degli edifici presenti nel subambito "2.pb" della presente Variante e, in generale, sull'interpretazione delle categorie d'intervento ammesse dall'art. 2 delle Nta nelle more della pianificazione attuativa, si precisa che la definizione e il dettaglio delle tipologie di intervento consentite sono quelle esplicitate agli artt. 9 e seguenti del Prg vigente e non quelle riportate nel DPR 380/2001 smi. Difatti, la definizione e ammissibilità degli interventi è strettamente legata alle finalità del Piano e al raggiungimento di specifici obiettivi che non possono evidentemente essere ridefiniti mediante automatico recepimento di disposizioni normative edilizie suscettibili di evoluzione, tali da introdurre categorie di intervento ulteriori rispetto a quelle definite dalla disciplina urbanistica del Piano." Al contrario, dovrà esserci un esplicito recepimento in caso di obbligo o condivisione di quanto introdotto dalla normativa di settore, per non compromettere le finalità del Piano.

Pertanto, relativamente al cambio di destinazione d'uso consentito nell'area in argomento, è da intendersi quanto espressamente ammesso dalle norme di attuazione vigenti, che subordinano alla predisposizione di un PUA tale diritto, e non può intendersi applicabile in maniera estensiva l'art. 3 lett. c) del citato Decreto che ricomprende tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo *"anche il mutamento delle destinazioni d'uso"*. Ad ogni buon conto, per migliorare l'interpretazione della norma urbanistica vigente, si provvederà ad esplicitare nel citato art. 2 l'esclusione del cambio di destinazione d'uso dagli interventi di risanamento conservativo consentiti nelle more del PUA.

3. In ultimo, relativamente alla proporzione imposta dall'art. 135 comma 5 alle volumetrie destinate a residenza e quelle destinate alla produzione di servizi (50%-50%), si rappresenta che non può essere accolta l'osservazione secondo cui *"detta prescrizione risulta espressamente rivolta alla pianificazione urbanistica attuativa, non anche agli interventi diretti consentiti in attesa dell'approvazione del piano attuativo in quanto è solo tramite quest'ultimo che possono essere individuate le unità immobiliari da destinare all'uno e all'altro uso (...) così da garantire detto equilibrio complessivo, essendo invece del tutto illogico supporre che, con riferimento a ciascuna singola unità immobiliare oggetto di intervento diretto in attesa del piano attuativo, possa essere comunque rispettata la suddetta proporzione. Pertanto, è ammissibile un mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione produzione di servizi, ammessa dalla disciplina degli artt. 35 e 37 NTA per le sottozone di tipo Db, qual è quella in cui ricade il compendio immobiliare in considerazione, disciplina espressamente richiamata dall'art. 135, comma 2, NTA per quanto non disciplinato dai successivi commi"*.

Quanto osservato risulta contrastare con lo spirito della presente Variante e, in senso più ampio, della disciplina prevista dal Prg per gli ambiti di trasformazione. La scelta di assoggettare gran parte del territorio ricadente negli ambiti alla pianificazione attuativa attiene, infatti, alla diversa capacità degli strumenti di governare gli effetti territoriali delle trasformazioni. Il PUA consente una valutazione unitaria e preventiva dell'assetto urbanistico complessivo dell'ambito, definendo in maniera coordinata la distribuzione delle volumetrie, la localizzazione delle aree pubbliche e degli standard urbanistici, l'organizzazione della viabilità, il sistema degli spazi aperti, le opere di urbanizzazione e le relazioni con il contesto urbano circostante. In particolare, la previsione della pianificazione attuativa negli ambiti territoriali di trasformazione è strettamente connessa alle specifiche finalità attribuite dalla disciplina urbanistica a ciascun ambito, che non si esauriscono nella mera realizzazione di nuovi manufatti edilizi, ma riguardano il raggiungimento di obiettivi complessivi di riassetto urbano, riqualificazione, ricomposizione morfologica, miglioramento delle dotazioni territoriali e

integrazione funzionale con il tessuto esistente. Tali obiettivi richiedono una valutazione complessiva e unitaria che può essere assicurata esclusivamente attraverso lo strumento attuativo, nell'ambito del quale vengono analizzate e definite contestualmente tutte le componenti della trasformazione. La sostituzione del PUA con una pluralità di interventi edilizi diretti, seppure convenzionati, determinerebbe invece una parcellizzazione del processo attuativo, rendendo difficilmente verificabile il perseguimento delle specifiche finalità urbanistiche assegnate all'ambito.

Da quanto argomentato ne deriva che la proposta di modifica dell'art. 135 si basa su una lettura erronea della norma secondo cui il combinato disposto degli artt. 2, 35, 37 e 135 consentirebbe alla società di ricorrere allo strumento diretto per un intervento di ristrutturazione urbanistica (demolizione senza ricostruzione di volumi esistenti, cambio di destinazione d'uso e riconfigurazione del lotto). L'introduzione del comma 7-bis non è, pertanto, accoglibile in quanto andrebbe a legittimare interventi riconducibili alla rigenerazione urbana auspicata dalla disciplina d'ambito, demandati alla pianificazione attuativa in virtù del loro carattere "urbano" e non edilizio. Inoltre, la proposta contrasta espressamente con uno dei principi essenziali enunciati dalla presente Variante che intende sostenere, nell'arco della transizione al redigendo PUC, l'operatività delle trasformazioni attraverso il ricorso all'intervento diretto *"laddove nel rispetto delle finalità e del dimensionamento di ambito sussistano dimensioni del lotto di intervento tali da non configurare una vera e propria ristrutturazione urbanistica"*, quale può intendersi, invece, per l'intervento in argomento che coinvolge un'area di circa 7.000mq.

Va inoltre osservato che la richiesta di escludere, per gli interventi realizzati nelle more dell'approvazione del PUA, l'obbligo di rispettare la ripartizione funzionale prevista dalla disciplina d'ambito (50% produzione di servizi e 50% residenze) si fonda su un presupposto che conduce a conclusioni opposte rispetto a quelle prospettate dall'osservante. Infatti, proprio perché gli interventi realizzati nelle more del PUA non costituiscono attuazione della pianificazione attuativa, essi non possono comportare la modifica dell'assetto urbanistico e funzionale esistente, che deve pertanto rimanere invariato fino all'approvazione dello strumento attuativo. Ne consegue che, se un immobile risulta attualmente destinato integralmente a servizi, tale destinazione deve essere mantenuta e non può essere modificata mediante intervento diretto attraverso il mutamento di destinazione d'uso o altri interventi che anticipino gli effetti propri del PUA. Diversamente, l'unica ipotesi in cui l'intervento diretto può assumere funzione sostitutiva della pianificazione attuativa è quella del permesso di costruire convenzionato, nei soli casi espressamente previsti dalla disciplina urbanistica. In tale fattispecie, tuttavia, l'intervento è tenuto a rispettare integralmente tutte le prescrizioni che sarebbero proprie del PUA, comprese quelle relative alla ripartizione funzionale delle destinazioni d'uso. Ne deriva che la richiesta formulata nell'osservazione non può essere accolta, poiché, se da un lato si rivendica la non applicabilità delle prescrizioni proprie della pianificazione attuativa, dall'altro si pretende di conseguire, mediante intervento diretto, effetti trasformativi che la Variante riserva esclusivamente all'attuazione del PUA o, ove espressamente previsto, al permesso di costruire convenzionato.

Conclusioni

Per quanto sopra argomentato l'osservazione presentata risulta **non accoglibile**



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Osservante
OSS.04	12/05/2026	PG/2026/539667	██████████ (Ass. A.D.A.)

Sintesi dell'Osservazione

La prof.ssa ██████████, per conto dell'Associazione *Donne Architetto* di Napoli, esprime un forte dissenso alla variante urbanistica in argomento, ritenendo la delibera di adozione espressione di un quadro normativo regionale (LR 13/2022, LR 5/2024 e Regolamento 3/2025) che, pur richiamando il principio del consumo di suolo zero, favorisce in realtà processi speculativi di densificazione urbana. Nello specifico, ritiene la presente Variante *"diretta conseguenza di una visione della città che invece di (...) garantire il diritto alla salute dei cittadini consente interventi di densificazione urbana che amplificano i fattori del degrado urbano, sociale e ambientale, piuttosto che rimarginare gli effetti negativi delle parecchie speculazioni sia pubbliche che private"*. Ritiene che questi interventi, giustificati dalla rigenerazione urbana, vadano a colpire soprattutto le aree ex industriali dismesse e i quartieri periferici degradati, amplificando le problematiche ambientali, sociali e sanitarie anziché risanare il territorio a tutela della salute pubblica. La critica si estende anche all'attuale contesto socioeconomico, nel quale le istituzioni pubbliche vengono accusate di legittimare massicce urbanizzazioni a favore del profitto privato, ricalcando logiche iperliberiste e richiamando i peggiori modelli di speculazione edilizia del passato e del presente nazionale. A fronte di questa situazione, l'Associazione respinge integralmente la delibera e invita il Consiglio Comunale a bocciarla, proponendo una visione alternativa fondata su due principi cardine: *"il risanamento ambientale per la tutela del diritto alla salute di tutti i cittadini e il riequilibrio dell'intera armatura urbana e dei carichi insediativi su scala regionale"*. Invece di proseguire con la congestione e la densificazione di Napoli e della sua Città Metropolitana, territori già gravati da seri rischi ambientali, sismici e vulcanici, l'osservante suggerisce di valorizzare le aree interne appenniniche attraverso lo sviluppo dell'asse Salerno-Avellino-Benevento. Tale direttrice consentirebbe di connettere l'entroterra alla costa, intercettare i corridoi transeuropei e alleggerire i nodi di traffico principali. In ultimo, l'osservazione propone un modello di sviluppo virtuoso che recuperi le reti storiche della Campania, salvaguardi il patrimonio paesaggistico e garantisca ai cittadini i livelli essenziali delle prestazioni (LEP) rincorsi dalle regioni settentrionali attraverso servizi e attrezzature pubbliche.

Controdeduzioni

L'osservazione risulta non circostanziata trattandosi, di fatto, di una manifestazione di dissenso estesa al contesto socio-economico e alle politiche urbanistiche a scala regionale e nazionale, che per evidenti ragioni intrinseche all'oggetto e alle finalità della Variante, nonché all'attuale fase istruttoria del procedimento, non può trovare accoglimento. L'osservazione, infatti, non riguarda specifiche proposte di modifica delle norme della variante adottata, ma al contrario si focalizza su considerazioni di natura prevalentemente macroeconomica, ideologica e sociologica (riferite a *"modelli iper-capitalisti"*, *"all'economia del cemento"* o a parallelismi storici e cinematografici), che esulano interamente dal perimetro d'azione e dalla competenza della variante. Non rientra, infatti, nell'alveo delle osservazioni valutabili in questa sede la contestazione astratta di un intero assetto legislativo regionale - gerarchicamente sovraordinato - a cui il Comune è tenuto ad adeguarsi per legge. Tra l'altro, l'osservazione contesta genericamente il concetto stesso di *"densificazione urbana"*

stabilito dalla norma regionale e allerta sul rischio di "massicce urbanizzazioni speculative" generato dalla Variante in esame senza indicare quali specifici articoli delle norme di attuazione o quali dei 26 allegati approvati determinerebbero tale effetto. Analogamente, la proposta di valorizzare le aree interne appenniniche attraverso lo sviluppo dell'asse Salerno-Avellino-Benevento e lo spostamento "*verso Baronissi/Avellino del grande scambiatore intermodale di traffico della nuova stazione ferroviaria AV/AC di Salerno*" attiene a competenze pianificatorie di livello regionale/statale e, pertanto, risulta non pertinente con l'oggetto del provvedimento. Per le ragioni esposte, non ravvisando elementi tecnici e circostanziati idonei a richiedere una modifica formale dei contenuti della Variante adottata, l'osservazione risulta respinta.

Conclusioni

Per quanto sopra argomentato, l'osservazione risulta per alcuni aspetti e proposte **non pertinente**, ma complessivamente **non circostanziata**



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche all' art. 132 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.05	13/05/2026	PG/2026/541914	[REDACTED]

Sintesi dell'Osservazione

Le signore [REDACTED], in qualità di proprietarie di un terreno ricadente nel Comune di Napoli, quartiere Scampia, individuato al NCT foglio 2, particella 318, formulano la seguente osservazione:

Oss. 05)

art. 132 NTA della Variante Generale al PRG (Ambito n.7: ex centrale del latte Scampia)

Le osservanti propongono di stralciare dall'area contrassegnata con il n.2 la particella 318 di loro proprietà unitamente ad altre particelle limitrofe che le osservanti definiscono "zona cuscinetto".

Motivazioni

Le osservanti, considerando che la variante normativa in esame prevede nell'ambito n.7 ex centrale del latte di Scampia due aree contrassegnate con i numeri 1 e 2 e che la particella di loro proprietà ricade nell'area n.2 in cui l'art.132, comma 2 lett. b) prevede *"la formazione di un parco a prevalente funzione agricola pubblico o di uso pubblico (...) finalizzata al soddisfacimento dello standard "spazi pubblici" (...) "* da attuare mediante intervento diretto, chiedono che la particella 318, unitamente ad altre particelle che le osservanti definiscono "zona cuscinetto", possa essere *"stralciata dall'area n.2 della "Variante Ambiti" e rimanga soggetta a quanto previsto dalla "Variante Generale", possibilmente con "Intervento Diretto".* *Detta zona consentirà anche alla p/lla 318 , la "formazione di un insediamento di attività per la produzione di beni e servizi", con "indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq e nel rispetto delle funzioni e dei limiti dimensionali" della citata tabella. Con l'obbligo che l'area residua da quella occorrente per la "formazione di un insediamento di attività ... etc", area sicuramente molto estesa considerati l' Indice di Utilizzazione Fondiaria e i limiti dimensionali della tabella, sia ceduta, valutandola a prezzo di esproprio determinato dal competente Ufficio Tecnico Erariale. Quanto chiesto è teso, nella salvaguardia dell'interesse privato e dell'interesse pubblico, a contribuire al raggiungimento: - sia dell'obiettivo di "rivitalizzazione socio-economica dell'intera periferia nord e degli insediamenti urbani dei Comuni contermini"; - sia dell' obiettivo delle attrezzature di quartiere, computate in 98.000 mq previste nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 132 delle NTA e meglio specificate nel comma 8, in particolare 78.000 mq di spazi pubblici, e 20.000 mq di parcheggi" (soddisfacimento dello standard "spazi pubblici" "mediante intervento diretto")."*

Controdeduzioni

La variante normativa in oggetto ha modificato l'art.132 Ambito n.7 Ex centrale del latte di Scampia in considerazione dello stato di attuazione delle precedenti previsioni, delle diverse criticità riscontrate e dello stato di fatto dell'area di interesse. In particolare, ai fini della

conservazione e valorizzazione delle aree permeabili ancora presenti nell'ambito, sono state rilevate le aree scoperte di pertinenza dell'ex centrale del latte, contrassegnando l'intero complesso immobiliare con il numero 1 ed è stata individuata un'ulteriore e più ampia area, contrassegnata con il numero 2, costituita per la sua maggiore estensione da aree permeabili, con verde residuale e agricolo, in cui localizzare, così come previsto dall'art.132, comma 2 lett. b), un parco a prevalente funzione agricola, pubblico o di uso pubblico, finalizzato al soddisfacimento dello standard "spazi pubblici". La variante normativa in oggetto, non andando a modificare la zonizzazione prevista dalla Variante Generale al PRG, ha introdotto modifiche alla normativa d'ambito tali da semplificare determinati meccanismi attuativi, superando le criticità riscontrate e favorendo l'interesse pubblico attraverso la valorizzazione delle risorse esistenti. La particella di proprietà delle osservanti, pur classificata come zona Db – Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi, ricade nell'area contrassegnata con il n.2 e, presentando allo stato attuale una superficie interamente permeabile, assume una valenza strategica al fine della realizzazione degli spazi pubblici previsti, pertanto, considerando prevalente l'interesse pubblico, la richiesta di stralciare dall'area n.2 le particelle di interesse non può essere accolta.

Conclusioni

Non accoglibile



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche agli artt. 2,33,40,46,127,132,135,138,141,142,148,149,151 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Osservante
OSS.06a	13/05/2026	PG/2026/545060	ACEN

Sintesi dell'Osservazione

La Associazione ACEN (Ass. Costruttori Edili Napoli) formula le seguenti osservazioni:

Sub 1)

art. 2 delle NTA della Variante generale (Attuazione del piano)

Sub 1a)

-Richiesta di integrare il comma 4 inserendo dopo "risanamento conservativo" le seguenti parole: *"e ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione salvo gli ulteriori interventi eventualmente previsti dalla normativa d'ambito."*;

Sub 1b)

- di integrare il comma 4bis inserendo dopo "ristrutturazione edilizia" le seguenti parole: *"compresa la demolizione e ricostruzione con incremento di volume nella misura del 20 per cento riguardanti strutture edilizie strettamente necessarie a contenere impianti tecnologici."*

Sub 1c)

-e di eliminare *"di interesse collettivo, nel rispetto delle specifiche normative di settore e sovraordinate"*

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128.

Sub 2)

art.33 delle NTA della Variante generale (zona Bb)

Sub 2a)

-Richiesta di sostituire il comma 5 con il seguente: *"5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici attuativi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 3.000 mq di territorio comunale. Per gli interventi su aree non superiori a 10.000 mq è consentito, altresì, l'intervento edilizio diretto."*

[viene pertanto proposto, rispetto alle unità minime di intervento di ristrutturazione urbanistica con indice, di sostituire il limite minimo di 5.000 mq con 3.000 mq e di prevedere la possibilità fino a 10.000 mq dell'intervento diretto, incrementando il limite della variante di 7.000 mq.]

Sub 2b)

-Richiesta di sostituire il comma 6 con il seguente *"6. Gli strumenti urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 3 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 3,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. In ogni caso, sia mediante intervento diretto che nei piani urbanistici attuativi, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con*

demolizione e successiva ricostruzione. Qualora l'intervento di iniziativa privata non superi i 10.000 mq e il proponente si impegni alla monetizzazione degli standard dovuti ai sensi del DI 1444/1968 in luogo della cessione di aree e opere in base a oggettive motivazioni di carattere urbanistico, in alternativa al piano urbanistico attuativo l'intervento potrà essere diretto." [incremento indici ift da 2 a 3mc/mq e da 2,5 a 3,5 mc/mq]

Sub 2c)

-Richiesta di inserire il comma 6-bis: " 6-bis. Nel rispetto dell'articolo 33 quater della legge regionale n. 16/2004, al fine di promuovere il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e agevolare la riqualificazione di ambiti urbani degradati, anche segnati dalla presenza di edifici dismessi o in via di dismissione, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, sono consentiti, con permesso di costruire ex articolo 10 del d.P.R. n. 380/2001, in ragione della loro natura e nel rispetto della pianificazione paesaggistica vigente e delle previsioni di cui al decreto legislativo n. 42/2004, interventi di ristrutturazione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni. [estensione interventi ristrutturazione edilizia a parità di volume di cui in realtà al comma 2]

Sub 2d)

Per gli interventi edilizi, di cui sopra, nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del 20 per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del 35 per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. " [incrementi volumetrici in caso di residenze)

Motivazione

L'osservazione all'articolo 33 evidenzia l'esigenza di rendere la disciplina maggiormente coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e concreta attuabilità degli interventi edilizi. Pur riconoscendo la finalità della previsione dell'unità minima di intervento pari a 5.000 mq, volta a contrastare fenomeni di frammentazione insediativa e densificazione incontrollata, si rileva come tali obiettivi risultino già adeguatamente garantiti attraverso la pianificazione attuativa, strumento ritenuto maggiormente idoneo ad assicurare la qualità delle trasformazioni urbane, l'equilibrio insediativo e la tutela dell'interesse pubblico. In tale prospettiva, viene proposta la riduzione dell'unità minima di intervento a 3.000 mq, al fine di favorire una maggiore operatività degli interventi e ampliare la partecipazione di operatori di dimensioni medio-piccole, senza pregiudicare le finalità di controllo urbanistico perseguite dalla norma.

L'osservazione evidenzia inoltre criticità con riferimento al comma 6, nella parte in cui limita la nozione di ristrutturazione edilizia escludendo gli interventi di demolizione e ricostruzione. Tale impostazione viene ritenuta eccessivamente generalizzata, in quanto applicata indistintamente a tutti i manufatti senza una preventiva valutazione del loro effettivo valore storico, architettonico o tipologico e senza considerare la sostenibilità tecnico-economica degli interventi di recupero. Si rileva altresì una possibile difformità rispetto all'articolo 3 del DPR 380/2001, che include espressamente tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione, stabilendo la prevalenza delle relative definizioni sugli strumenti urbanistici e sui regolamenti edilizi comunali.

L'osservazione sottolinea infine il rischio di contrasto con gli indirizzi della normativa regionale in materia di rigenerazione urbana, e in particolare con la Legge Regionale Campania n. 16/2004, come modificata dalla L.R. n. 5/2024, che promuove il rinnovo del patrimonio edilizio esistente anche mediante interventi di sostituzione edilizia. La proposta avanzata mira pertanto a favorire processi di rigenerazione urbana e densificazione sostenibile attraverso procedure maggiormente efficaci e coerenti con il quadro normativo regionale vigente, con particolare riferimento ai principi introdotti dall'articolo 33-quater della medesima legge regionale.

Sub 3)

art. 40 comma 13 (zona Ea)

-Richiesta di sostituire con il seguente comma "13. La presente disciplina si attua da parte dei

seguenti soggetti: a) agricoltore attivo; b) imprenditore agricolo professionale; c) coltivatore diretto; d) bracciante agricolo; e) proprietario dell'area. Tali soggetti dovranno avere esperienza lavorativa nel settore agricolo e sempre che gli edifici rurali, a uso residenziale e non, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, come precisato al comma 2".

Motivazione

Si propone di ampliare la platea soggettiva ai titolari di diritti reali, anche se non agricoltori attivi.

La proposta tende ad introdurre elementi di semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128.

Sub 4)

art. 46 comma 5 (zona Fa)

-Richiesta di sostituire "fino a un massimo del trenta per cento" con "fino a un massimo del cinquanta per cento"

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Sub 5)

art 127 comma 5 (ambito 2 - Pianura)

-Richiesta di sostituire il comma con : "5. Nelle more dell'approvazione Fino all'approvazione (sub 5a) dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi di cui al Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura, nonché gli interventi di cui all'articolo 3, lettera a), b), c) e d), compresa la demolizione e ricostruzione, del d.P.R. n. 380/2001" (sub 5b).

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Sub 6)

art 132 (ambito 7 – ex Centrale del latte)

Sub 6a)

-Richiesta di sostituire il comma 5 con: "5. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi, relativamente ad opere realizzate o da realizzarsi in attuazione della presente variante, il richiedente è tenuto a versare una somma comprensiva sia del costo della maggiore estensione di aree, in relazione alla diversa destinazione d'uso, a prezzo di esproprio valutato dal competente ufficio tecnico erariale o da un tecnico privato, appositamente nominato, a mezzo di relazione asseverata, sia del costo della realizzazione delle relative opere, con riferimento al progetto approvato di cui al comma 4, aggiornato al momento della richiesta.

Sub 6b)

-Richiesta di sostituire il comma 6 con: "6. Per gli ulteriori edifici esistenti e legittimi ricompresi nell'ambito non ricadenti negli interventi di cui al comma 2 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione alla quale viene riconosciuta una premialità volumetrica del 20 per cento.

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Sub 7)

art. 135 (ambito 10-Centro direzionale)

-Richiesta di sostituzione del comma 6 con: " 6. Con l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono individuate le aree da riservare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quantità non inferiore a quelle previste nella tabella di cui al presente comma 6, che sono (sub 7a) rideterminate rispetto alla rimodulazione delle funzioni previste dalla tabella del comma 5, anche con riferimento al deficit riscontrato nell'area contrassegnata con il n.1. E' inoltre approvato il progetto delle opere con relativa quantificazione economica.

(sub 7b)

Gli strumenti urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata. Sulle aree private, il piano urbanistico attuativo dovrà essere sviluppato con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,0 mc/mq nel rispetto della equa ripartizione delle destinazioni previste e delle attrezzature previste dalla seguente tabella. I volumi esistenti, per i quali si prevede la conservazione, rientrano nella volumetria assentibile. Sulle aree di proprietà comunale indicate dai numeri 2.a, 2.c e 2.d è possibile l'intervento diretto" .

Sub 7c)

-Richiesta di sostituzione del comma 9 con: "9. Le volumetrie destinate alla produzione di servizi di competenza del Comune sono preferibilmente destinate a ospitare attrezzature, sedi di uffici per enti pubblici locali e prestigiose istituzioni nazionali e internazionali. "

Motivazione

Sub 7d)

L'osservazione all'articolo 135 è finalizzata a rendere la disciplina maggiormente coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana, efficientamento del patrimonio edilizio e semplificazione degli interventi. In particolare, si propone di chiarire che i volumi tecnici, in quanto destinati esclusivamente al funzionamento impiantistico e tecnologico degli edifici, non siano computati come nuove superfici o volumetrie, poiché non determinano un effettivo incremento del carico urbanistico.

La proposta è volta a favorire gli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia, evitando interpretazioni restrittive e aggravamenti procedurali che potrebbero ostacolare i processi di trasformazione del patrimonio esistente. L'osservazione si pone pertanto in coerenza con gli obiettivi di semplificazione amministrativa, rigenerazione urbana, densificazione sostenibile e contenimento del consumo di suolo previsti dalla normativa regionale vigente.

Sub 8)

art. 138 (sub ambito 12a – Gianturco FS)

Sub 8a)

Richiesta al comma 1 di sostituire: "non superiore a 0,8 mq/mq" con "non superiore a 1,0 mq/mq".

Sub 8b)

Richiesta al comma 1.bis di sostituire: "non superiore a 1,0 mq/mq" con "non superiore a 1,2 mq/mq"

Sub 8c)

Richiesta al comma 1.bis di aggiungere dopo "farsi carico della realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS), sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione pari almeno al 20% della funzione residenziale complessiva": "sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1" (ndr 1,0 mq/mq)

- Richiesta al comma 1.bis di modificare i valori percentuali riportati in tabella b:

Sub 8d) portare la percentuale della "Residenza" al totale generale del 40 per cento, riducendo, in proporzione, le altre voci

Sub 8e) sostituire il 30% di "quota ERS in cessione" con il 20% e il 70% di "quota ERS privata convenzionata" con l'80%

Sub 8f)

Aggiungere dopo la tabella il periodo: *"Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune"*

Sub 8g)

Richiesta di sostituire al comma 12: *"Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico"* con *"Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo"*

Motivazione

L'osservazione evidenzia la necessità che l'equilibrio economico-finanziario degli interventi sia valutato sulla base di un insieme di fattori, comprendenti non solo le quantità edificatorie, ma anche gli obblighi convenzionali, gli standard qualitativi richiesti, i costi di realizzazione e l'evoluzione dei prezzi. In tale prospettiva, viene contestata la previsione di una quota fissa del 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale, ritenuta potenzialmente pregiudizievole per la sostenibilità economica degli interventi, soprattutto in assenza di adeguati meccanismi compensativi.

L'osservazione rileva inoltre che l'incremento premiale dell'indice edificatorio fino a 1,0 non appare sufficiente a compensare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi previsti, con il rischio di ridurre l'interesse degli operatori privati e compromettere il conseguimento degli obiettivi di incremento dell'offerta di edilizia sociale. Si propone pertanto un approccio maggiormente aderente alla concreta fattibilità economica degli interventi, volto a favorire processi di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia attraverso meccanismi più sostenibili, in coerenza con i principi di densificazione urbana e contenimento del consumo di suolo, nonché una più chiara distinzione tra edilizia residenziale sociale ed edilizia privata convenzionata.

Sub 9)

art. 141 (sub ambito 12d – Mecfond)

Sub 9a)

Richiesta al comma 1 di sostituire *"un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq."* con *"un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq."*

Sub 9b)

Richiesta al comma 1.bis di sostituire *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq"* con *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq."*

Sub 9c)

Richiesta di aggiungere dopo *"della funzione residenziale complessiva"* *"sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1"* (ndr 1,0 mq/mq)

- Richiesta al comma 1.bis di modificare i valori percentuali riportati in tabella b:

Sub 9d) portare la percentuale della *"Residenza"* al totale generale del 30 per cento, riducendo, in proporzione, le altre voci

Sub 9e) sostituire il 30% di *"quota ERS in cessione"* con il 20% e il 70% di *"quota ERS privata convenzionata"* con l'80%

Sub 9f) aggiungere dopo la tabella il periodo: *"Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune"*

Motivazione

L'osservazione, perfettamente speculare rispetto al punto precedente, evidenzia che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi deve essere valutata considerando congiuntamente le quantità edificatorie, gli obblighi convenzionali, gli standard qualitativi dell'edilizia sociale, i costi di realizzazione e l'aggiornamento dei prezzi. In tale contesto, si ritiene che la previsione di una quota fissa del 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale possa compromettere la fattibilità economica degli interventi, in particolare in assenza di adeguate compensazioni premiali.

Viene inoltre rilevato che l'incremento dell'indice edificatorio fino a 1,0 non risulta sufficiente a compensare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi previsti, con il rischio di disincentivare l'iniziativa privata e limitare l'effettiva realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. La proposta mira, pertanto, a introdurre criteri maggiormente aderenti alla concreta fattibilità degli interventi, favorendo processi di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia attraverso meccanismi più sostenibili e coerenti con gli obiettivi di densificazione urbana, contenimento del consumo di suolo e distinzione tra edilizia residenziale sociale ed edilizia privata convenzionata.

Sub 10)**art. 142 (sub ambito 12e – Feltrinelli)****Sub 10a)**

Richiesta al comma 1 di sostituire *"un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,8 mq/mq."* con *"un indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq."*

Sub 10b)

Richiesta al comma 1.bis di sostituire *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq"* con *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq."*

Sub 10c)

Richiesta di aggiungere dopo *"della funzione residenziale complessiva"* *"sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1"* (ndr 1,0 mq/mq)

- Richiesta al comma 1.bis di modificare i valori percentuali riportati in tabella b:

Sub 10d) portare la percentuale della "Residenza" al totale generale del 30 per cento, riducendo, in proporzione, le altre voci

Sub 10e) sostituire il 30% di *"quota ERS in cessione"* con il 20%, il 70% di *"quota ERS privata convenzionata"* con l' 80%

Sub 10f) aggiungere dopo la tabella il periodo: *"Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune"*

Motivazione

L'osservazione, perfettamente speculare rispetto ai punti precedenti, evidenzia che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi deve essere valutata considerando l'insieme delle condizioni urbanistiche, economiche e convenzionali che ne influenzano l'attuazione. In tale ottica, viene ritenuta eccessivamente rigida la previsione di una quota obbligatoria del 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale, in quanto suscettibile di compromettere l'equilibrio economico degli interventi qualora non adeguatamente compensata da premialità edificatorie.

Si rileva, in particolare, che l'incremento dell'indice edificatorio fino a 1,0 non appare sufficiente a compensare i maggiori oneri derivanti dagli obblighi convenzionali e dagli standard richiesti, con il rischio di disincentivare l'iniziativa privata e limitare l'effettiva realizzazione di interventi di edilizia sociale. La proposta è pertanto finalizzata a introdurre criteri maggiormente aderenti alla concreta fattibilità economica degli interventi, favorendo processi di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia coerenti con i principi di densificazione urbana, contenimento del consumo di suolo e distinzione tra edilizia residenziale sociale (ERS) e edilizia privata convenzionata.

Sub 11)**art. 148 (ambito 17 – ex Campo alloggi bipiano)**

-Richiesta al comma 2 di aggiungere dopo *"...si attua mediante strumento urbanistico attuativo"* *"o intervento edilizio diretto"*

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Sub 12)**art. 149 (ambito 18 – Ponticelli)****Sub 12a)**

Richiesta al comma 7 di sostituire *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,7 mq/mq"* con *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq"*

Sub 12b)

Richiesta al comma 7.bis di sostituire *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,0 mq/mq"* con *"indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 1,2 mq/mq."*

Sub 12c)

di aggiungere dopo *"della funzione residenziale complessiva" "sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 1"* (ndr 1,0 mq/mq)

- Richiesta al comma 7.bis di modificare i valori percentuali riportati in tabella b:

Sub 12d) portare la percentuale della "Residenza" al totale generale del 50 per cento, riducendo, in proporzione le altre voci)

Sub 12e) sostituire il 30% di *"quota ERS in cessione"* con il 20% e il 70% di *"quota ERS privata convenzionata"* con l'80%

Sub 12f) aggiungere dopo la tabella il periodo: *"Della percentuale relativa alla destinazione d'uso "residenziale" l'80% è di edilizia privata convenzionata ed il 20% di ERS da cedere al Comune"*

Motivazione

L'osservazione, perfettamente speculare rispetto ai punti simili precedenti, evidenzia che l'equilibrio economico-finanziario degli interventi non può essere determinato esclusivamente dalle quantità edificatorie, ma deve tenere conto anche degli obblighi convenzionali, degli standard qualitativi richiesti per l'edilizia sociale, dei costi di realizzazione e dell'aggiornamento dei prezzi. In tale contesto, si ritiene che la previsione di una quota fissa del 20% della funzione residenziale da destinare all'edilizia sociale possa compromettere la sostenibilità economica degli interventi, in quanto l'incremento dell'indice edificatorio fino a 1,0 non risulterebbe sufficiente a compensare i maggiori oneri imposti.

L'osservazione rileva il rischio di disincentivare la partecipazione degli operatori privati e di ostacolare il raggiungimento degli obiettivi di incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale. Si propone pertanto un approccio maggiormente correlato alla concreta fattibilità economica degli interventi, finalizzato a favorire processi di rigenerazione urbana e sostituzione edilizia mediante meccanismi sostenibili e procedure semplificate, in coerenza con i principi di densificazione urbana, contenimento del consumo di suolo e distinzione tra edilizia residenziale sociale (ERS) e edilizia privata convenzionata.

Sub 13)**art. 151 (ambito 20 – Ponti rossi)****Sub 13a)**

Richiesta al comma 2 lett. b) di sostituire *"Le attività commerciali non possono superare il 25% del volume esistente"* con *"Le destinazioni residenziali non possono essere inferiori al 75% del volume esistente"*

Sub 13b)

Richiesta al comma 2 lett. b) di sostituire *"Per l'edificio contrassegnato con la lettera d), ove il piano urbanistico attuativo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, la suddetta sostituzione è effettuata con soluzioni coerenti con l'impianto storico, a parità di volume"* con

"Per l'edificio contrassegnato con la lettera d), ove il piano urbanistico attuativo dimostrasse l'inderogabile esigenza di una sostituzione di alcuni di tali volumi o parti di essi, è ammessa la demolizione e ricostruzione con soluzioni coerenti con l'impianto storico, anche con una premialità volumetrica del 25 per cento"

Sub 13c)

Richiesta al comma 2 lett. c) di sostituire *"per i restanti edifici appartenenti all'ex fabbrica Visconti, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume"* con *"per i restanti edifici appartenenti all'ex fabbrica Visconti, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con una premialità volumetrica del 20 per cento"*

Sub 13d)

Richiesta al comma 2 lett. c) di sostituire *"le utilizzazioni commerciali non possono superare il 50% del volume realizzabile"* con *"La destinazione residenziale non può essere inferiore al 40 per cento del volume realizzabile"*.

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale, in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale del 26

marzo 2026 n. 128. Inoltre, va in direzione del principio della densificazione, come richiesto dalla legislazione regionale vigente.

Controdeduzioni

Sub 1)

art. 2 delle NTA della Variante generale (Attuazione del piano)

Sub 1a) comma 4 (estensione interventi ammissibili nelle more del PUA)

La modifica introdotta dalla Variante urbanistica al comma 4 è stata finalizzata a disciplinare, nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti per gli ambiti di trasformazione, un regime transitorio volto a consentire esclusivamente interventi di conservazione, adeguamento e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, senza anticipare trasformazioni urbanistiche ed edilizie che risultano demandate alla successiva fase di pianificazione attuativa.

In tale prospettiva, la disciplina proposta consente interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità, della funzionalità e della gestione degli immobili esistenti, favorendo opere di manutenzione, adeguamento tecnologico, miglioramento delle condizioni di utilizzo e di sicurezza, nonché interventi volti a preservare la continuità delle attività produttive insediate, in coerenza con l'esigenza di evitare fenomeni di degrado o abbandono del patrimonio edilizio nelle more della definizione dell'assetto urbanistico complessivo degli ambiti.

L'introduzione generalizzata della ristrutturazione edilizia tra gli interventi ammessi in tale fase transitoria determinerebbe, invece, un significativo ampliamento delle possibilità di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, non limitato alla conservazione e al miglioramento funzionale degli immobili, ma potenzialmente idoneo a determinare la realizzazione di organismi edilizi in tutto o in parte differenti da quelli originari.

Infatti, ai sensi della disciplina vigente in materia edilizia, la ristrutturazione edilizia comprende interventi che possono comportare modifiche sostanziali dell'organismo edilizio preesistente, fino alla demolizione e successiva ricostruzione, anche con modificazioni dei caratteri distributivi, tipologici e morfologici dell'edificio, nei limiti previsti dalla normativa statale e dagli strumenti urbanistici vigenti. Tale categoria di intervento, pertanto, non può essere assimilata a meri interventi di adeguamento funzionale o manutentivo, in quanto costituisce una modalità di trasformazione edilizia suscettibile di incidere significativamente sull'assetto degli ambiti interessati.

La scelta operata dalla Variante risponde quindi all'esigenza di mantenere distinto il regime degli interventi ordinari ammessi in via transitoria dalla disciplina delle trasformazioni urbanistiche proprie degli Ambiti Territoriali di Trasformazione, la cui definizione è demandata ai Piani Urbanistici Attuativi. Consentire, in via generalizzata e anticipata, interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione potrebbe infatti determinare trasformazioni non coordinate con l'assetto complessivo che sarà definito attraverso la pianificazione attuativa, incidendo sulle finalità di riordino urbanistico, sulla dotazione infrastrutturale, sugli standard urbanistici e sugli obiettivi di qualità urbana perseguiti dalla Variante.

Resta fermo che la ristrutturazione edilizia, ove compatibile con gli obiettivi di pianificazione e con le caratteristiche dei singoli contesti, potrà trovare applicazione nei casi espressamente disciplinati dalle norme di zona, dalle specifiche disposizioni degli ambiti e dalla normativa urbanistica vigente, nell'ambito delle valutazioni proprie degli strumenti attuativi o delle discipline particolareggiate.

Pertanto, la limitazione degli interventi ammessi nelle more dell'approvazione dei PUA non costituisce una compressione delle possibilità di trasformazione edilizia riconosciute dall'ordinamento, bensì una scelta pianificatoria volta a garantire che gli interventi di maggiore rilevanza siano attuati in coerenza con il disegno urbanistico complessivo degli ambiti interessati. L'osservazione su tale punto (sub 1a) non è accoglibile.

Sub 1b), Sub 1c) comma 4bis (previsione della ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico per volumi tecnici di interesse collettivo)

Il comma 4bis è stato inserito nella Variante urbanistica per consentire l'ammodernamento degli impianti tecnologici di interesse collettivo. Per chiarire ulteriormente la dicitura "ristrutturazione edilizia, a parità di volume", pur sottintendendo la parità di volume l'intervento di demolizione e ricostruzione, si possono aggiungere per completezza, dopo "ristrutturazione edilizia", le parole "compresa la demolizione e ricostruzione", così come proposto.

La richiesta di inserimento dell' "incremento di volume nella misura del 20%" riferita sempre alle strutture edilizie strettamente necessarie a contenere impianti tecnologici, può essere accolta definendo il 20% come limite massimo dell'incremento e nella misura in cui venga mantenuto l'interesse collettivo e il rispetto delle specifiche normative di settore e sovraordinate. L'osservazione su tale punto è parzialmente accoglibile e in particolare il **sub 1b)** è accoglibile mentre il **sub 1c)** è non accoglibile.

Va precisato, in merito agli incrementi volumetrici proposti anche in altri sub della presente osservazione, che le osservazioni formulate propongono, per diversi articoli delle Norme di Attuazione del PRG, l'introduzione di disposizioni finalizzate ad ampliare gli interventi edilizi ammissibili nelle more dell'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero a consentire interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, richiamando quale motivazione generale l'obiettivo di favorire processi di sostituzione edilizia, semplificazione procedurale e densificazione urbana, in coerenza con quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26 marzo 2026 e dalla normativa regionale vigente.

Al riguardo si rileva preliminarmente che tali finalità e i relativi presupposti normativi non risultano riportati né sviluppati nella Relazione illustrativa della proposta di variante urbanistica, ma sono solo richiamati per giustificare la coerenza delle azioni della Variante con la LRC 16/04, da assumerne carattere anticipatorio, ma sempre nei limiti consentiti dal comma 3 dell'art. 9 del Regolamento di attuazione n. 3/25, che prevede per le varianti agli strumenti urbanistici dei comuni non ancora provvisti di PUC interventi relativi a "opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico". La documentazione posta a base della variante non individua, infatti, tra gli obiettivi e le motivazioni della modifica normativa, la previsione di nuovi meccanismi di incentivazione volumetrica, di anticipazione degli interventi edilizi nelle more dei PUA o di applicazione di istituti riconducibili alla rigenerazione urbana.

La variante proposta, pertanto, deve essere valutata esclusivamente rispetto alle finalità e ai contenuti propri della modifica del vigente PRG, senza introdurre disposizioni aventi natura innovativa e sostanzialmente riconducibili a una diversa disciplina generale del territorio. che gli incrementi volumetrici richiamati nelle osservazioni, con specifico riferimento alla percentuale del 20% per le destinazioni residenziali, non costituiscono una modalità ordinaria di attuazione delle previsioni del PRG vigente, ma rappresentano strumenti premiali previsti nell'ambito delle politiche regionali di rigenerazione urbana, la cui applicazione presuppone un quadro pianificatorio aggiornato e coerente con i nuovi principi introdotti dalla disciplina regionale sul governo del territorio.

Tali istituti trovano collocazione nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica comunale e, in particolare, negli strumenti previsti dalla disciplina del PUC, attraverso i quali devono essere definiti gli obiettivi di rigenerazione, gli ambiti di intervento, le condizioni di sostenibilità urbanistica e i criteri per l'applicazione degli eventuali incentivi volumetrici.

Pertanto, in assenza di PUC approvato, tali meccanismi non possono essere introdotti mediante una variante normativa al PRG vigente, in quanto determinerebbero una modifica sostanziale dei criteri di dimensionamento e di disciplina degli interventi edilizi, eccedendo la funzione propria della variante normativa oggetto del presente procedimento.

Analogamente, le proposte relative all'ampliamento degli interventi edilizi consentiti nelle more dell'approvazione dei PUA, sebbene orientate a finalità di semplificazione e accelerazione dell'attuazione urbanistica, richiedono una valutazione complessiva nell'ambito della revisione generale dello strumento urbanistico, in relazione al sistema degli ambiti, al dimensionamento complessivo, agli standard urbanistici e agli equilibri territoriali definiti dal piano. L'osservazione su tale punto è parzialmente accoglibile.

Sub 2) art.33 delle NTA della Variante generale (zona Bb)

Sub 2a)

comma 5 (riduzione a 3.000mq per unità minima per intervento indiretto e incremento limite dell'intervento intervento diretto fino a 10.000mq).

L'osservazione propone una modifica della disciplina della sottozona Bb finalizzata, da un lato, alla riduzione da 5.000 mq a 3.000 mq della superficie minima delle unità di intervento assoggettate a ristrutturazione urbanistica mediante Piano Urbanistico Attuativo, con applicazione dell'indice territoriale di 2 mc/mq e, dall'altro, all'ampliamento della possibilità di ricorrere all'intervento diretto, estendendone il limite dimensionale fino a 10.000 mq. Viene inoltre prospettato un incremento dell'indice territoriale quale condizione necessaria a garantire la sostenibilità economica degli interventi e il concreto coinvolgimento dell'iniziativa privata.

La proposta non può essere accolta nei termini formulati, in quanto introduce modifiche che determinerebbero un incremento delle possibilità trasformative non adeguatamente giustificato sotto il profilo della pianificazione generale e non coerente con gli obiettivi della Variante, finalizzati prioritariamente alla rigenerazione del tessuto urbano esistente, al contenimento del consumo di suolo e alla qualificazione degli interventi di trasformazione.

In particolare, l'incremento dell'indice territoriale da 2 mc/mq a 3 mc/mq, associato alla riduzione della superficie minima di intervento a 3.000 mq, comporterebbe un significativo aumento delle potenzialità edificatorie diffuse nella sottozona Bb, determinando effetti cumulativi sul carico insediativo, sulle dotazioni territoriali e sul sistema urbano complessivo. Tale incremento non risulta supportato da una specifica esigenza di interesse pubblico né da una valutazione complessiva degli effetti urbanistici prodotti, risolvendosi sostanzialmente in un aumento della capacità edificatoria finalizzato prevalentemente alla maggiore convenienza economica dell'operatore privato.

Si rileva infatti che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi costituisce un elemento certamente rilevante nella valutazione delle trasformazioni urbanistiche, ma non può costituire, da sola, il presupposto per l'attribuzione di ulteriori diritti edificatori, in quanto l'edificabilità discende dalle scelte discrezionali dell'Amministrazione nella definizione dell'assetto del territorio e deve essere sempre bilanciata con gli interessi pubblici connessi alla qualità urbana, alla dotazione infrastrutturale e alla sostenibilità ambientale.

Con riferimento alla richiesta di riduzione della soglia dimensionale minima delle unità di intervento assoggettate a pianificazione attuativa da 5.000 mq a 3.000 mq, si rileva che tale modifica non appare coerente con l'impianto complessivo introdotto dalla Variante.

Infatti, la disciplina modificata prevede già la possibilità, per determinate superfici e condizioni, di ricorrere all'intervento diretto convenzionato in alternativa alla pianificazione attuativa, individuando quale limite dimensionale massimo la soglia di 7.000 mq. Tale previsione è stata introdotta al fine di semplificare l'attuazione degli interventi nei casi in cui, per dimensione e caratteristiche dell'area, la formazione del PUA non risulti proporzionata rispetto agli effetti urbanistici prodotti, consentendo comunque il controllo pubblico attraverso lo strumento convenzionale.

In tale nuovo quadro disciplinare, l'eventuale riduzione della soglia minima per la formazione del PUA fino a 3.000 mq determinerebbe una sostanziale incoerenza nella graduazione degli strumenti attuativi. Si verrebbe infatti a configurare una situazione nella quale interventi di dimensione inferiore a 5.000 mq sarebbero assoggettati a pianificazione attuativa, mentre interventi di dimensione superiore, fino a 7.000 mq, potrebbero essere realizzati mediante intervento diretto convenzionato.

Una simile impostazione non risulterebbe adeguatamente giustificata sotto il profilo urbanistico, in quanto attribuirebbe un livello di complessità procedimentale maggiore agli interventi di minore dimensione, mentre consentirebbe modalità semplificate per trasformazioni più estese, senza che emergano specifiche ragioni legate alla qualità urbana o alla tutela dell'interesse pubblico.

Diversamente, l'eventuale estensione dell'intervento diretto anche al di sotto della soglia dei 5.000 mq avrebbe come conseguenza una ulteriore riduzione del ricorso alla pianificazione attuativa, rendendo necessario rivalutare complessivamente la funzione stessa del limite dimensionale previsto dalla Variante. Tale scelta, infatti, potrebbe determinare la progressiva sostituzione del modello attuativo unitario con una pluralità di interventi singoli, affidando alla sola procedura edilizia convenzionata la gestione di trasformazioni che possono incidere

sull'assetto urbano.

In particolare, deve essere valutato se, per interventi di dimensione ridotta, il perseguimento dell'interesse pubblico derivante dalla pianificazione attuativa risulti effettivamente proporzionato rispetto agli effetti prodotti. La formazione di piccoli ambiti autonomi potrebbe infatti generare dotazioni pubbliche frammentate e difficilmente funzionali, ovvero comportare il ricorso alla monetizzazione degli standard, con un apporto quantitativamente e qualitativamente limitato rispetto alla trasformazione urbanistica consentita.

In tale prospettiva, la riduzione della soglia del PUA a 3.000 mq determinerebbe quale principale effetto positivo la maggiore accessibilità alla trasformazione da parte della proprietà privata, senza che emerga un corrispondente vantaggio pubblico in termini di incremento delle dotazioni territoriali, miglioramento dell'assetto urbano o maggiore efficacia della rigenerazione.

Rimane, pertanto, confermata la scelta della Variante di mantenere la soglia minima di 5.000 mq per l'attivazione della pianificazione attuativa, in quanto ritenuta coerente con la necessità di garantire un livello adeguato di progettazione unitaria e, al contempo, di evitare l'assoggettamento a PUA di interventi di dimensione troppo contenuta, per i quali gli obiettivi pubblici conseguibili potrebbero risultare marginali rispetto alla complessità dello strumento.

La differenza tra PUA e intervento diretto, infatti, non è esclusivamente procedimentale, ma attiene alla diversa capacità degli strumenti di governare gli effetti territoriali dell'intervento. Il PUA consente una valutazione unitaria dell'assetto urbanistico, della localizzazione delle aree pubbliche, della viabilità, degli spazi aperti e delle relazioni con il contesto urbano, mentre l'intervento diretto, anche se assistito da convenzione, opera necessariamente nell'ambito di un assetto urbanistico già definito.

Per tali ragioni, la disciplina introdotta dalla Variante deve essere considerata come il risultato di un equilibrio tra esigenze di semplificazione attuativa, sostenibilità degli interventi e tutela dell'interesse pubblico. L'attuale articolazione delle soglie dimensionali, con il mantenimento del limite di 5.000 mq per il PUA e la possibilità di intervento diretto convenzionato fino a 7.000 mq nei casi previsti, garantisce una maggiore coerenza complessiva del sistema.

Alla luce di quanto sopra esposto, le osservazioni (sub 2a e sub 2b) sono non accoglibili.

Sub 2c)

comma 6bis – nuovo (interventi di ristrutturazione edilizia con modifiche di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche tipologiche e destinazioni d'uso)

L'osservazione formulata dall'ACEN riguarda la disciplina degli interventi ammessi nella sottozona Bb e, in particolare, la previsione contenuta al comma 2 dell'art. 33 relativa agli interventi diretti sul tessuto edilizio esistente.

L'osservante evidenzia la necessità di adeguare la disciplina comunale alle più recenti disposizioni normative in materia edilizia, richiamando il regolamento regionale n. 3/2025, la legge regionale Campania n. 16/2004 e le modifiche intervenute sul decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, proponendo che la ristrutturazione edilizia a parità di volume prevista per gli edifici esistenti ricomprenda anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, sedime, caratteristiche tipologiche e destinazioni d'uso, nei limiti stabiliti dalla normativa vigente.

In via preliminare si rileva che l'osservazione deve essere correttamente riferita alla disciplina di cui al comma 2 dell'art. 33, concernente gli interventi edilizi diretti sul patrimonio edilizio esistente della sottozona Bb, e non alla nuova previsione introdotta al comma 6-bis del medesimo articolo, che disciplina invece interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi attraverso strumenti urbanistici attuativi.

Tale distinzione assume particolare rilevanza sotto il profilo urbanistico, in quanto gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, pur potendo comprendere ipotesi di demolizione e ricostruzione, restano riconducibili all'ambito della trasformazione edilizia del singolo organismo edilizio, mentre gli interventi che comportano una modifica sostanziale dell'assetto insediativo, con trasformazione della configurazione urbana, del rapporto tra edifici e spazi pertinenziali, nonché dell'organizzazione funzionale dell'area, assumono caratteristiche proprie della ristrutturazione urbanistica e richiedono una preventiva valutazione pianificatoria.

Ciò premesso, si rileva che la formulazione attualmente vigente del comma 2 dell'art. 33 già prevede la possibilità di effettuare interventi di "ristrutturazione edilizia a parità di volume"

sugli edifici esistenti. Tale locuzione, per sua stessa natura, presuppone già la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, poiché la specificazione relativa al mantenimento della volumetria non avrebbe ragione di essere utilizzata in relazione a interventi di mera trasformazione interna o di recupero dell'organismo edilizio esistente.

Pertanto, non si ravvisa, sotto tale profilo, una riduzione delle possibilità di intervento derivante dalla Variante rispetto al quadro normativo generale delineato dal DPR 380/2001, come successivamente modificato, atteso che la previsione vigente deve essere interpretata in coerenza con la definizione normativa della ristrutturazione edilizia e con l'evoluzione della disciplina nazionale e regionale in materia.

Tuttavia, al fine di evitare possibili incertezze interpretative e garantire un coordinamento più puntuale tra la disciplina urbanistica comunale e la normativa sovraordinata, si ritiene opportuno precisare la formulazione del comma 2 dell'art. 33, chiarendo che la ristrutturazione edilizia a parità di volume può comprendere: *"interventi di demolizione e ricostruzione, anche con modifiche della sagoma e delle caratteristiche dell'edificio, nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa vigente"*. Alla luce di quanto sopra esposto, l'osservazione è accoglibile.

Tale precisazione, tuttavia, non può tradursi in una generalizzata estensione della possibilità di realizzare interventi assimilabili alla trasformazione urbanistica mediante semplice titolo edilizio diretto. La ricostruzione con modifica del sedime, dell'impianto tipologico e della relazione tra edifici e spazi aperti può infatti determinare effetti non riconducibili alla sola sostituzione edilizia del manufatto esistente, incidendo sull'assetto urbanistico dell'area e assumendo, in termini sostanziali, caratteri propri di una riorganizzazione urbana.

In tale prospettiva, appare necessario mantenere un equilibrio tra l'esigenza di favorire il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e quella di assicurare che gli interventi maggiormente incidenti sull'assetto urbano siano oggetto di una preventiva valutazione attraverso gli strumenti di pianificazione attuativa.

Per tale ragione, in coerenza con la scelta operata dalla Variante di consentire, in determinati ambiti, forme di intervento diretto alternative alla pianificazione attuativa per superfici contenute, si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione, limitando tale possibilità agli interventi riferiti ad aree di estensione non superiore a 7.000 mq.

La disciplina del comma 2 dell'art. 33 sarà pertanto integrata prevedendo che, per gli edifici esistenti della sottozona Bb, gli interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume possano comprendere anche la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma, del sedime, delle caratteristiche tipologiche e delle destinazioni d'uso, nel rispetto della normativa vigente, esclusivamente nei casi in cui l'intervento riguardi ambiti di superficie non superiore a 7.000 mq e fermo restando il rispetto delle condizioni urbanistiche, edilizie e ambientali applicabili.

Resta confermato che gli interventi eccedenti tale limite, ovvero quelli che per caratteristiche dimensionali o per effetti sull'assetto urbano assumano natura sostanzialmente trasformativa dell'organizzazione dell'area, dovranno essere ricondotti alla disciplina della ristrutturazione urbanistica e pertanto attuati mediante gli strumenti urbanistici previsti dalla Variante.

Per quanto sopra esposto, l'osservazione è parzialmente accoglibile, limitatamente alla precisazione normativa del comma 2 dell'art. 33 e alla possibilità di applicare gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, del sedime e delle caratteristiche tipologiche entro il limite dimensionale di 7.000 mq, mentre non viene accolta la richiesta di estensione generalizzata di tali possibilità indipendentemente dalla dimensione e dalla rilevanza urbanistica dell'intervento.

Sub 2d)

comma 6bis – nuovo (per destinazioni residenziali incrementi volumetrici del 20% senza demolizione e 35% con demolizione)

L'osservazione formulata propone, per diversi articoli delle Norme di Attuazione del PRG, l'introduzione di disposizioni finalizzate ad ampliare gli interventi edilizi ammissibili nelle more dell'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero a consentire interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, richiamando quale motivazione generale l'obiettivo di favorire processi di sostituzione edilizia, semplificazione procedurale e densificazione urbana, in coerenza con quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26 marzo 2026 e dalla normativa regionale vigente.

Al riguardo si rileva preliminarmente che tali finalità e i relativi presupposti normativi non

risultano riportati né sviluppati nella Relazione illustrativa della proposta di variante urbanistica, ma sono solo richiamati per giustificare la coerenza delle azioni della Variante con la LRC 16/04, da assumerne carattere anticipatorio, ma sempre nei limiti consentiti dal comma 3 dell'art. 9 del Regolamento di attuazione n. 3/25, che prevede per le varianti agli strumenti urbanistici dei comuni non ancora provvisti di PUC interventi relativi a " opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico". La documentazione posta a base della variante non individua, infatti, tra gli obiettivi e le motivazioni della modifica normativa, la previsione di nuovi meccanismi di incentivazione volumetrica, di anticipazione degli interventi edilizi nelle more dei PUA o di applicazione di istituti riconducibili alla rigenerazione urbana.

La variante proposta, pertanto, deve essere valutata esclusivamente rispetto alle finalità e ai contenuti propri della modifica del vigente PRG, senza introdurre disposizioni aventi natura innovativa e sostanzialmente riconducibili a una diversa disciplina generale del territorio.

In particolare, gli incrementi volumetrici richiamati nelle osservazioni, con specifico riferimento alla percentuale del 20% (o 35% in caso di demolizione e ricostruzione) per le destinazioni residenziali, non costituiscono una modalità ordinaria di attuazione delle previsioni del PRG vigente, ma rappresentano strumenti premiali previsti nell'ambito delle politiche regionali di rigenerazione urbana, la cui applicazione presuppone un quadro pianificatorio aggiornato e coerente con i nuovi principi introdotti dalla disciplina regionale sul governo del territorio.

Tali istituti trovano collocazione nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica comunale e, in particolare, negli strumenti previsti dalla disciplina del PUC, attraverso i quali devono essere definiti gli obiettivi di rigenerazione, gli ambiti di intervento, le condizioni di sostenibilità urbanistica e i criteri per l'applicazione degli eventuali incentivi volumetrici.

Pertanto, in assenza di PUC approvato, tali meccanismi non possono essere introdotti mediante una variante normativa al PRG vigente, in quanto determinerebbero una modifica sostanziale dei criteri di dimensionamento e di disciplina degli interventi edilizi, eccedendo la funzione propria della variante normativa oggetto del presente procedimento.

Analogamente, le proposte relative all'ampliamento degli interventi edilizi consentiti nelle more dell'approvazione dei PUA, sebbene orientate a finalità di semplificazione e accelerazione dell'attuazione urbanistica, richiedono una valutazione complessiva nell'ambito della revisione generale dello strumento urbanistico, in relazione al sistema degli ambiti, al dimensionamento complessivo, agli standard urbanistici e agli equilibri territoriali definiti dal piano.

Si ritiene pertanto che l'osservazione relativa al sub 2d riguardante il comma 6bis dell'art.33 sia non accoglibile.

NOTA AGGIUNTIVA

Riferimenti normativi

Il regolamento regionale 3/25 all'art 3.7. Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano. L'incentivazione urbanistica può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino ad un massimo del 20% per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, fino al 35% per interventi di demolizione e ricostruzione. Eventuali incrementi volumetrici già precedentemente concessi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (cosiddetto Piano Casa), concorrono a determinare il limite massimo di premialità appena indicato.

La Legge regionale Campania 16/04 al comma 6 dell'art 33 quater - Interventi per la rigenerazione urbana: "Per gli interventi edilizi, di cui al comma 1, lettere a) e b), nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione."

Sub 3)

art. 40 comma 13 (zona Ea)

Occorre premettere che la platea dei soggetti aventi titolo alla nuova edificazione nel territorio rurale – nella quale possono essere comprese le zone agricole – è delineata dall'art. 17 (Disciplina del territorio rurale) del Regolamento regionale 6 ottobre 2025, n. 3, "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16".

Tale riferimento regolamentare è il presupposto che ha condotto gli uffici a limitare i soggetti

ammessi alla nuova edificazione.

Come disposto dal comma 2 del citato art. 17 del Regolamento: "la nuova edificazione e l'ampliamento di edifici a uso abitativo e di annessi produttivi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo, sono ammissibili solo se connessi alla conduzione di una azienda agricola e al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, come comprovate da un piano aziendale o interaziendale di durata decennale, rinnovabile, redatto da un tecnico abilitato".

Ancora, al comma 3. È ammissibile la nuova costruzione, l'ampliamento, l'incremento volumetrico di edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,03 mc per mq di cui all'articolo 7, n. 4) del DM 1444/1968 e di una superficie colturale minima mantenuta in produzione pari a 10.000 mq, come dimostrato dal Piano di sviluppo aziendale".

Ed il successivo comma 8 del Regolamento precisa che "il piano aziendale è presentato dall'imprenditore agricolo in possesso di uno dei seguenti requisiti, ai sensi della normativa vigente:

- a) agricoltore attivo;
- b) imprenditore agricolo professionale;
- c) coltivatore diretto".

In ottemperanza alle disposizioni dell'art. 17 (Disciplina del territorio rurale) del Regolamento regionale 6 ottobre 2025, n. 3, si è proceduto pertanto ad individuare i soggetti ammessi alla nuova edificazione nelle aree agricole esclusivamente nei richiedenti che dimostrino il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi rigorosamente definiti dalla norma regionale.

Più specificamente, i requisiti richiesti al richiedente l'istanza di nuova edificazione sono quindi:

- a) che risulti in possesso della qualifica professionale di agricoltore attivo, imprenditore agricolo professionale (IAP) o coltivatore diretto (ai sensi del comma 8);
- b) che dimostri la stretta connessione tra l'intervento edilizio (nuova edificazione o ampliamento) e la conduzione di un'azienda agricola, finalizzata al soddisfacimento delle esigenze abitative o produttive dell'imprenditore stesso (ai sensi del comma 2);
- c) che corredi l'istanza con un Piano di sviluppo aziendale o interaziendale di durata decennale, redatto da un tecnico abilitato, che provi la sussistenza di una superficie colturale minima mantenuta in produzione pari a 10.000 mq e garantisca il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,03 (ai sensi dei commi 2, 3 e 8).

Pertanto, le istanze presentate da soggetti privati non qualificati o prive del suddetto supporto programmatico aziendale non possono trovare accoglimento, in quanto carenti del presupposto legittimante inderogabilmente stabilito dal Regolamento regionale n. 3/2025.

Per i motivi sopra esposti l'osservazione è non accoglibile.

Sub 4)

art. 46 comma 5 (zona Fa)

L'art. 46 in osservazione si riferisce alle modalità di applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 0,03 mc/mq nelle sottozone Fa1 (aree agricole), comprese nelle aree a carattere collinare rurale oggetto di pianificazione attuativa nell'ipotesi di presenza nell'area di intervento di architetture storiche rurali (es. masserie, case rurali isolate, ville etc.) preesistenti al 1943.

Al fine di definire la ratio della norma adottata — che fissa nella misura massima del 30% la quota di volume esistente scomputabile dal calcolo della capacità edificatoria residua, subordinatamente a interventi di restauro e risanamento conservativo da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata — occorre ricostruire l'iter istruttorio e il quadro di coerenza interna del piano.

In sede di redazione del Documento Strategico della Variante in oggetto, per la determinazione del potenziale volumetrico aggiuntivo nelle sottozone Fa1 mediante applicazione dell'indice di 0,03 mc/mq, l'Amministrazione aveva originariamente proposto una parziale deregolamentazione, introducendo la modalità d'intervento diretto e lo scomputo totale (pari al 100%) delle cubature afferenti al patrimonio edilizio rurale storico (preesistenti al 1943). Tale scelta era motivata dall'evidenza per cui la consistenza volumetrica dello stato di fatto risulta, nella maggior parte dei casi, ampiamente superiore al dimensionamento teorico derivante dall'indice di fabbricabilità territoriale applicato alla superficie dell'area di

intervento. Tale condizione avrebbe precluso la realizzazione di ulteriori cubature, vanificando l'obiettivo strutturale del piano volto alla valorizzazione e al potenziamento della loro tradizionale funzione produttiva e alla rifunzionalizzazione del settore mediante la dotazione di annessi rustici, strutture pertinenziali e volumi tecnici (depositi, magazzini, stalle) asserviti alla conduzione del fondo, nonché alla diversificazione multifunzionale dell'azienda agricola (agriturismo, percorsi fruitivi interni, vendita diretta e ristoro).

Nel corso della procedura di copianificazione e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a seguito delle consultazioni dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii., la competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli aveva osservato che "la suddetta modifica supera l'attuale obbligo di pianificazione attuativa negli ampi ambiti a carattere collinare rurale e consente di operare attraverso interventi diretti, con la possibilità di realizzare volumetrie maggiori rispetto alla norma attuale, superando le limitazioni prima esistenti. Non viene chiarita per ora l'esatta collocazione delle potenzialmente numerose nuove volumetrie/ampliamenti volumetrici in rapporto agli ambiti e alle architetture storiche rurali presenti (es. masserie, case rurali isolate, ville etc.).

La Soprintendenza concludeva prescrivendo la necessità di una ridefinizione di dettaglio della proposta, ravvisando nella genericità della norma una potenziale incidenza negativa e un significativo impatto paesaggistico sui contesti rurali collinari.

In sede di esame delle osservazioni pervenute l'Ufficio di Piano ha condiviso le considerazioni della Soprintendenza ritenendo di dover confermare il previgente regime di subordinazione dell'attività edilizia alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (PUA) per i contesti tali collinari.

Contestualmente, al fine di mitigare il carico insediativo e tutelare l'assetto morfologico dei luoghi, la disposizione originaria sul regime delle deroghe volumetriche è stata riformulata in senso restrittivo: la quota di scomputo della volumetria storica esistente dal calcolo del potenziale edificatorio teorico è stata ridotta dal 100% al limite massimo del 30%, condizionando eventuali ampliamenti al contestuale restauro del manufatto storico nell'ambito di un piano urbanistico attuativo, d'iniziativa pubblica o privata.

In considerazione delle finalità accessorie all'attività agricola previste per le tali volumetrie integrative, si ritiene di non superare tale limite del 30%.

Considerata la natura strettamente accessoria, strumentale e complementare delle volumetrie integrative rispetto all'attività agricola, si conferma la soglia massima del 30% quale punto di equilibrio tra la tutela paesaggi rurali storici collinari e lo sviluppo multifunzionale sostenibile delle aree agricole.

Per i motivi sopra esposti l'osservazione è non accoglibile.

Sub 5)

art 127 (ambito 2 - Pianura)

Sub 5a)

comma 5

Si rileva che la proposta di sostituzione della locuzione temporale "Nelle more dell'approvazione" con la formulazione "Fino all'approvazione" con riferimento al periodo transitorio antecedente all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), assume carattere sostanzialmente pleonastico, in quanto non determina alcuna effettiva innovazione della disciplina urbanistica vigente né produce effetti diversi rispetto alla formulazione già contenuta nella Variante.

La locuzione "nelle more dell'approvazione", infatti, esprime un concetto temporale equivalente a "fino all'approvazione", individuando in entrambi i casi il periodo antecedente alla conclusione del procedimento di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo. La sostituzione terminologica richiesta non comporterebbe pertanto alcuna modifica sostanziale del regime degli interventi ammessi, risolvendosi in una mera variazione lessicale priva di effetti sul contenuto normativo.

In generale, le osservazioni che propongono modifiche esclusivamente formali o terminologiche, senza incidere sulla disciplina urbanistica applicabile, non determinano un effettivo adeguamento della Variante, risultando non necessarie in quanto le esigenze rappresentate sono già sostanzialmente soddisfatte dalla formulazione normativa vigente. Si determina pertanto che l'osservazione è pleonastica.

Sub 5b)**comma 5**

Con riferimento alla richiesta di estendere, nelle more dell'approvazione del PUA, le categorie di intervento ammissibili sino a ricomprendere gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.P.R. n. 380/2001, compresa la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, l'osservazione non può essere accolta.

la motivazione di tale richiesta evidenzia l'opportunità di incentivare sin da subito processi di sostituzione edilizia attraverso una semplificazione procedurale, richiamando in tal senso gli indirizzi contenuti nella Deliberazione di Giunta Comunale del 26 marzo 2026 n. 128, nonché il principio della densificazione urbana quale criterio indicato dalla legislazione regionale vigente.

Al riguardo si rileva che gli obiettivi di rigenerazione urbana, semplificazione amministrativa e contenimento del consumo di suolo costituiscono principi condivisi e già assunti dalla Variante quali criteri generali di riferimento per la definizione della disciplina urbanistica. Tuttavia, tali principi non possono essere applicati in maniera indistinta e anticipata rispetto alla specifica disciplina degli ambiti territoriali, ma devono essere declinati in relazione alle caratteristiche dei singoli contesti e agli obiettivi urbanistici assegnati dalla pianificazione.

Nel caso dell'Ambito Territoriale di Pianura, la previsione del ricorso al Piano Urbanistico Attuativo non costituisce un mero aggravamento procedurale, ma rappresenta lo strumento necessario per conseguire le specifiche finalità di riqualificazione urbana e ambientale attribuite all'ambito. La pianificazione attuativa è infatti finalizzata a definire in modo unitario il nuovo assetto dell'area, coordinando gli interventi edilizi con il sistema degli spazi pubblici, delle infrastrutture, delle dotazioni territoriali e delle relazioni con il contesto urbano esistente.

La semplificazione procedurale non può pertanto tradursi nell'anticipazione di trasformazioni edilizie sostanziali prima della definizione dell'assetto complessivo dell'ambito. In particolare, la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, pur potendo astrattamente concorrere a processi di rigenerazione urbana e densificazione, costituisce un intervento che incide direttamente sull'organismo edilizio e sulle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente, determinando effetti che devono essere valutati in rapporto agli obiettivi complessivi del PUA.

La densificazione urbana richiamata non può essere intesa quale automatica attribuzione di maggiori possibilità trasformatrici o quale anticipazione indiscriminata di interventi di sostituzione edilizia, ma deve essere perseguita attraverso una valutazione complessiva della capacità insediativa del territorio, della sostenibilità delle infrastrutture, della dotazione di servizi e della qualità urbana conseguibile.

Analogamente, gli indirizzi contenuti nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 128/2026, richiamata dall'osservazione, non possono essere interpretati come una deroga generalizzata al sistema della pianificazione attuativa previsto dalla disciplina della Variante, ma devono essere attuati nel rispetto delle specifiche condizioni urbanistiche degli ambiti interessati e degli strumenti individuati per la loro trasformazione.

La disciplina della Variante già contempla la possibilità di ammettere interventi ulteriori rispetto a quelli ordinariamente conservativi nelle ipotesi in cui essi siano espressamente previsti da programmi, piani o progetti già approvati e riferiti allo specifico ambito. Tale previsione è coerente con il principio secondo cui una trasformazione può essere anticipata rispetto al PUA solo quando il relativo assetto sia già stato definito e valutato attraverso un procedimento di pianificazione o programmazione pubblica.

Nel caso specifico dell'Ambito di Pianura, infatti, sono già richiamati gli interventi previsti dal "Programma di sviluppo socio-economico e di riqualificazione ambientale del quartiere di Pianura", che costituisce riferimento pianificatorio idoneo a individuare interventi coerenti con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito. Diversamente, l'estensione generalizzata della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a tutti gli edifici esistenti, nelle more della formazione del PUA, determinerebbe una modifica sostanziale dello stato dei luoghi prima della definizione del disegno urbano complessivo, compromettendo proprio le finalità che il Piano Urbanistico Attuativo è chiamato a perseguire.

La fase transitoria disciplinata dalla Variante deve pertanto essere finalizzata alla conservazione delle condizioni esistenti e alla salvaguardia del quadro conoscitivo necessario alla formazione dello strumento attuativo, consentendo esclusivamente interventi compatibili con tale funzione e rinviando al PUA la valutazione delle trasformazioni edilizie più rilevanti.

Per tali motivazioni, la richiesta di estensione degli interventi ammissibili nelle more dell'approvazione del PUA, mediante introduzione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione, non risulta coerente con la disciplina dell'Ambito Territoriale di Pianura e con gli obiettivi di riqualificazione affidati alla pianificazione attuativa.

Pertanto, la richiesta non è accoglibile.

Sub 6)

art. 132 (ambito 7 – Centrale del latte)

Sub 6a)

comma 5

Con riferimento alla proposta dell'ACEN di modificare il comma 5, prevedendo che la determinazione del valore delle aree da monetizzare quale controvalore del maggior fabbisogno derivante dal mutamento di destinazione d'uso da attività per la produzione di beni ad attività per la produzione di servizi possa essere effettuata, con pari efficacia rispetto alla stima della competente Agenzia delle Entrate, anche da un tecnico privato mediante relazione asseverata, si ritiene tale proposta non ammissibile.

La monetizzazione delle aree destinate al soddisfacimento del maggior fabbisogno di standard urbanistici costituisce una modalità alternativa alla cessione diretta delle aree e, pertanto, deve garantire la piena equivalenza economica tra il valore del bene non acquisito dall'Amministrazione e la somma versata in sostituzione. Per tale ragione, la relativa quantificazione deve essere fondata su criteri oggettivi, uniformi e verificabili, tali da assicurare la tutela dell'interesse pubblico e la corretta gestione delle risorse patrimoniali dell'Ente.

La relazione estimativa predisposta da un tecnico incaricato dal soggetto proponente, ancorché asseverata, non può essere equiparata alla valutazione resa dall'organismo pubblico competente (Agenzia delle Entrate), in quanto il valore di un'area suscettibile di trasformazione urbanistica non costituisce un dato univoco, ma dipende dai criteri estimativi adottati, dai parametri di raffronto e dalle effettive potenzialità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico. Ne consegue che una valutazione proveniente dal soggetto direttamente interessato alla trasformazione, pur costituendo un utile quanto necessario elemento istruttorio, non può assumere valore sostitutivo rispetto ad una stima caratterizzata da terzietà e indipendenza.

Tale impostazione risponde ai principi di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, nonché all'esigenza di evitare che una eventuale sottostima del valore unitario delle aree monetizzate determini una diminuzione delle entrate spettanti all'Amministrazione, con possibile pregiudizio patrimoniale per l'Ente.

La valutazione del competente organismo tecnico erariale costituisce pertanto il necessario riferimento per la determinazione definitiva del valore, in quanto resa da un soggetto istituzionalmente competente in materia estimativa e privo di interessi nella specifica trasformazione urbanistica. Tale valutazione, nelle precedenti fattispecie analoghe, viene effettuata secondo il criterio del valore di trasformazione, ossia determinando il valore del suolo sulla base del valore economico della trasformazione urbanistica prevista, al netto dei costi di costruzione delle opere, degli oneri connessi e dell'utile ordinario di impresa.

La relazione estimativa delle aree, alla quale fa riferimento l'osservazione, è di fatto un atto già previsto e prodotto dal soggetto proponente quale presupposto dello schema di convenzione, individuando il valore provvisorio delle aree ai fini della prosecuzione del procedimento nelle more dell'acquisizione della stima definitiva dell'Agenzia delle Entrate. Tale stima provvisoria non può avere efficacia sostitutiva rispetto alla valutazione dell'organismo pubblico competente, ma individua quell'elemento che, pur provvisorio, premette il completamento dell'istruttoria, non condizionando la tempistica di approvazione

del PUA ai tempi di redazione della stima dell'Agenzia ma rinviando, come previsto negli obblighi convenzionali, a versare l'eventuale differenza da monetizzare, a saldo del valore delle aree stimato dall'Agenzia.

Pertanto, non si ritiene di accogliere la modifica proposta, confermando che la determinazione definitiva del valore delle aree oggetto di monetizzazione debba essere riferita alla stima del competente organismo tecnico erariale. L'osservazione sul punto è non accoglibile.

Sub 6b) comma 6

Si rileva preliminarmente che le finalità e i presupposti normativi riportati nella "motivazione" sono solo richiamati nella Relazione della Variante per giustificare la coerenza delle azioni della stessa con la LRC 16/04, che assumono carattere anticipatorio pur restando nei limiti consentiti dal comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 3/2025. Quest'ultimo, infatti, autorizza le varianti agli strumenti urbanistici dei comuni non ancora provvisti di PUC esclusivamente per finalità legate a "opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico". Tra gli obiettivi e le motivazioni sottese alla modifica della normativa, pertanto, non vi è la previsione di nuovi meccanismi di incentivazione volumetrica, ingiustificati ai sensi del Regolamento. Pertanto, la presente Variante deve essere valutata esclusivamente rispetto alle finalità e ai contenuti propri della modifica del vigente PRG, senza introdurre disposizioni aventi natura innovativa e sostanzialmente riconducibili a una diversa disciplina generale del territorio. In particolare, gli incrementi volumetrici richiamati nell'osservazione non costituiscono una modalità ordinaria di attuazione delle previsioni del PRG, ma rappresentano strumenti premiali previsti nell'ambito delle politiche regionali di rigenerazione urbana, la cui applicazione presuppone un quadro pianificatorio aggiornato e coerente con i nuovi principi introdotti dalla disciplina regionale sul governo del territorio. Tali istituti trovano collocazione nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica comunale e, in particolare, negli strumenti previsti dalla disciplina del PUC, attraverso i quali devono essere definiti gli obiettivi di rigenerazione, gli ambiti di intervento, le condizioni di sostenibilità urbanistica e i criteri per l'applicazione degli eventuali incentivi volumetrici. L'osservazione sul punto è non accoglibile.

Sub 7)

art. 135 (ambito 10-Centro direzionale)

Sub 7a)

Comma 6

Con riferimento alla prima richiesta, si rileva che l'inserimento della locuzione "che sono" prima del termine "rideterminate" assume carattere esclusivamente formale e non determina alcuna modifica del contenuto precettivo della disposizione.

La frase attualmente riportata nella Variante risulta infatti già grammaticalmente e giuridicamente compiuta, in quanto il termine "rideterminate" si riferisce direttamente alle quantità indicate nella tabella del comma 6, specificando che le stesse sono oggetto di rimodulazione in relazione alle diverse funzioni previste. L'aggiunta proposta non apporterebbe pertanto alcun chiarimento sostanziale né produrrebbe effetti sulla disciplina applicabile, configurandosi come una modifica meramente lessicale e, quindi, pleonastica.

Sub 7b)

Comma 6

Con riferimento alla richiesta di reinserimento della frase "È inoltre approvato il progetto delle opere con relativa quantificazione economica", si evidenzia che tale periodo, presente nella precedente disciplina dell'area 2, fa riferimento all'obbligo di predisposizione di un progetto unitario dell'intero ambito.

La Variante ha invece superato tale impostazione, introducendo la possibilità di attuazione mediante Piani Urbanistici Attuativi riferiti a quote parti dell'area 2, nel rispetto delle dimensioni e delle dotazioni territoriali definite nelle tabelle dell'articolo. In tale nuovo

assetto, il richiamo al progetto complessivo delle opere non risulta coerente con una modalità attuativa non più prevista.

Resta fermo che ogni PUA dovrà contenere, secondo la normativa vigente, la definizione delle opere di urbanizzazione, gli elaborati progettuali, i computi metrici estimativi e la relativa quantificazione economica delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione. Pertanto, il reinserimento della frase risulta pleonastico, in quanto non introduce ulteriori obblighi rispetto a quelli già propri della disciplina attuativa.

Sub 7c)

Comma 9

L'eliminazione del termine "preferibilmente" prima di "destinate a ospitare attrezzature, sedi di uffici per enti pubblici locali" è non accoglibile.

La locuzione in esame svolge infatti una funzione sostanziale di natura ordinatoria, in quanto consente di mantenere una gerarchia tra le destinazioni d'uso pubbliche e pubblicistico-istituzionali e le ulteriori possibili utilizzazioni compatibili con il patrimonio immobiliare comunale. La sua soppressione determinerebbe l'effetto di rendere la previsione rigidamente vincolante e tassativa, limitando le volumetrie in questione esclusivamente alle destinazioni espressamente elencate e impedendo, di fatto, l'utilizzo degli immobili anche per ulteriori funzioni coerenti con la natura pubblica del patrimonio comunale, quali concessioni, usi convenzionati o destinazioni a soggetti del terzo settore.

In tal senso, il termine "preferibilmente" non ha carattere pleonastico ma è necessario a preservare la flessibilità gestionale dell'Amministrazione e a garantire una gerarchia funzionale tra usi istituzionali prevalenti e usi complementari o accessori. La sua eliminazione altererebbe quindi il significato della norma, irrigidendone indebitamente l'ambito applicativo. L'eliminazione del termine "prestigiose" prima di "istituzioni nazionali e internazionali." è invece accoglibile.

La qualificazione in esame, riferita alle istituzioni nazionali e internazionali, introduce infatti un elemento valutativo di natura non oggettivamente determinabile, non suscettibile di una definizione giuridico-amministrativa univoca e non necessario ai fini della individuazione delle categorie istituzionali destinatarie degli spazi. La sua soppressione non incide sul contenuto sostanziale della norma, risultando sufficiente il riferimento alle "istituzioni nazionali e internazionali" per identificare in modo adeguato i soggetti potenzialmente insediabili.

Sub 7d)

Ulteriori controdeduzioni alle motivazioni addotte

Con riferimento alle motivazioni dell'osservazione, volte a perseguire rigenerazione urbana, efficientamento edilizio, densificazione sostenibile e semplificazione amministrativa, si rileva che tali principi devono essere attuati mediante una disciplina coerente con la struttura urbanistica degli ambiti e con il corretto rapporto tra intervento edilizio e pianificazione.

La semplificazione procedurale non può tradursi nella reiterazione di disposizioni già presenti negli strumenti attuativi, né gli obiettivi di rigenerazione e densificazione possono essere perseguiti attraverso modifiche meramente dichiarative, senza una valutazione degli effetti su carico insediativo, dotazioni territoriali e qualità urbana.

Quanto ai volumi tecnici, la Variante ha già introdotto una specifica disciplina orientata alla rigenerazione urbana e al contenimento del consumo di suolo, prevedendo al comma 3 la rifunzionalizzazione dei locali tecnici non più utilizzati, ubicati agli ultimi piani degli edifici esistenti, per attività ricettive turistiche e terziarie, previo adeguamento o monetizzazione degli standard ai sensi del D.M. 1444/1968.

Tale previsione consente il recupero di spazi esistenti senza consumo di suolo, subordinando la trasformazione alla verifica delle ricadute urbanistiche e al reperimento delle dotazioni territoriali dovute.

Nell'ipotesi che l'osservazione, poco chiaramente, volesse riguardare non solo l'area n. 1 (parte del centro direzionale già realizzata e caratterizzata da edifici con notevoli piani) ma espressamente anche le altre aree sia quelle dismesse e "di trasformazione" che quelle con edifici esistenti, si precisa che la disciplina vigente distingue già i volumi tecnici dagli incrementi della capacità insediativa quando effettivamente destinati a funzioni impiantistiche e privi di autonoma funzione abitativa o produttiva; la loro esclusione dal computo deriva

quindi dalla natura oggettiva del manufatto, senza necessità di ulteriori specificazioni. Una diversa formulazione potrebbe inoltre determinare interpretazioni estensive non coerenti con la finalità della norma, includendo come "volumi tecnici" manufatti che comportano invece incremento del carico urbanistico.

La Variante risulta pertanto già orientata al recupero del patrimonio edilizio esistente, ammettendo forme di rifunzionalizzazione compatibili con gli obiettivi di rigenerazione urbana, senza introdurre ampliamenti indiscriminati delle possibilità edificatorie.

Quindi sul punto l'osservazione è pleonastica.

Sub 8)

art. 138 (subambito 12a – Gianturco FS)

In riferimento a quanto rappresentato per il sub ambito 12a – Gianturco FS, di cui all'art. 138 delle NTA, si premette che la manovra urbanistica in oggetto si configura come un intervento correttivo sugli ambiti di trasformazione - previsti dal Prg 2004 nell'area orientale della città - in risposta ad un generale aggravamento delle condizioni di disagio abitativo. La Variante interviene con la localizzazione di quote residenziali aggiuntive da destinare al potenziamento dell'offerta edilizia residenziale sociale (ERS), alla dislocazione delle quantità residenziali perse a causa della perimetrazione della Zona Rossa Vesuviana, all'incentivazione dell'offerta edilizia residenziale ordinaria attraverso il soddisfacimento di standard abitativi più favorevoli, in coerenza con i mutati assetti demografici del contesto cittadino.

All'interno del complessivo quadro degli Ambiti di Trasformazione, la Variante seleziona alcuni ambiti o sub-ambiti dell'area orientale la cui disciplina urbanistica è regolata da una tabella, che definisce il dimensionamento fondiario, le Superfici Lorde di Pavimento (SLP) per le nuove costruzioni – ripartite per destinazioni d'uso – la dotazione di attrezzature di quartiere e la viabilità. Nello specifico, gli ambiti interessati sono: n.12a (Gianturco Fs); n. 12d (Mecfond); n. 12e (Feltrinelli); n. 13 (ex raffinerie); n. 18 (Ponticelli).

Tale incremento delle funzioni residenziali all'interno dei suddetti Ambiti di Trasformazione viene strutturato dalla Variante secondo due distinte modalità d'intervento, di seguito sinteticamente illustrate:

1. introducendo elementi di flessibilità nell'applicazione delle tabelle d'ambito, finalizzati ad un riequilibrio della funzione residenziale rispetto alle funzioni direzionale/terziaria e produttiva (rimodulazione), a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito, garantendo il modello di insediamento urbano integrato originariamente previsto nelle suddette zone di trasformazione. La quota residenziale derivante dal decremento delle funzioni terziario-produttive sarà destinata, in quota parte, a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di tipo privato-convenzionato e, per la parte residua, al potenziamento dell'offerta residenziale ordinaria;

2. utilizzando parte dell'eccedenza di aree per attrezzature di quartiere riscontrata rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento previste. L'utilizzo di parte di tale surplus, ferme restando le superfici da destinare a standard e per la viabilità, determina, attraverso l'incremento dell'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) da 0,8 mq/mq fino a 1,00 mq/mq, un incremento delle slp a favore dell'edilizia residenziale, da destinare, per una parte a ERS e per la parte rimanente, alla redistribuzione delle residenze previste dal Prg 2004 e ricadenti nella zona rossa vesuviana, oltre alla necessità di incrementare l'offerta edilizia residenziale ordinaria. Con questa modalità, a fronte del maggior vantaggio economico per l'operatore privato è prevista anche la cessione compensativa di una quota di ERS all'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il necessario bilanciamento tra l'interesse pubblico e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

L'attuazione delle suddette misure finalizzate all'incremento delle funzioni residenziali resta subordinata al rispetto di due condizioni vincolanti: la prima condizione concerne il principio che la rimodulazione delle funzioni o l'utilizzo di parte del surplus di attrezzature di quartiere non deve snaturare il carattere della zona di piano entro la quale si opera: cosicché in zone di Prg destinate alla produzione di beni e servizi va comunque salvaguardata la prevalenza di quest'ultima su quella residenziale. Relativamente alle zone del Prg classificate come "D-Insediamenti per la produzione di beni e servizi", il rispetto della suddetta condizione è già

fissato dalla normativa tecnica, che ammette la funzione residenziale ma stabilisce che essa non debba essere prevalente rispetto alle altre funzioni (cfr. Prg-NtA art. 35 comma 4); La *seconda condizione* risponde al principio che l'incremento della quota residenziale, in conseguenza della rimodulazione o dell'utilizzo del surplus di attrezzature di quartiere, sia in equilibrio con il dimensionamento delle attrezzature già previste dal Prg vigente.

Tutto ciò premesso, in applicazione della *prima modalità* illustrata, ossia la flessibilità nell'applicazione della tabella per gli ambiti n.12a (Gianturco Fs), n. 12d (Mecfond), n. 12e (Feltrinelli), e n. 18 (Ponticelli), si è proceduto al riequilibrio della funzione residenziale rispetto a quelle terziaria e produttiva (rimodulazione), mantenendo però fermo il principio inderogabile che la rimodulazione debba avvenire a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito. Di conseguenza, con riferimento al **sub 8a**), per i succitati ambiti questo ufficio ritiene congruo confermare l'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) di 0,8 mq/mq stabilito dal PRG vigente, **non accogliendo** la richiesta di incrementare l'indice di utilizzazione fondiaria fino ad un massimo di 1,0 mq/mq.

Con riferimento alla *seconda modalità* precedentemente illustrata, e nello specifico alla richiesta di applicazione di un indice massimo di utilizzazione fondiaria (IUF) pari a 1,20 mq/mq, di cui al **sub 8b**), da conseguirsi mediante l'impiego del surplus di attrezzature di quartiere determinato rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento da prevedere, a parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, l'Ufficio nel verificare la fattibilità urbanistica della proposta, non può che valutare l'accogliibilità dell'osservazione per singolo ambito essendo questa valutazione funzione di verifiche di fattibilità (o dimensionali) e pertanto si rimanda l'esito ad ogni singolo ambito.

Per quanto riguarda la richiesta di destinare la quota residua dell'80 per cento a edilizia convenzionata privata e non a Edilizia Residenziale Sociale, di cui al **sub 8f**), si precisa che si tratta di due tipologie abitative con finalità e destinatari profondamente diversi come verrà dimostrato di seguito.

Occorre premettere che le politiche abitative in Italia hanno subito negli ultimi decenni importanti cambiamenti nelle modalità di intervento e nei destinatari, dal momento che alle fasce tradizionalmente riconosciute come destinatarie delle politiche della casa, si sono aggiunte nuove e diversificate situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile, che hanno coinvolto in misura crescente quote sempre più ampie di popolazione.

La crisi economica, l'impoverimento di molte famiglie, anche del ceto medio, il continuo incremento dei valori di mercato delle abitazioni hanno determinato un inasprimento della questione abitativa, rendendola una vera e propria emergenza sociale. Accanto al fabbisogno primario determinato fisiologicamente dalla formazione di nuovi nuclei familiari si è formata ed è in continua espansione un'area di disagio abitativo, generata dalla crisi economico-reddituale di vasti strati della popolazione.

La presente Variante, pertanto, considerate le problematiche rilevate, si propone di contribuire ad arginare il "problema casa" attraverso azioni volte all'incremento di un'offerta abitativa varia, rappresentata sia da edilizia residenziale in regime di libero mercato che da edilizia residenziale sociale (ERS) a vantaggio dei gruppi sociali con difficoltà economico-reddituali e degli studenti. In tal senso, come chiarito nella relazione della Variante adottata, gli ambiti rappresentano un'opportunità di mitigazione del disagio abitativo attraverso azioni volte all'incremento delle quote residenziali previste dalla normativa vigente.

In tal senso la Variante opera riscontrando la valenza di pubblico interesse nella politica dell'housing sociale in conformità alla normativa regionale di cui alla LRC n. 13/22 riguardante "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", favorendo 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 regionali approvate con Delibera GRC n. 87/24. Allo stesso modo, in conformità al Regolamento regionale n. 3/2025, la Variante persegue l'obiettivo di interesse collettivo della sostenibilità urbanistica attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale a sostegno delle fasce di popolazione più fragili. Tali indirizzi normativi si fondano sul bisogno riconosciuto del diritto alla casa quale elemento essenziale al fine dell'inclusione sociale, della dignità individuale e della 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.

A differenza dell'Edilizia residenziale convenzionata il cui accesso è principalmente regolato da criteri reddituali o della residenzialità, l'ERS non si limita a valutare solamente il reddito, bensì riserva quote delle nuove edificazioni a precise categorie sociali individuate dagli strumenti di pianificazione come prioritari per la rigenerazione del tessuto urbano come le giovani coppie e nuclei familiari monoparentali, i lavoratori precari o a tempo determinato (esclusi dai canali bancari ordinari ma supportati dalle garanzie del fondo ERS), gli anziani in condizioni di fragilità, in sintesi individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi alle condizioni di mercato.

L'ERS punta a dare una risposta adeguata e soddisfacente all'evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche sociali anche sotto il profilo dei rapporti personali e di vicinato promuovendo case sostenibili dotate di servizi innovativi offerti al quartiere e di integrazione delle politiche di welfare locale, per favorire lo sviluppo di legami sociali e la diffusione di esperienze di housing collaborativo, condivisione di spazi e servizi, e forme di coabitazione. A tal fine l'ERS incoraggia interventi che favoriscano specifiche categorie di beneficiari, quali bambini, adolescenti, giovani, anziani, o il sostegno a forme di fragilità della famiglia, prevedendo modalità di coinvolgimento dei destinatari degli interventi in merito alla condivisione del progetto, al fine di facilitare i processi di gestione e integrazione con i residenti.

In sintesi l'Edilizia Convenzionata si rivolge a un *cittadino tipo* definito in modo burocratico (residente, non proprietario, sotto una certa soglia di reddito) mentre l'ERS seleziona una comunità, selezionata attraverso criteri di vulnerabilità sociale e capacità di reddito attiva per garantire che chi compra o utilizza l'alloggio contribuisca anche alla vitalità sociale e all'equilibrio demografico del nuovo quartiere rigenerato.

Per tutto quanto evidenziato, si ritiene che l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sia la modalità abitativa maggiormente idonea a fornire una risposta concreta alle nuove e diversificate situazioni di disagio abitativo grave in linea con le finalità e gli obiettivi posti dall'Amministrazione, e pertanto **non è accoglibile** la richiesta, di cui al **sub 8f)**, di individuare nell'ambito dell'incremento delle funzioni residenziali una quota di edilizia privata convenzionata, in luogo dell'Edilizia Residenziale Sociale.

Si procede di seguito a valutare l'accoglibilità dell'osservazione sull'incremento dell'indice, già anticipata, relativamente al singolo ambito nello specifico sul **subambito 12a-Gianturco FS**. Con riferimento al **sub 8b)**, dalle risultanze delle verifiche condotte sul sub ambito 12a – Gianturco FS, la dotazione di attrezzature di quartiere prevista in tabella risulta idonea ad assorbire in termine di superficie interamente il fabbisogno di standard generato dall'incremento dell'indice max a 1,20 mq/mq, pertanto tale punto dell'osservazione viene ritenuto **accoglibile** in quanto la sostenibilità dell'intervento si deve attestare sul duplice binario della compatibilità urbanistica e della fattibilità economico-finanziaria (sostenibilità imprenditoriale). La densificazione volumetrica proposta non configura un fenomeno di espansione urbana, bensì un incremento regolato e contingentato del carico insediativo, a parità di superficie fondiaria in aderenza, pertanto, al principio del contenuto consumo di suolo. Sotto il profilo programmatico, l'ottimizzazione del coefficiente di edificabilità si traduce in un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), finalizzato anche al potenziamento della dotazione complessiva di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

L'attuazione dell'intervento resta comunque subordinata all'osservanza della disciplina dettata per la zona G, disciplinata all'art. 54 delle NTA del Prg, che *"identifica le parti del territorio delle quali è prevista la trasformazione con insediamenti prevalentemente di nuovo impianto"*, risultanti dalla dismissione di precedenti insediamenti, per i quali *"sono compatibili utilizzazioni residenziali terziarie e produttive, nonché i relativi servizi"*.

Relativamente alle zone D "insediamenti per la produzione di beni e servizi", il rispetto della suddetta condizione è già fissato dalla normativa tecnica, che consente la funzione residenziale ma stabilisce che essa non debba essere prevalente rispetto alle altre funzioni (cfr. Prg-NTA art. 35 comma 4). Ciò che la norma si propone è, in poche parole, la formazione di insediamenti integrati, non monofunzionali, con il carattere di quartieri urbani, di veri e propri pezzi di città moderna. Per quanto riguarda invece la zona G "insediamenti urbani integrati" -che il piano identifica come una zona mista, come si deduce dalla stessa nomenclatura - la norma non stabilisce un limite alla funzione residenziale, come invece per la zona D. Comunque, si ritiene opportuno, ai fini dell'applicazione della suddetta misura e al fine di preservare il carattere di multifunzionalità previsto dal piano per la zona G, estendere

anche a quest'ultima il limite che la norma prevede per la zona D.

In relazione alla richiesta contenuta nell'osservazione sub 8d) di intervenire sul comma 1.bis dell'art. 138 della Variante adottata, modificando *"la percentuale della residenza al totale generale del 40 per cento, riducendo in proporzione le altre voci"*, si premette che la percentuale della nuova edificazione rispetto al *totale generale*, rappresenta il 47,7 per cento della superficie territoriale dell'intero ambito 12a, mentre il totale dei servizi pubblici (standard e viabilità) è pari al 52,3 per cento.

Poiché quest'ultima quota del 52,3% è bloccata in quanto la manovra urbanistica viene vincolata alla parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, se la percentuale della residenza venisse aumentata fino al 40 per cento del totale generale, l'unico decremento possibile sarebbe nei confronti delle funzioni terziaria e produttiva, che diventerebbero funzioni del tutto residuali rispetto a quella residenziale. Questo scenario si porrebbe in contrasto con la succitata estensione alla zona G del limite che la norma prevede per la zona D.

Tuttavia, sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, si valuta favorevolmente l'istanza di incremento percentuale della quota residenziale a discapito delle funzioni terziaria e produttiva, in analogia a quanto già previsto per la prima modalità illustrata. Tale misura, infatti, è idonea a ottimizzare il piano di rientro economico degli interventi, accelerandone l'attuazione e garantendo, di riflesso, la tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di quartiere previste.

Pertanto, considerato che l'osservazione dell'ACEN non è accoglibile nei termini in cui è stata formulata, in quanto come detto non può essere modificata la colonna della percentuale sul *"totale generale"*, l'ufficio, condividendo in linea di principio la necessità di incremento della residenza anche ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, purché nei limiti delle singole zone, valuta l'osservazione **sub 8d)** come **parzialmente accoglibile**.

In riferimento alle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da cedere all'Amministrazione – quindi nell'ipotesi di incremento volumetrico - viene chiesto nel **sub 8e)** di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione portando la quota del 30 per cento di cessione dell'ERS complessiva alla quota del 20 per cento e di riflesso la quantità di ERS privata convenzionata all'80%. Tale ridimensionamento percentuale porterebbe a delle quantità di cessione che, pur con il nuovo indice max a 1,20 mq/mq, sono praticamente analoghe rispetto a quelle già previste nella Variante adottata. Considerato pertanto che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi è condizione fondamentale per l'attuazione degli stessi e i costi complessivi, connessi sia agli elevati standard qualitativi richiesti dalla normativa regionale sull'ERS sia alla necessità di procedere a specifici interventi di messa in sicurezza e bonifica ambientale in quanto l'ambito ricade all'interno del Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Napoli Orientale, la richiesta di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione al 20 per cento **è accoglibile**.

In riferimento alla richiesta contenuta nel **sub 8c)**, ossia che nell'ipotesi di incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) massimo a 1,20 mq/mq, la quota di ERS sia determinata sulla base dell'indice di 1,00 mq/mq, si evidenzia che la proposta altera di fatto il legame di reciprocità e di interdipendenza tra la quota di edilizia residenziale complessiva realizzata in forza dell'indice di 1,20 mq/mq e la quantità di ERS (sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione) che i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a realizzare e pertanto **non è accoglibile**.

Per quanto riguarda la proposta di cui al **sub 8g)**, ossia la richiesta di sostituire al comma 12: *"Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico"* con *"Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo"*, si evidenzia quanto segue.

Si rileva che la proposta di sostituzione della locuzione temporale *"Nelle more dell'approvazione"* con la formulazione *"Fino all'approvazione"* con riferimento al periodo transitorio antecedente all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), assume carattere sostanzialmente pleonastico, in quanto non determina alcuna effettiva innovazione della disciplina urbanistica vigente né produce effetti diversi rispetto alla formulazione già contenuta nella Variante.

La locuzione *"nelle more dell'approvazione"*, infatti, esprime un concetto temporale equivalente a *"fino all'approvazione"*, individuando in entrambi i casi il periodo antecedente

alla conclusione del procedimento di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo. La sostituzione terminologica richiesta non comporterebbe pertanto alcuna modifica sostanziale del regime degli interventi ammessi, risolvendosi in una mera variazione lessicale priva di effetti sul contenuto normativo.

In generale, le osservazioni che propongono modifiche esclusivamente formali o terminologiche, senza incidere sulla disciplina urbanistica applicabile, non determinano un effettivo adeguamento della Variante, risultando non necessarie in quanto le esigenze rappresentate sono già sostanzialmente soddisfatte dalla formulazione normativa vigente. Si determina pertanto che l'osservazione è **pleonastica**.

Sub 9)

art. 141 (subambito 12d – Mecfond)

In riferimento a quanto rappresentato per il Sub-ambito 12d (Mecfond) di cui all'art. 141 delle NTA, si premette che la manovra urbanistica in oggetto si configura come un intervento correttivo sugli ambiti di trasformazione - previsti dal Prg 2004 nell'area orientale della città - in risposta ad un generale aggravamento delle condizioni di disagio abitativo. La Variante interviene con la localizzazione di quote residenziali aggiuntive da destinare al potenziamento dell'offerta edilizia residenziale sociale (ERS), alla dislocazione delle quantità residenziali perse a causa della perimetrazione della Zona Rossa Vesuviana, all'incentivazione dell'offerta edilizia residenziale ordinaria attraverso il soddisfacimento di standard abitativi più favorevoli, in coerenza con i mutati assetti demografici del contesto cittadino.

All'interno del complessivo quadro degli Ambiti di Trasformazione, la Variante seleziona alcuni ambiti o sub-ambiti dell'area orientale la cui disciplina urbanistica è regolata da una tabella, che definisce il dimensionamento fondiario, le Superfici Lorde di Pavimento (SLP) per le nuove costruzioni - ripartite per destinazioni d'uso - la dotazione di attrezzature di quartiere e la viabilità. Nello specifico, gli ambiti interessati sono: n.12a (Gianturco Fs); n. 12d (Mecfond); n. 12e (Feltrinelli); n. 13 (ex raffinerie); n. 18 (Ponticelli).

Tale incremento delle funzioni residenziali all'interno dei suddetti Ambiti di Trasformazione viene strutturato dalla Variante secondo due distinte modalità d'intervento, di seguito sinteticamente illustrate:

1. introducendo elementi di flessibilità nell'applicazione delle tabelle d'ambito, finalizzati ad un riequilibrio della funzione residenziale rispetto alle funzioni direzionale/terziaria e produttiva (rimodulazione), a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito, garantendo il modello di insediamento urbano integrato originariamente previsto nelle suddette zone di trasformazione. La quota residenziale derivante dal decremento delle funzioni terziario-produttive sarà destinata, in quota parte, a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di tipo privato-convenzionato e, per la parte residua, al potenziamento dell'offerta residenziale ordinaria;

2. utilizzando parte dell'eccedenza di aree per attrezzature di quartiere riscontrata rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento previste. L'utilizzo di parte di tale surplus, ferme restando le superfici da destinare a standard e per la viabilità, determina, attraverso l'incremento dell'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) da 0,8 mq/mq fino a 1,00 mq/mq, un incremento delle slp a favore dell'edilizia residenziale, da destinare, per una parte a ERS e per la parte rimanente, alla redistribuzione delle residenze previste dal Prg 2004 e ricadenti nella zona rossa vesuviana, oltre alla necessità di incrementare l'offerta edilizia residenziale ordinaria. Con questa modalità, a fronte del maggior vantaggio economico per l'operatore privato è prevista anche la cessione compensativa di una quota di ERS all'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il necessario bilanciamento tra l'interesse pubblico e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

L'attuazione delle suddette misure finalizzate all'incremento delle funzioni residenziali resta subordinata al rispetto di due condizioni vincolanti: la prima condizione concerne il principio che la rimodulazione delle funzioni o l'utilizzo di parte del surplus di attrezzature di quartiere non deve snaturare il carattere della zona di piano entro la quale si opera: cosicché in zone di Prg destinate alla produzione di beni e servizi va comunque salvaguardata la prevalenza di quest'ultima su quella residenziale. Relativamente alle zone del Prg classificate come "D-Insediamenti per la produzione di beni e servizi", il rispetto della suddetta condizione è già

fissato dalla normativa tecnica, che ammette la funzione residenziale ma stabilisce che essa non debba essere prevalente rispetto alle altre funzioni (cfr. Prg-NtA art. 35 comma 4); La *seconda condizione* risponde al principio che l'incremento della quota residenziale, in conseguenza della rimodulazione o dell'utilizzo del surplus di attrezzature di quartiere, sia in equilibrio con il dimensionamento delle attrezzature già previste dal Prg vigente.

Tutto ciò premesso, in applicazione della *prima modalità* illustrata, ossia la flessibilità nell'applicazione della tabella per gli ambiti n.12a (Gianturco Fs), n. 12d (Mecfond), n. 12e (Feltrinelli), e n. 18 (Ponticelli), si è proceduto al riequilibrio della funzione residenziale rispetto a quelle terziaria e produttiva (rimodulazione), mantenendo però fermo il principio inderogabile che la rimodulazione debba avvenire a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito. Di conseguenza, con riferimento al **sub 9a**), per i succitati ambiti questo ufficio ritiene congruo confermare l'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) di 0,8 mq/mq stabilito dal PRG vigente, **non accogliendo** la richiesta di incrementare l'indice di utilizzazione fondiaria fino ad un massimo di 1,0 mq/mq.

Con riferimento alla *seconda modalità* precedentemente illustrata, e nello specifico alla richiesta di applicazione di un indice massimo di utilizzazione fondiaria (IUF) pari a 1,20 mq/mq, di cui al **sub 9b**), da conseguirsi mediante l'impiego del surplus di attrezzature di quartiere determinato rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento da prevedere, a parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, l'Ufficio nel verificare la fattibilità urbanistica della proposta, non può che valutare l'accogliibilità dell'osservazione per singolo ambito essendo questa valutazione funzione di verifiche di fattibilità (o dimensionali) e pertanto si rimanda l'esito ad ogni singolo ambito.

Per quanto riguarda la richiesta di destinare la quota residua dell'80 per cento a edilizia convenzionata privata e non a Edilizia Residenziale Sociale, di cui al **sub 9f**), si precisa che si tratta di due tipologie abitative con finalità e destinatari profondamente diversi come verrà dimostrato di seguito.

Occorre premettere che le politiche abitative in Italia hanno subito negli ultimi decenni importanti cambiamenti nelle modalità di intervento e nei destinatari, dal momento che alle fasce tradizionalmente riconosciute come destinatarie delle politiche della casa, si sono aggiunte nuove e diversificate situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile, che hanno coinvolto in misura crescente quote sempre più ampie di popolazione.

La crisi economica, l'impoverimento di molte famiglie, anche del ceto medio, il continuo incremento dei valori di mercato delle abitazioni hanno determinato un inasprimento della questione abitativa, rendendola una vera e propria emergenza sociale. Accanto al fabbisogno primario determinato fisiologicamente dalla formazione di nuovi nuclei familiari si è formata ed è in continua espansione un'area di disagio abitativo, generata dalla crisi economico-reddituale di vasti strati della popolazione.

La presente Variante, pertanto, considerate le problematiche rilevate, si propone di contribuire ad arginare il "problema casa" attraverso azioni volte all'incremento di un'offerta abitativa varia, rappresentata sia da edilizia residenziale in regime di libero mercato che da edilizia residenziale sociale (ERS) a vantaggio dei gruppi sociali con difficoltà economico-reddituali e degli studenti. In tal senso, come chiarito nella relazione della Variante adottata, gli ambiti rappresentano un'opportunità di mitigazione del disagio abitativo attraverso azioni volte all'incremento delle quote residenziali previste dalla normativa vigente.

In tal senso la Variante opera riscontrando la valenza di pubblico interesse nella politica dell'housing sociale in conformità alla normativa regionale di cui alla LRC n. 13/22 riguardante "*Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*", favorendo 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 regionali approvate con Delibera GRC n. 87/24. Allo stesso modo, in conformità al Regolamento regionale n. 3/2025, la Variante persegue l'obiettivo di interesse collettivo della sostenibilità urbanistica attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale a sostegno delle fasce di popolazione più fragili. Tali indirizzi normativi si fondano sul bisogno riconosciuto del diritto alla casa quale elemento essenziale al fine dell'inclusione sociale, della dignità individuale e della 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.

A differenza dell'Edilizia residenziale convenzionata il cui accesso è principalmente regolato da criteri reddituali o della residenzialità, l'ERS non si limita a valutare solamente il reddito, bensì riserva quote delle nuove edificazioni a precise categorie sociali individuate dagli strumenti di pianificazione come prioritari per la rigenerazione del tessuto urbano come le giovani coppie e nuclei familiari monoparentali, i lavoratori precari o a tempo determinato (esclusi dai canali bancari ordinari ma supportati dalle garanzie del fondo ERS), gli anziani in condizioni di fragilità, in sintesi individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi alle condizioni di mercato.

L'ERS punta a dare una risposta adeguata e soddisfacente all'evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche sociali anche sotto il profilo dei rapporti personali e di vicinato promuovendo case sostenibili dotate di servizi innovativi offerti al quartiere e di integrazione delle politiche di welfare locale, per favorire lo sviluppo di legami sociali e la diffusione di esperienze di housing collaborativo, condivisione di spazi e servizi, e forme di coabitazione. A tal fine l'ERS incoraggia interventi che favoriscano specifiche categorie di beneficiari, quali bambini, adolescenti, giovani, anziani, o il sostegno a forme di fragilità della famiglia, prevedendo modalità di coinvolgimento dei destinatari degli interventi in merito alla condivisione del progetto, al fine di facilitare i processi di gestione e integrazione con i residenti.

In sintesi l'Edilizia Convenzionata si rivolge a un *cittadino tipo* definito in modo burocratico (residente, non proprietario, sotto una certa soglia di reddito) mentre l'ERS seleziona una comunità, selezionata attraverso criteri di vulnerabilità sociale e capacità di reddito attiva per garantire che chi compra o utilizza l'alloggio contribuisca anche alla vitalità sociale e all'equilibrio demografico del nuovo quartiere rigenerato.

Per tutto quanto evidenziato, si ritiene che l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sia la modalità abitativa maggiormente idonea a fornire una risposta concreta alle nuove e diversificate situazioni di disagio abitativo grave in linea con le finalità e gli obiettivi posti dall'Amministrazione, e pertanto **non è accoglibile** la richiesta, di cui al **sub 9f)**, di individuare nell'ambito dell'incremento delle funzioni residenziali una quota di edilizia privata convenzionata, in luogo dell'Edilizia Residenziale Sociale.

Si procede, di seguito, a valutare l'accoglibilità dell'osservazione sull'incremento dell'indice, già anticipata, relativamente al singolo ambito nello specifico **sub ambito 12d – Mecfond**.

Con riferimento al **sub 9b)**, dalle risultanze delle verifiche condotte sul sub ambito 12d – Mecfond, la dotazione di attrezzature di quartiere prevista in tabella risulta idonea ad assorbire in termine di superficie interamente il fabbisogno di standard generato dall'incremento dell'indice max a 1,20 mq/mq, pertanto tale punto dell'osservazione viene ritenuto **accoglibile** in quanto la sostenibilità dell'intervento si deve attestare sul duplice binario della compatibilità urbanistica e della fattibilità economico-finanziaria (sostenibilità imprenditoriale). La densificazione volumetrica proposta non configura un fenomeno di espansione urbana, bensì un incremento regolato e contingentato del carico insediativo, a parità di superficie fondiaria in aderenza, pertanto, al principio del contenuto consumo di suolo. Sotto il profilo programmatico, l'ottimizzazione del coefficiente di edificabilità si traduce in un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), finalizzato anche al potenziamento della dotazione complessiva di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

L'attuazione dell'intervento resta comunque subordinata alla rigorosa osservanza della disciplina dettata per le zone "D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi" dall'art. 35 delle NTA del Prg, con particolare riferimento al comma 4, il quale prescrive che le strutture residenziali e i relativi servizi non assumano carattere prevalente rispetto alle altre utilizzazioni".

In relazione alla richiesta contenuta nell'osservazione **sub 9d)** di intervenire sul comma 1.bis dell'art. 141 della Variante adottata, modificando "*la percentuale della residenza al totale generale del 30 per cento, riducendo in proporzione le altre voci*", si premette che la percentuale della nuova edificazione rispetto al *totale generale*, rappresenta il 47,3 per cento della superficie territoriale dell'intero ambito 12d, mentre il totale dei servizi pubblici (standard e viabilità) è pari al 52,7 per cento.

Poiché quest'ultima quota del 52,7% è bloccata in quanto la manovra urbanistica viene vincolata alla parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, se

la percentuale della residenza venisse aumentata fino al 30 per cento del totale generale, l'unico decremento possibile sarebbe nei confronti delle funzioni terziaria e produttiva, che diventerebbero funzioni del tutto secondarie rispetto a quella residenziale. Questo scenario si porrebbe in palese contrasto con il citato comma 4 dall'art. 35 delle NTA del Prg.

Tuttavia, sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, si valuta favorevolmente l'istanza di incremento percentuale della quota residenziale a discapito delle funzioni terziaria e produttiva, in analogia a quanto già previsto per la prima modalità illustrata. Tale misura, infatti, è idonea a ottimizzare il piano di rientro economico degli interventi, accelerandone l'attuazione e garantendo, di riflesso, la tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di quartiere previste.

Considerato che l'osservazione dell'ACEN non è accoglibile nei termini in cui è stata formulata in quanto, come detto, non può essere modificata la colonna della percentuale sul "*totale generale*", l'ufficio, condividendo in linea di principio la necessità di incremento della residenza anche ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, purché nei limiti delle singole zone, valuta l'osservazione **sub 9d)** del sub ambito 12d – Mecfond, come **parzialmente accoglibile**.

In riferimento alle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da cedere all'Amministrazione – quindi nell'ipotesi di incremento volumetrico - viene chiesto nel **sub 9e)** di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione portando la quota del 30 per cento di cessione dell'ERS complessiva alla quota del 20 per cento e di riflesso la quantità di ERS privata convenzionata all'80%. Tale ridimensionamento percentuale porterebbe a delle quantità di cessione che, pur con il nuovo indice max a 1,20 mq/mq, sono lievemente inferiori rispetto a quelle già previste nella Variante adottata, Considerato tuttavia che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi è condizione fondamentale per l'attuazione degli stessi e i costi complessivi, connessi sia agli elevati standard qualitativi richiesti dalla normativa regionale sull'ERS sia alla necessità di procedere a specifici interventi di messa in sicurezza e bonifica ambientale in quanto l'ambito ricade all'interno del Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Napoli Orientale, la richiesta di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione al 20 per cento **è accoglibile**.

In riferimento alla richiesta contenuta nel **sub 9c)**, ossia che nell'ipotesi di incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) massimo a 1,20 mq/mq, la quota di ERS sia determinata sulla base dell'indice di 1,00 mq/mq, si evidenzia che la proposta altera di fatto il legame di reciprocità e di interdipendenza tra la quota di edilizia residenziale complessiva realizzata in forza dell'indice di 1,20 mq/mq e la quantità di ERS (sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione) che i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a realizzare e pertanto **non è accoglibile**.

Sub 10)

art. 142 (subambito 12e – Feltrinelli)

In riferimento a quanto rappresentato per il Sub-ambito 12e (Feltrinelli) di cui all'art. 142 delle NTA, si premette che la manovra urbanistica in oggetto si configura come un intervento correttivo sugli ambiti di trasformazione - previsti dal Prg 2004 nell'area orientale della città - in risposta ad un generale aggravamento delle condizioni di disagio abitativo. La Variante interviene con la localizzazione di quote residenziali aggiuntive da destinare al potenziamento dell'offerta edilizia residenziale sociale (ERS), alla dislocazione delle quantità residenziali perse a causa della perimetrazione della Zona Rossa Vesuviana, all'incentivazione dell'offerta edilizia residenziale ordinaria attraverso il soddisfacimento di standard abitativi più favorevoli, in coerenza con i mutati assetti demografici del contesto cittadino.

All'interno del complessivo quadro degli Ambiti di Trasformazione, la Variante seleziona alcuni ambiti o sub-ambiti dell'area orientale la cui disciplina urbanistica è regolata da una tabella, che definisce il dimensionamento fondiario, le Superfici Lorde di Pavimento (SLP) per le nuove costruzioni – ripartite per destinazioni d'uso – la dotazione di attrezzature di quartiere e la viabilità. Nello specifico, gli ambiti interessati sono: n.12a (Gianturco Fs); n. 12d (Mecfond); n. 12e (Feltrinelli); n. 13 (ex raffinerie); n. 18 (Ponticelli).

Tale incremento delle funzioni residenziali all'interno dei suddetti Ambiti di Trasformazione viene strutturato dalla Variante secondo due distinte modalità d'intervento, di seguito sinteticamente illustrate:

1. introducendo elementi di flessibilità nell'applicazione delle tabelle d'ambito, finalizzati ad un riequilibrio della funzione residenziale rispetto alle funzioni direzionale/terziaria e produttiva (rimodulazione), a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito, garantendo il modello di insediamento urbano integrato originariamente previsto nelle suddette zone di trasformazione. La quota residenziale derivante dal decremento delle funzioni terziario-produttive sarà destinata, in quota parte, a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di tipo privato-convenzionato e, per la parte residua, al potenziamento dell'offerta residenziale ordinaria;

2. utilizzando parte dell'eccedenza di aree per attrezzature di quartiere riscontrata rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento previste. L'utilizzo di parte di tale surplus, ferme restando le superfici da destinare a standard e per la viabilità, determina, attraverso l'incremento dell'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) da 0,8 mq/mq fino a 1,00 mq/mq, un incremento delle slp a favore dell'edilizia residenziale, da destinare, per una parte a ERS e per la parte rimanente, alla redistribuzione delle residenze previste dal Prg 2004 e ricadenti nella zona rossa vesuviana, oltre alla necessità di incrementare l'offerta edilizia residenziale ordinaria. Con questa modalità, a fronte del maggior vantaggio economico per l'operatore privato è prevista anche la cessione compensativa di una quota di ERS all'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il necessario bilanciamento tra l'interesse pubblico e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

L'attuazione delle suddette misure finalizzate all'incremento delle funzioni residenziali resta subordinata al rispetto di due condizioni vincolanti: la prima condizione concerne il principio che la rimodulazione delle funzioni o l'utilizzo di parte del surplus di attrezzature di quartiere non deve snaturare il carattere della zona di piano entro la quale si opera: cosicché in zone di Prg destinate alla produzione di beni e servizi va comunque salvaguardata la prevalenza di quest'ultima su quella residenziale. Relativamente alle zone del Prg classificate come "D-Insediamenti per la produzione di beni e servizi", il rispetto della suddetta condizione è già fissato dalla normativa tecnica, che ammette la funzione residenziale ma stabilisce che essa non debba essere prevalente rispetto alle altre funzioni (cfr. Prg-NtA art. 35 comma 4);

La *seconda condizione* risponde al principio che l'incremento della quota residenziale, in conseguenza della rimodulazione o dell'utilizzo del surplus di attrezzature di quartiere, sia in equilibrio con il dimensionamento delle attrezzature già previste dal Prg vigente.

Tutto ciò premesso, in applicazione della *prima modalità* illustrata, ossia la flessibilità nell'applicazione della tabella per gli ambiti n.12a (Gianturco Fs), n. 12d (Mecfond), n. 12e (Feltrinelli), e n. 18 (Ponticelli), si è proceduto al riequilibrio della funzione residenziale rispetto a quelle terziaria e produttiva (rimodulazione), mantenendo però fermo il principio inderogabile che la rimodulazione debba avvenire a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito. Di conseguenza, con riferimento al **sub 10a**), per i succitati ambiti questo ufficio ritiene congruo confermare l'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) di 0,8 mq/mq stabilito dal PRG vigente, **non accogliendo** la richiesta di incrementare l'indice di utilizzazione fondiaria fino ad un massimo di 1,0 mq/mq.

Con riferimento alla *seconda modalità* precedentemente illustrata, e nello specifico alla richiesta di applicazione di un indice massimo di utilizzazione fondiaria (IUF) pari a 1,20 mq/mq, di cui al **sub 10b**), da conseguirsi mediante l'impiego del surplus di attrezzature di quartiere determinato rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento da prevedere, a parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, l'Ufficio nel verificare la fattibilità urbanistica della proposta, non può che valutare l'accogliibilità dell'osservazione per singolo ambito essendo questa valutazione funzione di verifiche di fattibilità (o dimensionali) e pertanto si rimanda l'esito ad ogni singolo ambito

Per quanto riguarda la richiesta di destinare la quota residua dell'80 per cento a edilizia convenzionata privata e non a Edilizia Residenziale Sociale, di cui al **sub 10f**), si precisa che si tratta di due tipologie abitative con finalità e destinatari profondamente diversi come verrà

dimostrato di seguito.

Occorre premettere che le politiche abitative in Italia hanno subito negli ultimi decenni importanti cambiamenti nelle modalità di intervento e nei destinatari, dal momento che alle fasce tradizionalmente riconosciute come destinatarie delle politiche della casa, si sono aggiunte nuove e diversificate situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile, che hanno coinvolto in misura crescente quote sempre più ampie di popolazione.

La crisi economica, l'impoverimento di molte famiglie, anche del ceto medio, il continuo incremento dei valori di mercato delle abitazioni hanno determinato un inasprimento della questione abitativa, rendendola una vera e propria emergenza sociale. Accanto al fabbisogno primario determinato fisiologicamente dalla formazione di nuovi nuclei familiari si è formata ed è in continua espansione un'area di disagio abitativo, generata dalla crisi economico-reddituale di vasti strati della popolazione.

La presente Variante, pertanto, considerate le problematiche rilevate, si propone di contribuire ad arginare il "problema casa" attraverso azioni volte all'incremento di un'offerta abitativa varia, rappresentata sia da edilizia residenziale in regime di libero mercato che da edilizia residenziale sociale (ERS) a vantaggio dei gruppi sociali con difficoltà economico-reddituali e degli studenti. In tal senso, come chiarito nella relazione della Variante adottata, gli ambiti rappresentano un'opportunità di mitigazione del disagio abitativo attraverso azioni volte all'incremento delle quote residenziali previste dalla normativa vigente.

In tal senso la Variante opera riscontrando la valenza di pubblico interesse nella politica dell'housing sociale in conformità alla normativa regionale di cui alla LRC n. 13/22 riguardante "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", favorendo 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 regionali approvate con Delibera GRC n. 87/24. Allo stesso modo, in conformità al Regolamento regionale n. 3/2025, la Variante persegue l'obiettivo di interesse collettivo della sostenibilità urbanistica attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale a sostegno delle fasce di popolazione più fragili. Tali indirizzi normativi si fondano sul bisogno riconosciuto del diritto alla casa quale elemento essenziale al fine dell'inclusione sociale, della dignità individuale e della 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.

A differenza dell'Edilizia residenziale convenzionata il cui accesso è principalmente regolato da criteri reddituali o della residenzialità, l'ERS non si limita a valutare solamente il reddito, bensì riserva quote delle nuove edificazioni a precise categorie sociali individuate dagli strumenti di pianificazione come prioritari per la rigenerazione del tessuto urbano come le giovani coppie e nuclei familiari monoparentali, i lavoratori precari o a tempo determinato (esclusi dai canali bancari ordinari ma supportati dalle garanzie del fondo ERS), gli anziani in condizioni di fragilità, in sintesi individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi alle condizioni di mercato.

L'ERS punta a dare una risposta adeguata e soddisfacente all'evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche sociali anche sotto il profilo dei rapporti personali e di vicinato promuovendo case sostenibili dotate di servizi innovativi offerti al quartiere e di integrazione delle politiche di welfare locale, per favorire lo sviluppo di legami sociali e la diffusione di esperienze di housing collaborativo, condivisione di spazi e servizi, e forme di coabitazione. A tal fine l'ERS incoraggia interventi che favoriscano specifiche categorie di beneficiari, quali bambini, adolescenti, giovani, anziani, o il sostegno a forme di fragilità della famiglia, prevedendo modalità di coinvolgimento dei destinatari degli interventi in merito alla condivisione del progetto, al fine di facilitare i processi di gestione e integrazione con i residenti.

In sintesi: l'Edilizia Convenzionata si rivolge a un cittadino tipo definito in modo burocratico (residente, non proprietario, sotto una certa soglia di reddito) mentre l'ERS seleziona una comunità, selezionata attraverso criteri di vulnerabilità sociale e capacità di reddito attiva per garantire che chi compra o utilizza l'alloggio contribuisca anche alla vitalità sociale e all'equilibrio demografico del nuovo quartiere rigenerato.

Per tutto quanto evidenziato, si ritiene che l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sia la modalità abitativa maggiormente idonea a fornire una risposta concreta alle nuove e diversificate situazioni di disagio abitativo grave in linea con le finalità e gli obiettivi posti dall'Amministrazione, e pertanto **non è accoglibile** la richiesta, di cui al **sub 10f)**, di

individuare nell'ambito dell'incremento delle funzioni residenziali una quota di edilizia privata convenzionata, in luogo dell'Edilizia Residenziale Sociale.

Si procede di seguito a valutare l'accoglibilità dell'osservazione sull'incremento dell'indice, già anticipata, relativamente al singolo ambito nello specifico sul **sub ambito 12e – Feltrinelli**. Con riferimento al **sub 10b**), dalle risultanze delle verifiche condotte sul sub ambito 12e – Feltrinelli, la dotazione di attrezzature di quartiere prevista in tabella risulta idonea ad assorbire interamente il fabbisogno di standard generato dall'incremento dell'indice max a 1,20 mq/mq, pertanto tale punto dell'osservazione viene ritenuta **accoglibile** in quanto la sostenibilità dell'intervento si deve attestare sul duplice binario della compatibilità urbanistica e della fattibilità economico-finanziaria (sostenibilità imprenditoriale). La densificazione volumetrica proposta non configura un fenomeno di espansione urbana, bensì un incremento regolato e contingentato del carico insediativo, a parità di superficie fondiaria in aderenza, pertanto, al principio del contenuto consumo di suolo. Sotto il profilo programmatico, l'ottimizzazione del coefficiente di edificabilità si traduce in un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), finalizzato anche al potenziamento della dotazione complessiva di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

L'attuazione dell'intervento resta comunque subordinata alla rigorosa osservanza della disciplina dettata per le zone "D - Insediamenti per la produzione di beni e servizi" dall'art. 35 delle NTA del Prg, con particolare riferimento al comma 4, il quale prescrive che le strutture residenziali e i relativi servizi non assumano carattere prevalente rispetto alle altre utilizzazioni".

In relazione alla richiesta contenuta nell'osservazione **sub 10d**) di intervenire sul comma 1.bis dell'art. 142 della Variante adottata, modificando "*la percentuale della residenza al totale generale del 30 per cento, riducendo in proporzione le altre voci*", si premette che la percentuale della nuova edificazione rispetto al *totale generale*, rappresenta il 47 per cento della superficie territoriale dell'intero ambito 12e, mentre il totale dei servizi pubblici (standard e viabilità) è pari al 53 per cento.

Poiché quest'ultima quota del 53% è bloccata in quanto la manovra urbanistica viene vincolata alla parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, se la percentuale della residenza venisse aumentata fino al 30 per cento del totale generale, l'unico decremento possibile sarebbe nei confronti delle funzioni terziaria e produttiva, che diventerebbero funzioni del tutto secondarie rispetto a quella residenziale. Questo scenario si porrebbe in palese contrasto con il citato comma 4 dall'art. 35 delle NTA del Prg.

Tuttavia, sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, si valuta favorevolmente l'istanza di incremento percentuale della quota residenziale a discapito delle funzioni terziaria e produttiva, in analogia a quanto già previsto per la prima modalità illustrata. Tale misura, infatti, è idonea a ottimizzare il piano di rientro economico degli interventi, accelerandone l'attuazione e garantendo, di riflesso, la tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di quartiere previste.

Pertanto, considerato che l'osservazione dell'ACEN non è accoglibile nei termini in cui è stata formulata, in quanto come detto non può essere modificata la colonna della percentuale sul "*totale generale*", l'ufficio, condividendo in linea di principio la necessità di incremento della residenza anche ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, valuta la richiesta contenuta nell'osservazione **sub 10d) parzialmente accoglibile**, nel rispetto però del carattere della zona di Prg entro la quale ricade l'ambito, e nello specifico purché questo aumento avvenga in conformità con il citato comma 4 dall'art. 35 delle NTA del Prg.

In riferimento alle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da cedere all'Amministrazione – quindi nell'ipotesi di incremento volumetrico - viene chiesto nel **sub 10e**) di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione portando la quota del 30 per cento di cessione dell'ERS complessiva alla quota del 20 per cento e di riflesso la quantità di ERS privata convenzionata all'80%. Tale ridimensionamento percentuale, in ogni caso, porterebbe a delle quantità di cessione che, in considerazione del nuovo indice max a 1,20 mq/mq, sono superiori a quelle già previste nella Variante adottata, ossia per il sub ambito 12e – Feltrinelli alla cessione di ERS pari a mq 3.552 contro i mq 3.050 della Variante adottata. Considerato pertanto che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi è condizione fondamentale per l'attuazione degli stessi e i costi complessivi, connessi sia agli elevati standard qualitativi richiesti dalla normativa regionale sull'ERS sia alla necessità di procedere a specifici interventi di messa in

sicurezza e bonifica ambientale in quanto l'ambito ricade all'interno del Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Napoli Orientale, la richiesta di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione al 20 per cento **è accoglibile**.

In riferimento alla richiesta contenuta nel **sub 10c**, ossia che nell'ipotesi di incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) massimo a 1,20 mq/mq, la quota di ERS dia determinata sulla base dell'indice di 1,00 mq/mq, si evidenzia che la proposta altera di fatto il legame di reciprocità e di interdipendenza tra la quota di edilizia residenziale complessiva realizzata in forza dell'indice di 1,20 mq/mq e la quantità di ERS (sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione) che i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a realizzare e pertanto **non è accoglibile**.

Sub 11)

art. 148 (ambito 17 – ex Campo alloggi bipiano)

L'osservazione non è pertinente perché non attiene alla Variante: la modifica proposta nella Variante, infatti, non riguarda la modalità di attuazione del piano ma la mera sostituzione del termine "esecutivo" con il termine "attuativo", così come riportato nella LRC 16/2004. A ogni buon conto anche volendo valutare la richiesta specifica di prevedere l'intervento diretto alternativo al PUA, tale richiesta non sarebbe accoglibile in quanto la previsione del PUA quale strumento necessario per la trasformazione degli ambiti interessati non costituisce una scelta meramente procedurale, né una limitazione delle modalità operative dell'intervento edilizio, ma discende dalla specifica funzione urbanistica attribuita alla pianificazione attuativa nell'ambito del disegno complessivo della Variante.

La differenza tra PUA e intervento diretto, infatti, non è esclusivamente procedimentale, ma attiene alla diversa capacità degli strumenti di governare gli effetti territoriali delle trasformazioni. Il PUA consente una valutazione unitaria e preventiva dell'assetto urbanistico complessivo dell'ambito, definendo in maniera coordinata la distribuzione delle volumetrie, la localizzazione delle aree pubbliche e degli standard urbanistici, l'organizzazione della viabilità, il sistema degli spazi aperti, le opere di urbanizzazione e le relazioni con il contesto urbano circostante.

In particolare, la previsione della pianificazione attuativa negli Ambiti Territoriali di Trasformazione è strettamente connessa alle specifiche finalità attribuite dalla disciplina urbanistica a ciascun ambito, che non si esauriscono nella mera realizzazione di nuovi manufatti edilizi, ma riguardano il raggiungimento di obiettivi complessivi di riassetto urbano, riqualificazione, ricomposizione morfologica, miglioramento delle dotazioni territoriali e integrazione funzionale con il tessuto esistente.

Tali obiettivi richiedono una valutazione complessiva e unitaria che può essere assicurata esclusivamente attraverso lo strumento attuativo, nell'ambito del quale vengono analizzate e definite contestualmente tutte le componenti della trasformazione. La sostituzione del PUA con una pluralità di interventi edilizi diretti, seppure convenzionati, determinerebbe invece una parcellizzazione del processo attuativo, rendendo difficilmente verificabile il perseguimento delle specifiche finalità urbanistiche assegnate all'ambito.

L'intervento diretto, infatti, anche qualora accompagnato da convenzione urbanistica per la disciplina delle opere di urbanizzazione o delle eventuali cessioni di aree, presuppone necessariamente l'esistenza di un assetto urbanistico già definito e non può sostituire la funzione propria della pianificazione attuativa, che consiste proprio nel definire preventivamente tale assetto.

Occorre inoltre considerare che l'eventuale procedimento edilizio diretto sarebbe ordinariamente riconducibile alla competenza del Servizio Edilizia Privata, nell'ambito della verifica di conformità del singolo intervento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, mentre la formazione e approvazione del PUA consente una valutazione di natura propriamente urbanistica, finalizzata a verificare la coerenza della trasformazione con gli obiettivi specifici dell'ambito, con il sistema delle infrastrutture, con le dotazioni pubbliche e con le esigenze di integrazione urbana.

Pertanto, l'introduzione generalizzata dell'intervento diretto quale alternativa al PUA negli ambiti nei quali la Variante ha espressamente previsto la necessità della pianificazione attuativa comporterebbe il venir meno del livello di controllo urbanistico necessario a

garantire il raggiungimento delle finalità proprie della trasformazione programmata. Resta ferma la possibilità, già valutata dalla Variante in specifiche fattispecie, di ammettere forme di intervento diretto alternativo al PUA laddove le caratteristiche dimensionali, localizzative e urbanistiche dell'intervento consentano di ritenere non necessario il ricorso alla pianificazione attuativa e non risultino compromessi gli obiettivi generali della disciplina di ambito.

Per le motivazioni sopra esposte, considerato che il PUA costituisce nel caso in esame lo strumento indispensabile per garantire il perseguimento delle specifiche finalità urbanistiche dell'ambito di appartenenza, l'osservazione al sub 11 è non accoglibile.

Sub 12)

art. 149 (ambito 18 – Ponticelli)

In riferimento a quanto rappresentato per l'ambito 18 – Ponticelli, di cui all'art. 149 delle NTA, si premette che la manovra urbanistica in oggetto si configura come un intervento correttivo sugli ambiti di trasformazione - previsti dal Prg 2004 nell'area orientale della città - in risposta ad un generale aggravamento delle condizioni di disagio abitativo. La Variante interviene con la localizzazione di quote residenziali aggiuntive da destinare al potenziamento dell'offerta edilizia residenziale sociale (ERS), alla dislocazione delle quantità residenziali perse a causa della perimetrazione della Zona Rossa Vesuviana, all'incentivazione dell'offerta edilizia residenziale ordinaria attraverso il soddisfacimento di standard abitativi più favorevoli, in coerenza con i mutati assetti demografici del contesto cittadino.

All'interno del complessivo quadro degli Ambiti di Trasformazione, la Variante seleziona alcuni ambiti o sub-ambiti dell'area orientale la cui disciplina urbanistica è regolata da una tabella, che definisce il dimensionamento fondiario, le Superfici Lorde di Pavimento (SLP) per le nuove costruzioni – ripartite per destinazioni d'uso – la dotazione di attrezzature di quartiere e la viabilità. Nello specifico, gli ambiti interessati sono: n.12a (Gianturco Fs); n. 12d (Mecfond); n. 12e (Feltrinelli); n. 13 (ex raffinerie); n. 18 (Ponticelli).

Tale incremento delle funzioni residenziali all'interno dei suddetti Ambiti di Trasformazione viene strutturato dalla Variante secondo due distinte modalità d'intervento, di seguito sinteticamente illustrate:

1. introducendo elementi di flessibilità nell'applicazione delle tabelle d'ambito, finalizzati ad un riequilibrio della funzione residenziale rispetto alle funzioni direzionale/terziaria e produttiva (rimodulazione), a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito, garantendo il modello di insediamento urbano integrato originariamente previsto nelle suddette zone di trasformazione. La quota residenziale derivante dal decremento delle funzioni terziario-produttive sarà destinata, in quota parte, a Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di tipo privato-convenzionato e, per la parte residua, al potenziamento dell'offerta residenziale ordinaria;

2. utilizzando parte dell'eccedenza di aree per attrezzature di quartiere riscontrata rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento previste. L'utilizzo di parte di tale surplus, ferme restando le superfici da destinare a standard e per la viabilità, determina, attraverso l'incremento dell'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) fino a 1,00 mq/mq, un incremento delle slp a favore dell'edilizia residenziale, da destinare, per una parte a ERS e per la parte rimanente, alla redistribuzione delle residenze previste dal Prg 2004 e ricadenti nella zona rossa vesuviana, oltre alla necessità di incrementare l'offerta edilizia residenziale ordinaria. Con questa modalità, a fronte del maggior vantaggio economico per l'operatore privato è prevista anche la cessione compensativa di una quota di ERS all'Amministrazione Comunale, al fine di garantire il necessario bilanciamento tra l'interesse pubblico e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

L'attuazione delle suddette misure finalizzate all'incremento delle funzioni residenziali resta subordinata al rispetto di due condizioni vincolanti: la prima condizione concerne il principio che la rimodulazione delle funzioni o l'utilizzo di parte del surplus di attrezzature di quartiere non deve snaturare il carattere della zona di piano entro la quale si opera;

La *seconda condizione* risponde al principio che l'incremento della quota residenziale, in conseguenza della rimodulazione o dell'utilizzo del surplus di attrezzature di quartiere, sia in equilibrio con il dimensionamento delle attrezzature già previste dal Prg vigente.

Tutto ciò premesso, in applicazione della *prima modalità* illustrata, ossia la flessibilità nell'applicazione della tabella per gli ambiti n.12a (Gianturco Fs), n. 12d (Mecfond), n. 12e (Feltrinelli), e n. 18 (Ponticelli), si è proceduto al riequilibrio della funzione residenziale rispetto a quelle terziaria e produttiva (rimodulazione), mantenendo però fermo il principio inderogabile che la rimodulazione debba avvenire a parità di superficie lorda di pavimento complessiva prevista nelle tabelle d'ambito. Di conseguenza, con riferimento al **sub 12a**), per l'ambito n. 18 (Ponticelli) questo ufficio ritiene congruo confermare l'indice medio di utilizzazione fondiaria (IUF) di 0,7 mq/mq stabilito dal PRG vigente, **non accogliendo** la richiesta di incrementare l'indice di utilizzazione fondiaria fino ad un massimo di 1,0 mq/mq.

Con riferimento alla *seconda modalità* precedentemente illustrata, e nello specifico alla richiesta di applicazione di un indice massimo di utilizzazione fondiaria (IUF) pari a 1,20 mq/mq, di cui al **sub 12b**), da conseguirsi mediante l'impiego del surplus di attrezzature di quartiere determinato rispetto all'effettivo fabbisogno in relazione alle destinazioni d'uso e alle quantità di superficie lorda di pavimento da prevedere, a parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, l'Ufficio nel verificare la fattibilità urbanistica della proposta, non può che valutare l'accogliibilità dell'osservazione per singolo ambito essendo questa valutazione funzione di verifiche di fattibilità (o dimensionali) e pertanto si rimanda l'esito ad ogni singolo ambito.

Con riferimento al suddetto **sub 12b**), in esito alle verifiche di compatibilità urbanistica condotte sull'ambito 18 – Ponticelli, la dotazione di attrezzature di quartiere prevista in tabella non risulta idonea a garantire il pieno soddisfacimento della quota minima di standard urbanistici (ex D.M. 1444/1968) generata dal richiesto incremento dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria (IUF max) a 1,20 mq/mq.

Ciò premesso, valutate le istanze di sostenibilità economico-finanziaria del comparto, si ritiene opportuno perseguire l'ottimizzazione del quadro economico degli interventi per favorirne l'efficacia attuativa, in quanto la sostenibilità dell'intervento si deve attestare sul duplice binario della compatibilità urbanistica e della fattibilità economico-finanziaria (sostenibilità imprenditoriale). La densificazione volumetrica proposta non configura un fenomeno di espansione urbana, bensì un incremento regolato e contingentato del carico insediativo, a parità di superficie fondiaria in aderenza, pertanto, al principio del contenuto consumo di suolo. Sotto il profilo programmatico, l'ottimizzazione del coefficiente di edificabilità si traduce in un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), finalizzato anche al potenziamento della dotazione complessiva di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Tale obiettivo consente, di riflesso, di accelerare i tempi di cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Pertanto, l'istanza di cui al **sub 12b**) è **parzialmente accoglibile** nei limiti della capacità di carico urbanistica residua desumibile dal *surplus* di dotazioni territoriali registrato nella scheda d'ambito, disponendo l'applicazione di un Indice massimo di Utilizzazione Fondiaria (IUF) pari a 1,10 mq/mq.

Per quanto riguarda la richiesta di destinare la quota residua dell'80 per cento a edilizia convenzionata privata e non a Edilizia Residenziale Sociale, di cui al **sub 12f**), si precisa che si tratta di due tipologie abitative con finalità e destinatari profondamente diversi come verrà dimostrato di seguito.

Occorre premettere che le politiche abitative in Italia hanno subito negli ultimi decenni importanti cambiamenti nelle modalità di intervento e nei destinatari, dal momento che alle fasce tradizionalmente riconosciute come destinatarie delle politiche della casa, si sono aggiunte nuove e diversificate situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile, che hanno coinvolto in misura crescente quote sempre più ampie di popolazione.

La crisi economica, l'impoverimento di molte famiglie, anche del ceto medio, il continuo incremento dei valori di mercato delle abitazioni hanno determinato un inasprimento della questione abitativa, rendendola una vera e propria emergenza sociale. Accanto al fabbisogno primario determinato fisiologicamente dalla formazione di nuovi nuclei familiari si è formata ed è in continua espansione un'area di disagio abitativo, generata dalla crisi economico-reddituale di vasti strati della popolazione.

La presente Variante, pertanto, considerate le problematiche rilevate, si propone di contribuire ad arginare il "problema casa" attraverso azioni volte all'incremento di un'offerta abitativa varia, rappresentata sia da edilizia residenziale in regime di libero mercato che da edilizia residenziale sociale (ERS) a vantaggio dei gruppi sociali con difficoltà economico-

redditali e degli studenti. In tal senso, come chiarito nella relazione della Variante adottata, gli ambiti rappresentano un'opportunità di mitigazione del disagio abitativo attraverso azioni volte all'incremento delle quote residenziali previste dalla normativa vigente.

In tal senso la Variante opera riscontrando la valenza di pubblico interesse nella politica dell'housing sociale in conformità alla normativa regionale di cui alla LRC n. 13/22 riguardante "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", favorendo 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 regionali approvate con Delibera GRC n. 87/24. Allo stesso modo, in conformità al Regolamento regionale n. 3/2025, la Variante persegue l'obiettivo di interesse collettivo della sostenibilità urbanistica attraverso l'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale a sostegno delle fasce di popolazione più fragili. Tali indirizzi normativi si fondano sul bisogno riconosciuto del diritto alla casa quale elemento essenziale al fine dell'inclusione sociale, della dignità individuale e della 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.

A differenza dell'Edilizia residenziale convenzionata il cui accesso è principalmente regolato da criteri reddituali o della residenzialità, l'ERS non si limita a valutare solamente il reddito, bensì riserva quote delle nuove edificazioni a precise categorie sociali individuate dagli strumenti di pianificazione come prioritari per la rigenerazione del tessuto urbano come le giovani coppie e nuclei familiari monoparentali, i lavoratori precari o a tempo determinato (esclusi dai canali bancari ordinari ma supportati dalle garanzie del fondo ERS), gli anziani in condizioni di fragilità, in sintesi individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi alle condizioni di mercato.

L'ERS punta a dare una risposta adeguata e soddisfacente all'evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche sociali anche sotto il profilo dei rapporti personali e di vicinato promuovendo case sostenibili dotate di servizi innovativi offerti al quartiere e di integrazione delle politiche di welfare locale, per favorire lo sviluppo di legami sociali e la diffusione di esperienze di housing collaborativo, condivisione di spazi e servizi, e forme di coabitazione. A tal fine l'ERS incoraggia interventi che favoriscano specifiche categorie di beneficiari, quali bambini, adolescenti, giovani, anziani, o il sostegno a forme di fragilità della famiglia, prevedendo modalità di coinvolgimento dei destinatari degli interventi in merito alla condivisione del progetto, al fine di facilitare i processi di gestione e integrazione con i residenti.

In sintesi: l'Edilizia Convenzionata si rivolge a un *cittadino tipo* definito in modo burocratico (residente, non proprietario, sotto una certa soglia di reddito) mentre l'ERS seleziona una comunità, selezionata attraverso criteri di vulnerabilità sociale e capacità di reddito attiva per garantire che chi compra o utilizza l'alloggio contribuisca anche alla vitalità sociale e all'equilibrio demografico del nuovo quartiere rigenerato.

Per tutto quanto evidenziato, si ritiene che l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sia la modalità abitativa maggiormente idonea a fornire una risposta concreta alle nuove e diversificate situazioni di disagio abitativo grave in linea con le finalità e gli obiettivi posti dall'Amministrazione, e pertanto **non è accoglibile** la richiesta, di cui al **sub 12f)**, di individuare nell'ambito dell'incremento delle funzioni residenziali una quota di edilizia privata convenzionata, in luogo dell'Edilizia Residenziale Sociale.

In relazione alla richiesta contenuta nell'osservazione **sub 12d)** di intervenire sul comma 1.bis dell'art. 149 della Variante adottata, modificando *"la percentuale della residenza al totale generale del 50 per cento, riducendo in proporzione le altre voci"*, si premette che la percentuale della nuova edificazione rispetto al *totale generale*, rappresenta il 51,8 per cento della superficie territoriale dell'intero ambito 12a, mentre il totale dei servizi pubblici (standard e viabilità) è pari al 48,2 per cento.

Poiché quest'ultima quota del 48,2% è bloccata in quanto la manovra urbanistica viene vincolata alla parità delle superfici previste per attrezzature di quartiere e per la viabilità, se la percentuale della residenza venisse aumentata fino al 50 per cento del totale generale, l'unico decremento possibile sarebbe nei confronti delle funzioni terziaria e produttiva, che diventerebbero funzioni del tutto residuali rispetto a quella residenziale (pari a 1,8%). Così facendo, verrebbe meno il carattere di multifunzionalità previsto dal piano per l'ambito di Ponticelli.

Tuttavia, sotto il profilo della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, si valuta favorevolmente l'istanza di incremento percentuale della quota residenziale a discapito delle funzioni terziaria e produttiva, in analogia a quanto già previsto per la prima modalità illustrata. Tale misura, infatti, è idonea a ottimizzare il piano di rientro economico degli interventi, accelerandone l'attuazione e garantendo, di riflesso, la tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di quartiere previste.

Pertanto, considerato che l'osservazione dell'ACEN non è accoglibile nei termini in cui è stata formulata, in quanto come detto non può essere modificata la colonna della percentuale sul "*totale generale*", l'ufficio, condividendo in linea di principio la necessità di incremento della residenza, anche ai fini della sostenibilità economico-finanziaria, la richiesta contenuta nell'osservazione **sub 12d)** è **parzialmente accoglibile** e la quota residenziale rispetto alle funzioni terziaria e produttiva viene incrementata sia nella tabella del comma 7 che nella tabella del comma 7bis.

In riferimento alle quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da cedere all'Amministrazione – quindi nell'ipotesi di incremento volumetrico – viene chiesto nel **sub 12e)** di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione portando la quota del 30 per cento di cessione dell'ERS complessiva alla quota del 20 per cento e di riflesso la quantità di ERS privata convenzionata all'80%. Tale ridimensionamento percentuale porterebbe a delle quantità di cessione che con il nuovo indice max a 1,10 mq/mq, risultano inferiori rispetto a quelle già previste nella Variante adottata. Considerato tuttavia che la quota complessiva di ERS (privata convenzionata e ceduta all'Amministrazione) realizzata con il nuovo indice di 1,1 mq/mq risulta notevolmente incrementata e che la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi in relazione agli elevati standard qualitativi richiesti dalla normativa regionale sull'ERS è condizione fondamentale per l'attuazione degli stessi, la richiesta di ridurre la quota di ERS da cedere all'Amministrazione al 20 per cento è **accoglibile**.

In riferimento alla richiesta contenuta nel **sub 12c**, ossia che nell'ipotesi di incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) massimo a 1,20 mq/mq, la quota di ERS sia determinata sulla base dell'indice di 1,00 mq/mq, si evidenzia che la proposta altera di fatto il legame di reciprocità e di interdipendenza tra la quota di edilizia residenziale complessiva realizzata in forza dell'indice di 1,20 mq/mq e la quantità di ERS (sia pubblica che privata convenzionata, in proprietà o in locazione) che i soggetti proponenti l'intervento si impegnano a realizzare e pertanto **non è accoglibile**.

Sub 13)

art. 151 (ambito 20 – Ponti rossi)

Si rileva preliminarmente che le finalità e i presupposti normativi riportati nella "motivazione" sono solo richiamati nella Relazione della Variante per giustificare la coerenza delle azioni della stessa con la LRC 16/04, che assumono carattere anticipatorio pur restando nei limiti consentiti dal comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale n. 3/2025. Quest'ultimo, infatti, autorizza le varianti agli strumenti urbanistici dei comuni non ancora provvisti di PUC esclusivamente per finalità legate a "*opere pubbliche, di interesse pubblico o programmi di interesse pubblico*". Tra gli obiettivi e le motivazioni sottese alla modifica della normativa, pertanto, non vi è la previsione di nuovi meccanismi di incentivazione volumetrica, ingiustificati ai sensi del *Regolamento*. Pertanto, la presente Variante deve essere valutata esclusivamente rispetto alle finalità e ai contenuti propri della modifica del vigente PRG, senza introdurre disposizioni aventi natura innovativa e sostanzialmente riconducibili a una diversa disciplina generale del territorio. In particolare, gli incrementi volumetrici richiamati nell'osservazione non costituiscono una modalità ordinaria di attuazione delle previsioni del PRG, ma rappresentano strumenti premiali previsti nell'ambito delle politiche regionali di rigenerazione urbana, la cui applicazione presuppone un quadro pianificatorio aggiornato e coerente con i nuovi principi introdotti dalla disciplina regionale sul governo del territorio. Tali istituti trovano collocazione nell'ambito della nuova pianificazione urbanistica comunale e, in particolare, negli strumenti previsti dalla disciplina del PUC, attraverso i quali devono essere definiti gli obiettivi di rigenerazione, gli ambiti di intervento, le condizioni di sostenibilità urbanistica e i criteri per l'applicazione degli eventuali incentivi volumetrici.

Tanto premesso, con riferimento al **Sub 13b)** la premialità volumetrica proposta del 25%

oltre ad essere non accoglibile per le ragioni sopra esposte, risulta del tutto "arbitraria" nella scelta del valore percentuale, che nello specifico non è riconducibile né ai valori convenzionalmente applicati, introdotti da specifiche normative (20% per ristrutturazione; 35% per sostituzione edilizia), né a quelli recepiti dal Regolamento stesso e riportati al punto 3.7 (*Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano*) dello schema di RUE allegato allo stesso. Pertanto, la proposta di modifica normativa, pur rimanendo confinata nell'ambito della pianificazione attuativa, non risulta accoglibile. Tali scelte strutturali ed estensive dei diritti e delle possibilità operative dovrà avere una naturale collocazione nell'ambito delle strategie e delle scelte pianificatorie del redigendo PUC.

Con riferimento, invece, al **Sub 13a)** la richiesta di sostituire il periodo "Le attività commerciali non possono superare il 25% del volume esistente" con il seguente "Le destinazioni residenziali non possono essere inferiori al 75% del volume esistente" si evidenzia che la proposta risulta del tutto pleonastica, non configurando alcuna modifica sostanziale della norma come riformulata.

Con riferimento al **Sub 13c)** si rimanda a quanto già argomentato in premessa e al sub 13b) relativamente alla premialità volumetrica, e pertanto è non accoglibile.

Per quanto riguarda, invece, la quota percentuale da destinare alla residenza - **Sub 13d** - si rappresenta che il comma 2 lett. c) in argomento non è stato oggetto di modifica della presente Variante, restando le prescrizioni vigenti confermate. Ad ogni modo, la scelta sottesa alla proposta di modifica, pur specificando una soglia minima del 40% del volume realizzabile da garantire alla residenza, appare nella sostanza esclusivamente a vantaggio dell'attività commerciale. Quest'ultima, infatti, nel caso di specie, verrebbe incrementata (fino al 60%) rispetto a quanto previsto dalla norma vigente (50% max), alterando di fatto l'equilibrio funzionale e la finalità del Piano di tutelare la funzione residenziale nell'ambito in argomento, ricadente peraltro in zona A e nel perimetro della Buffer Zone Unesco. Pertanto l'osservazione sul punto è non accoglibile.

Conclusioni

Sub 1: complessivamente **parzialmente accoglibile**, in particolare:

Sub 1a) **non accoglibile**

Sub 1b) **accoglibile**

Sub 1c) **non accoglibile**

Sub 2: complessivamente **parzialmente accoglibile**, in particolare:

Sub 2a) **non accoglibile**

Sub 2b) **non accoglibile**

Sub 2c) **accoglibile**

Sub 2d) **non accoglibile**

Sub 3: Per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente **non accoglibile**

Sub 4: Per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente **non accoglibile**

Sub 5: complessivamente **non accoglibile**, in particolare:

Sub 5a) **pleonastica**

Sub 5b) **non accoglibile**

Sub 6: complessivamente **non accoglibile**, in particolare:

Sub 6a) **non accoglibile**

Sub 6b) **non accoglibile**

Sub 7: complessivamente **parzialmente accoglibile**, in particolare:

Sub 7a) **pleonastica**

Sub 7b) **pleonastica**

Sub 7c) **parzialmente accoglibile**

Sub 7d) **pleonastica**

Sub 8: per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente **parzialmente accoglibile** e, in particolare:

Sub 8a) **non accoglibile**

Sub 8b) **accoglibile**

Sub 8c) non accoglibile Sub 8d) parzialmente accoglibile Sub 8e) accoglibile Sub 8f) non accoglibile Sub 8g) pleonastica
Sub 9: per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente parzialmente accoglibile e, in particolare: Sub 9a) non accoglibile Sub 9b) accoglibile Sub 9c) non accoglibile Sub 9d) parzialmente accoglibile Sub 9e) accoglibile Sub 9f) non accoglibile
Sub 10: per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente parzialmente accoglibile e, in particolare: Sub 10a) non accoglibile Sub 10b) accoglibile Sub 10c) non accoglibile Sub 10d) parzialmente accoglibile Sub 10e) accoglibile Sub 10f) non accoglibile
Sub 11: non accoglibile
Sub 12: per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente parzialmente accoglibile e, in particolare: Sub 12a) non accoglibile Sub 12b) parzialmente accoglibile Sub 12c) non accoglibile Sub 12d) parzialmente accoglibile Sub 12e) accoglibile Sub 12f) non accoglibile
Sub 13 per i motivi sopra esposti si ritiene l'osservazione complessivamente non accoglibile e, in particolare: Sub 13a) pleonastica Sub 13b) non accoglibile Sub 13c) non accoglibile Sub 13d) non accoglibile



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche agli artt. 8,24,26,27,32 delle NTA della Variante occidentale approvata con D.P.G.R.C. n. 4741 del 15 aprile 1998

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Osservante
OSS.06b	13/05/2026	PG/2026/545060	ACEN

Sintesi dell'Osservazione

La Associazione ACEN (Ass. Costruttori Edili Napoli) formula le seguenti osservazioni:

Sub 1)

art. 8 delle NTA della Variante occidentale (zona nB)

-Richiesta di sostituire nel comma 3 "art. 30 della L. 457/78" con "art.27 della L. 457/78"

Motivazione

Viene riportato come motivazione l'intero art. 27 della L 457/78 (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente). È l'articolo 27 e non il 30 a individuare le "zone di recupero".

Sub 2)

art. 24 delle NTA della Variante occidentale (ambito 2 – Cavalleggeri)

Richiesta di sostituire il comma 7: *"Nelle more del piano di recupero sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo"* con il seguente *"Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione."*

Motivazione

La proposta tende ad incentivare da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.

Inoltre, si specifica che gli interventi possono essere formulati fino all'approvazione del Piano di recupero, atteso che la dizione "nelle more del piano di recupero" è vaga e generica oltre che priva di fondamento giuridico.

[*ndr- viene omessa erroneamente la richiesta di sostituzione dell'art. 30 con l'art.27 della L 457/78*]

Sub 3)

art. 26 delle NTA della Variante occidentale (ambito 4 - Diocleziano)

-Richiesta di sostituire nel comma 3: "art. 30 della L. 457/78" con "art.27 della L. 457/78" e il comma 3: *"Nelle more del piano di recupero sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo"* con il seguente *" Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione."*

Motivazione

È l'articolo 27 e non il 30 a individuare le "zone di recupero".

La proposta, inoltre, tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con

semplificazione procedurale.

Sub 4)

art. 27 delle NTA della Variante occidentale (ambito 5 - Bagnoli)

-Richiesta di sostituire di sostituire il comma 14: *"Nelle more del piano di recupero sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo"* con il seguente *"Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione."*

Motivazione

La proposta tende ad incentivare, da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.

È l'articolo 27 e non il 30 a individuare le "zone di recupero". Inoltre, si specifica che gli interventi possono essere formulati fino all'approvazione del Piano di recupero, atteso che la dizione "nelle more del piano di recupero" è vaga e generica oltre che priva di fondamento giuridico.

[ndr- pur riportata nelle motivazioni viene omessa erroneamente la richiesta di sostituzione dell'art. 30 con l'art.27 della L 457/78]

Sub 5)

art. 32 delle NTA della Variante occidentale (ambito 10 - Pisciarelli)

-Richiesta di aggiungere al comma 3 il seguente periodo: *" Fino all'approvazione del Piano di recupero sono consentiti con intervento diretto interventi di cui all'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001, comma, lettera a), b), c) e d) compresa la demolizione e ricostruzione."*

Motivazione

La proposta tende ad incentivare da subito, la sostituzione edilizia con semplificazione procedurale.

Si specifica che gli interventi possono essere formulati fino all'approvazione del Piano di recupero, atteso che la dizione "nelle more del piano di recupero" è vaga e generica oltre che priva di fondamento giuridico.

Controdeduzioni

Sub 1)

Riferimento normativo della legge n. 457/1978 in materia di zone di recupero e piani di recupero

L'osservazione evidenzia un errato riferimento normativo contenuto nella disciplina della Variante urbanistica, laddove viene riportata la seguente formulazione:

"sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti, le parti del territorio individuate quali zone di recupero ai sensi del titolo IV art. 30 della L. 457/78 e sottoposte a piano di recupero. Nelle parti così definite gli interventi si attuano nei limiti massimi previsti dalla disciplina degli ambiti".

L'osservante rileva correttamente che l'individuazione delle zone di recupero è disciplinata dall'articolo 27 della legge n. 457/1978, mentre l'articolo 30 della medesima legge riguarda i Piani di Recupero di iniziativa privata, nell'ambito della disciplina degli strumenti attuativi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'osservazione è parzialmente accolta, limitatamente alla correzione del riferimento normativo, al fine di rendere maggiormente coerente e precisa la formulazione della norma.

La previsione contenuta nella Variante intendeva infatti richiamare non tanto il procedimento generale di individuazione delle zone di recupero, quanto la disciplina dei Piani di Recupero destinati ad attuare gli interventi negli ambiti nei quali tali strumenti risultano previsti. In particolare, il riferimento all'articolo 30 della legge n. 457/1978 era finalizzato a evidenziare che, nell'attuale assetto normativo e operativo, i Piani di Recupero sono prevalentemente riferiti a iniziative di natura privata, essendo ormai superata la fase storica nella quale

assumevano particolare rilievo gli strumenti di recupero promossi mediante procedure di iniziativa pubblica e interventi sostitutivi o coattivi previsti dalla normativa originaria.

Tale finalità interpretativa, tuttavia, non esclude la necessità di distinguere correttamente i due diversi profili disciplinati dalla legge n. 457/1978: da un lato, l'individuazione delle zone di recupero, che costituisce una scelta urbanistica generale attribuita all'articolo 27 della medesima legge; dall'altro, la formazione e attuazione dei Piani di Recupero, disciplinata dagli articoli successivi e, in particolare, dall'articolo 30 per quanto attiene ai piani di iniziativa privata.

La formulazione vigente della Variante, pertanto, risulta impropria sotto il profilo del richiamo normativo, in quanto attribuisce all'articolo 30 una funzione che appartiene invece all'articolo 27. La correzione non comporta tuttavia alcuna modifica sostanziale delle scelte urbanistiche operate dalla Variante, che rimangono riferite agli ambiti nei quali la disciplina urbanistica individua specifiche esigenze di recupero e per i quali l'attuazione degli interventi è demandata allo strumento attuativo previsto.

Si ritiene pertanto opportuno modificare la disposizione come segue:

"sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti, le parti del territorio individuate quali zone di recupero ai sensi del Titolo IV, art. 27 della L. 457/78 e sottoposte a piano di recupero ai sensi dell'art. 30 della medesima legge. Nelle parti così definite gli interventi si attuano nei limiti massimi previsti dalla disciplina degli ambiti."

La modifica proposta consente di mantenere fermo il significato urbanistico della disposizione, chiarendo al contempo il corretto rapporto tra individuazione delle zone di recupero e disciplina dei Piani di Recupero.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione è parzialmente accolta, limitatamente alla rettifica del riferimento normativo, senza modificare la disciplina urbanistica degli ambiti interessati né le modalità di attuazione degli interventi previste dalla Variante.

Sub 2)

Interventi ammessi nelle more del Piano di Recupero in ambito 2 Cavalleggeri

L'osservazione riguarda la disciplina transitoria prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione per l'ambito territoriale interessato, caratterizzato da specifici obiettivi di recupero e riqualificazione urbana da perseguire mediante pianificazione attuativa, in particolare attraverso la formazione di un Piano di Recupero.

In particolare, l'osservante propone, da un lato, la sostituzione della locuzione "*nelle more del piano di recupero*" con la diversa formulazione "*fino all'approvazione del piano di recupero*" e, dall'altro, l'ampliamento della categoria degli interventi temporaneamente ammessi, estendendola dagli interventi di restauro e risanamento conservativo fino a ricomprendere tutte le categorie di intervento edilizio previste dall'articolo 3, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001, comprese la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

L'osservazione non è accoglibile.

Preliminarmente si rileva che la modifica terminologica proposta non assume carattere meramente formale, ma determina una sostanziale alterazione del regime transitorio disciplinato dalla norma.

La locuzione "*nelle more del Piano di Recupero*" individua infatti un periodo temporale caratterizzato dall'avvio del procedimento di formazione dello strumento attuativo e dalla conseguente necessità di preservare le condizioni urbanistiche, edilizie e morfologiche esistenti, in attesa della definizione dell'assetto complessivo dell'ambito.

Diversamente, la formulazione "*fino all'approvazione del Piano di Recupero*" consentirebbe la realizzazione di interventi anche durante l'intero iter procedimentale di formazione dello strumento attuativo, quindi nella fase istruttoria, valutativa e di definizione delle scelte progettuali, fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del Piano.

Tale modifica non risulta compatibile con la natura e la funzione propria della pianificazione attuativa. La formazione di un Piano di Recupero presuppone infatti una conoscenza puntuale dello stato di fatto e una valutazione complessiva delle condizioni edilizie, morfologiche, funzionali e insediative dell'ambito, al fine di definire gli interventi coerenti con gli obiettivi di recupero e riqualificazione assegnati dalla disciplina urbanistica.

Durante il procedimento di formazione del Piano deve pertanto essere garantita la conservazione delle condizioni esistenti, evitando che singoli interventi edilizi possano modificare il quadro conoscitivo assunto alla base della pianificazione o incidere sulle

valutazioni urbanistiche in corso di definizione.

L'esecuzione di interventi edilizi nel periodo intercorrente tra l'avvio del procedimento e l'approvazione dello strumento attuativo potrebbe infatti determinare una trasformazione dello stato dei luoghi tale da condizionare le scelte progettuali del Piano, alterandone i presupposti conoscitivi e potenzialmente compromettendone la coerenza e la validità sotto il profilo urbanistico.

Per tale ragione, la disciplina vigente ha correttamente individuato un regime transitorio limitato agli interventi di restauro e risanamento conservativo, ossia a interventi aventi natura esclusivamente conservativa e privi di effetti modificativi dell'organismo edilizio e dell'assetto complessivo dell'ambito.

Anche sotto tale profilo, non risulta condivisibile la richiesta di estendere gli interventi ammessi sino alle categorie individuate dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.P.R. n. 380/2001.

Le categorie di intervento richiamate dall'osservante comprendono infatti fattispecie caratterizzate da livelli di trasformazione progressivamente più rilevanti, fino alla ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, che può comportare la modifica dell'organismo edilizio, della sagoma, dei caratteri tipologici e delle relazioni con il contesto.

Tali interventi risultano incompatibili con una fase transitoria nella quale l'obiettivo non è anticipare le trasformazioni previste dal Piano di Recupero, bensì garantire esclusivamente la conservazione del patrimonio edilizio esistente nelle more della definizione dell'assetto futuro dell'ambito.

La possibilità di realizzare interventi di trasformazione edilizia maggiormente incisivi, inoltre, non trova adeguato fondamento nella disciplina di tutela del contesto interessato, caratterizzato da valori storici, morfologici e/o paesaggistici che richiedono una valutazione unitaria e coordinata nell'ambito dello strumento attuativo. L'anticipazione di interventi di ristrutturazione edilizia, e in particolare di demolizione e ricostruzione, in assenza della preventiva definizione delle modalità di recupero complessivo dell'ambito, potrebbe determinare una perdita dei caratteri identitari e delle condizioni di equilibrio che il Piano di Recupero è chiamato a salvaguardare.

La disciplina transitoria prevista dalla Variante risponde pertanto all'esigenza di assicurare un corretto rapporto tra gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente e processo di pianificazione attuativa, consentendo esclusivamente interventi compatibili con la conservazione dello stato dei luoghi e rinviando al Piano di Recupero la definizione degli interventi di maggiore rilevanza urbanistica ed edilizia.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, considerato che la modifica proposta altererebbe la funzione di salvaguardia della disciplina transitoria e consentirebbe trasformazioni potenzialmente idonee a compromettere gli obiettivi e le finalità del Piano di Recupero, l'osservazione non è accoglibile.

Sub 3)

Interventi ammessi nelle more del Piano di Recupero in ambito 4 Diocleziano

Vedi controdeduzioni sub 1) e sub 2)

Sub 4)

Interventi ammessi nelle more del Piano di Recupero in ambito 5 Bagnoli

Vedi controdeduzione sub 2)

Sub 5)

Interventi ammessi nelle more del Piano di Recupero in ambito 10 Pisciarelli

Vedi controdeduzione sub 2)

Conclusioni

Sub 1: parzialmente accoglibile (solo comma 3)

Sub 2: non accoglibile

Sub 3: parzialmente accoglibile (solo comma 3)
Sub 4: non accoglibile
Sub 5: non accoglibile



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche agli artt. 23, 33, 46, 131, 138, 143, 154, 168 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.07	14/05/2026	PG/2026/546762	ITALIA NOSTRA

Sintesi dell'Osservazione

La Associazione ITALIA NOSTRA formula le seguenti osservazioni:

Sub 1)

art. 23 comma 2 delle NTA della Variante occidentale (ambito 2 - Coroglio)

-Richiesta di eliminare le parole da *"le cui previsioni"* fino a *"fino a"* *"sulla disciplina seguente"*.

Motivazione

L'osservazione critica la modifica dell'art.23 della Variante Occidentale (ambito 1 Coroglio), in particolare l'introduzione della clausola che attribuisce carattere "prevalente" alle previsioni del PRARU connesse al Decreto Legge 133/2014 (art. 33) per il SIN di Bagnoli-Coroglio.

Secondo il testo, tale formulazione è impropria e fuorviante sul piano giuridico: l'idea di "prevalenza" rischia di generare ambiguità interpretative, poiché gli effetti della normativa straordinaria non possono essere sintetizzati in una clausola urbanistica, ma devono restare circoscritti al diretto richiamo della legge statale, già di per sé complessa e soggetta a continui aggiornamenti.

Viene inoltre sottolineato che l'intervento straordinario non modifica strutturalmente la pianificazione ordinaria, ma costituisce una disciplina eccezionale e derogatoria, con effetti limitati nel tempo e nello spazio (ossia all'interno del perimetro del SIN e secondo le procedure commissariati). Di conseguenza, non può essere "assorbito" nello strumento urbanistico comunale come norma ordinaria.

Un ulteriore rilievo riguarda la tutela delle competenze del Comune di Napoli: queste restano integre al di fuori dell'area commissariata e continuano a esplicarsi anche all'interno del processo, nei limiti previsti dalla legge. Infine, si evidenzia che il piano urbanistico generale mantiene la propria validità anche dopo la conclusione dell'intervento straordinario, il quale rappresenta solo una sospensione temporanea e circoscritta delle ordinarie competenze pianificatorie, senza determinarne la decadenza.

Sub 2)

art.33 delle NTA della Variante generale (zona Bb)

comma 6

Sub 2a)

-Richiesta di eliminare l'intero periodo da *"qualora l'intervento di iniziativa privata..."* fino a *"...l'intervento potrà essere diretto"*;

Sub 2b)

-Richiesta di aggiungere un terzo periodo, dopo le parole "inclusivo dei volumi esistenti.":
"Con la proposizione di interventi diretti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo è fatto obbligo di documentare la presenza di immobili di formazione antecedente al 1943. In sede di progetto è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e"

utilizzazioni consentite”;

(nota: di fatto questo periodo è in sostituzione – non in aggiunta- del periodo successivo: “In ogni caso, sia mediante intervento diretto che nei piani urbanistici attuativi, per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione.”

comma 8

Sub 2c)

-Richiesta di integrare il primo periodo come segue: “Per le aree in sottozona Bb ricadenti, alla data di approvazione della Variante al PRG di cui al DPGR dell’11/06/2004, n.323, nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l’incremento dei volumi esistenti.”

Motivazione

L’osservazione relativa alla modifica dell’art. 33 della sottozona Bb (espansione recente), con particolare riferimento al comma 6, esprime una critica articolata e sostanziale all’ipotesi introdotta dalla Variante, ritenuta in contrasto con il quadro normativo sovraordinato e con i principi stessi della pianificazione urbanistica.

In primo luogo, viene evidenziato come la proposta di incentivare interventi diretti di iniziativa privata, in alternativa ai piani attuativi per superfici comprese tra 5.000 e 7.000 mq, rappresenti un significativo cambio di paradigma rispetto all’impianto vigente. Tale ipotesi, che consente anche la monetizzazione degli standard urbanistici in luogo della cessione di aree o della realizzazione di opere pubbliche, è ritenuta problematica sotto diversi profili. In particolare, essa appare in contrasto con quanto previsto dalla Legge Regionale Campania 16/2004 e dal relativo regolamento attuativo, che, nelle more della redazione del PUC, limita espressamente la possibilità di varianti urbanistiche ai soli interventi finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. L’introduzione di una disciplina che favorisca interventi privati si porrebbe dunque al di fuori di questo perimetro, configurando una forzatura rispetto al quadro normativo vigente.

Ulteriore elemento di criticità è individuato nel ricorso alla monetizzazione degli standard, previsto dal Decreto Ministeriale 1444/1968. L’osservazione sottolinea come tale strumento, se utilizzato in modo estensivo e su iniziativa privata, rischi di snaturare la funzione stessa delle dotazioni territoriali, che dovrebbero essere garantite attraverso la realizzazione concreta di spazi e servizi pubblici. La monetizzazione, infatti, viene considerata una soluzione debole, in quanto rinvia nel tempo – e spesso in modo incerto – la realizzazione delle opere, oltre a sottrarre all’amministrazione comunale la possibilità di valutare caso per caso l’effettivo interesse pubblico dell’intervento.

In questo senso, la Variante determinerebbe anche una riduzione del ruolo e delle prerogative del Comune, trasferendo di fatto al soggetto privato scelte che dovrebbero rimanere nell’ambito della pianificazione pubblica, soprattutto in una fase transitoria delicata quale quella che precede l’approvazione del nuovo PUC. Tale indebolimento della regia pubblica risulta ancora più critico se letto alla luce delle recenti evoluzioni del quadro normativo europeo in materia ambientale, con particolare riferimento al Regolamento sul ripristino della natura. L’osservazione evidenzia infatti il rischio che, consentendo interventi diretti senza il filtro dei piani attuativi, vengano compromesse le aree libere e interstiziali del tessuto urbano, pregiudicando la possibilità di perseguire obiettivi di riequilibrio ecologico e di qualità urbana attraverso una progettazione coordinata.

Da qui deriva la richiesta di escludere integralmente la possibilità di ricorrere alla normativa diretta nei casi previsti dalla modifica del comma 6, ribadendo la necessità di mantenere il ricorso alla pianificazione attuativa come strumento imprescindibile di controllo e qualità. Viene inoltre sottolineata l’esigenza di garantire, per gli edifici antecedenti al 1943, una classificazione tipologica coerente con la normativa vigente, al fine di assicurarne una corretta tutela e valorizzazione.

Per quanto riguarda il comma 8, pur non essendo oggetto di modifica da parte della Variante, l’osservazione richiama l’attenzione sulla sua importanza, evidenziando come la disposizione che esclude incrementi volumetrici nelle aree ricadenti nei perimetri dei piani paesistici debba essere mantenuta integralmente. Tale norma è infatti considerata espressione autonoma della pianificazione urbanistica comunale, indipendente dalle eventuali evoluzioni della pianificazione paesaggistica sovraordinata, e pertanto fondamentale per garantire la tutela dei contesti sensibili.

Nel complesso, l'osservazione delinea un giudizio nettamente critico nei confronti della Variante, ritenuta sbilanciata a favore dell'iniziativa privata, in contrasto con il quadro normativo vigente e potenzialmente lesiva della qualità urbana, della tutela ambientale e del ruolo di governo pubblico del territorio.

Sub 3)

art. 46 comma 5 delle NTA della Variante generale (zona Fa)

Sub 3a)

Richiesta di eliminare dal penultimo periodo del comma *"da parte dei soggetti di cui al comma 13 dell'art. 40"*

Sub 3b)

Richiesta di sostituire al comma 5, penultimo e ultimo periodo *"edifici rurali storici preesistenti al 1943"* con *"edifici preesistenti al 1943"* dal penultimo e dall'ultimo periodo.

Motivazione

Il testo evidenzia come la modifica dell'art. 46, comma 5, introduca una criticità interpretativa nel rinvio all'art. 40, in particolare ai soggetti individuati dal relativo comma 13, che risultano essere prevalentemente soggetti privati operanti in ambito agricolo (sottozona Ea). Tale richiamo appare incongruente rispetto all'ambito applicativo dell'art. 46, riferito invece alla sottozona Fa destinata a parco territoriale, dove l'iniziativa può essere sia pubblica sia privata.

Ulteriore elemento di criticità è individuato nell'uso della locuzione *"edifici rurali storici"*, impiegata in modo non univoco per riferirsi sia a manufatti antecedenti al 1943 sia a quelli realizzati successivamente. Tale formulazione risulta ambigua, in quanto manca una definizione chiara e verificabile sia del requisito di ruralità, sia del carattere storico, generando una sovrapposizione concettuale con il già esistente discrimine temporale del 1943 e introducendo potenziali incertezze interpretative nella disciplina applicativa.

Sub 4)

art. 131 comma 3 delle NTA della Variante generale (ambito 7 – Vele di Scampia)

-Richiesta di reintrodurre la tipologia *"edilizia residenziale speciale da realizzare, anche con conversione di volumi esistenti"*

Motivazione

L'osservazione rileva che la modifica dell'art. 131, comma 3, appare orientata principalmente ad allineare le previsioni urbanistiche agli interventi già realizzati con la variante connessa al programma *"Restart Scampia"*, comportando al contempo una significativa riduzione dei contenuti originari del comma. In questo quadro viene evidenziata come criticità la soppressione della previsione relativa all'edilizia residenziale speciale, ritenuta invece ancora necessaria e coerente con il contesto attuale, in particolare per rispondere alla domanda abitativa legata alla presenza della nuova utenza universitaria. La richiesta è quindi quella di reintrodurre tale previsione, anche attraverso il riuso di volumi esistenti, al fine di mantenere una corrispondenza funzionale tra pianificazione urbanistica e assetto consolidato della sede universitaria.

Sub 5)

art. 138 comma 12 delle NTA della Variante generale (subambito 12a – Gianturco FS).

Sub 5a)

Richiesta di sostituzione del comma 12 da *"Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico sono consentiti gli interventi previsti nell'Accordo di Programma per la realizzazione del "Nodo intermodale complesso di Napoli Garibaldi Porta Est e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie a "Nelle more del Pua, gli interventi consentiti sono solo quelli strettamente aderenti a quanto, nelle stesse more, previsto nell'accordo di programma e nei limiti di cui alla ratifica di Consiglio"*

Sub 5b)

Richiesta di precisazione "Sono fatte salve le procedure di acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche ai sensi del Dlgs 42/2004, e quindi all'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942".

Motivazione

L'osservazione evidenzia come la modifica dell'art. 138 relativa al sub ambito 12a Gianturco FS, pur dichiaratamente finalizzata al recepimento dell'Accordo di Programma per il nodo intermodale di Napoli Garibaldi Porta Est, risulti in realtà influenzata da una pluralità di ulteriori criteri e indirizzi che investono complessivamente diversi ambiti di trasformazione. In questo quadro, le variazioni introdotte, in particolare attraverso la revisione delle tabelle di piano e l'introduzione di meccanismi di flessibilità connessi anche al trasferimento di quote residenziali, alla rimodulazione funzionale e all'incremento degli indici urbanistici, determinano un ridimensionamento complessivo dell'ambito che va oltre quanto previsto dall'Accordo stesso.

Si sottolinea che l'Accordo di Programma, già ratificato, subordina gli interventi alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo e definisce condizioni puntuali, anche in termini di standard, che dovrebbero rimanere inalterate fino a tale fase. Le modifiche introdotte dalla Variante, in particolare quelle che prevedono ulteriori margini di flessibilità o incremento edificatorio, rischiano invece di interferire con l'equilibrio già definito, incidendo su un assetto che dovrebbe considerarsi consolidato e non modificabile prima dell'approvazione del PUA. Da qui la richiesta di mantenere invariato il dimensionamento dell'ambito, evitando nuove previsioni che aggraverebbero un carico urbanistico già ritenuto eccessivo nel progetto di Porta Est.

Viene inoltre rilevata una criticità nella formulazione normativa proposta, laddove si consente, nelle more dell'approvazione dello strumento attuativo, la realizzazione degli "interventi" previsti dall'Accordo di Programma. Tale espressione è ritenuta generica e potenzialmente fuorviante, poiché l'Accordo limitava in questa fase esclusivamente la realizzazione di specifiche opere infrastrutturali, e non l'insieme indistinto degli interventi, introducendo quindi un possibile scostamento interpretativo rispetto ai contenuti originari dell'intesa.

Si evidenzia che la procedura di approvazione del Pua debba, nel caso di specie, risultare sottoposta all'acquisizione di pareri della Soprintendenza, in quanto connessa ad opera di estremo impatto visivo, modificatrice del panorama identitario della Città di Napoli e pertanto potenzialmente confliggente con una molteplicità di vincoli insistenti su beni tutelati, nonché con il principio di salvaguardia delle visuali panoramiche, condizione che presuppone la verifica di sussistenza delle condizioni di assentibilità sia in relazione al Dlgs 42/2004 e sia in relazione all' art.16 della legge 1150/1942.

Sub 6)

art 143 comma 19, art.144 comma 11, art.145 comma 12 e art.147 comma 6 delle NTA della Variante generale (ambiti 13 Raffinerie,14 Cirio-Corradini,15serre Pazzigno,17 rioni Baronissi e Villa)

-Richiesta di fissare una soglia massima di superficie e altezza

Motivazione

L'osservazione evidenzia come la modifica normativa introduca un divieto generalizzato relativo all'utilizzo di aree per la movimentazione e lo stoccaggio di container, ammettendo solo una limitata eccezione per quantità definite in modo generico come "esigue" e compatibili con l'attività produttiva. Tale formulazione viene ritenuta problematica sotto il profilo applicativo, in quanto priva di parametri oggettivi che ne consentano una chiara interpretazione e un controllo efficace. La mancanza di riferimenti quantitativi, sia in termini di superfici utilizzabili sia di altezze ammissibili, determina infatti un'elevata incertezza operativa, rendendo necessario introdurre limiti espliciti che definiscano con precisione le condizioni di ammissibilità.

Sub 7)

art. 154 comma 3 delle NTA della Variante generale (ambito 23 Mura orientali)

Sub 7a)

Richiesta di precisazione *"nelle more del Pua, gli interventi consentiti sono solo quelli strettamente aderenti a quanto, nelle stesse more, previsto nell'accordo di programma e nei limiti di cui alla ratifica di Consiglio"*

Sub 7b)

e di precisazione *"Sono fatte salve le procedure di acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche ai sensi del Dlgs 42/2004, e quindi all'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942"*.

Motivazione

L'osservazione evidenzia come la modifica dell'art. 154, analogamente a quanto già rilevato per altri ambiti interessati dall'Accordo di Programma per il nodo intermodale di Napoli Garibaldi Porta Est, introduca una formulazione ritenuta non sufficientemente chiara nella parte in cui consente, nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, la realizzazione degli "interventi" previsti dall'Accordo. Tale formulazione viene considerata potenzialmente estensiva rispetto ai contenuti originari dell'intesa, che limitava invece tale fase transitoria alle sole opere infrastrutturali specificamente individuate e nei limiti dell'Accordo stesso.

Si sottolinea inoltre che la procedura di approvazione del PUA, nel caso in esame, potrebbe essere assoggettata a una particolare complessità istruttoria, anche in relazione al possibile coinvolgimento della Soprintendenza, trattandosi di un intervento di rilevante impatto paesaggistico e visivo, potenzialmente incidente sul sistema delle visuali e sull'identità urbana della città. Tale circostanza implica la necessità di verifiche approfondite in relazione ai vincoli paesaggistici e monumentali eventualmente presenti, nonché al rispetto della normativa di tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004 e della disciplina urbanistica di cui alla legge 1150/1942, al fine di accertare le condizioni di assentibilità dell'intervento.

Sub 8)

art. 162 comma 8 delle NTA della Variante generale (ambito 36 Unità morfologiche Parco Scudillo)

Confermando la destinazione a verde e attrezzature pubbliche già previste dal PRG, al fine di garantire la massima superficie destinata a funzioni di quartiere, l'osservazione chiede di introdurre una disciplina più puntuale delle prestazioni ammissibili e, soprattutto, un limite massimo di impermeabilizzazione pari al 3%, comprensivo delle infrastrutture necessarie all'accessibilità e alla fruizione.

-Richiesta di precisazione: *"In tutto l'ambito non è consentita la realizzazione di infrastrutture viarie diverse dai limitati tratti di accesso alle attrezzature stesse e dalle percorrenze già esistenti, né la realizzazione di parcheggi se non strettamente limitati alle dotazioni minime di servizio alle attrezzature previste"*

Motivazione

Si sottolinea tuttavia la necessità di una più chiara delimitazione dell'ambito di applicazione di tale percentuale, che dovrebbe essere riferita esclusivamente alle superfici effettivamente destinate ad attrezzature di quartiere e non all'intera unità morfologica dello Scudillo, al fine di evitare un ampliamento improprio delle superfici potenzialmente impermeabilizzabili. Viene inoltre evidenziato che l'inclusione, nel medesimo limite percentuale, anche delle infrastrutture di accessibilità potrebbe incidere negativamente sulla tutela della permeabilità del suolo e sull'effettiva destinazione a verde dell'area, rendendo opportuna una maggiore garanzia normativa in tal senso.

Controdeduzioni

Sub 1)

art. 23 comma 2 NTA Variante occidentale (ambito 2 – Coroglio)

La modifica proposta non attiene alla correzione di un mero refuso, ma costituisce un adeguamento migliorativo della formulazione normativa, finalizzato a evitare possibili interpretazioni non coerenti con il corretto rapporto tra disciplina urbanistica ordinaria e

disciplina straordinaria derivante dal PRARU.

La previsione inserita nella Variante aveva la finalità di evidenziare il presupposto giuridico per cui le aree ricomprese nel perimetro del PRARU, in quanto assoggettate a una disciplina speciale derivante dall'art. 33 del D.L. n. 133/2014 e attuata nell'ambito dei poteri del Commissario straordinario, non risultano disciplinate dalle disposizioni ordinarie dell'ambito territoriale. In tale senso, il richiamo alla prevalenza delle previsioni del PRARU intendeva esclusivamente rappresentare il rapporto di specialità normativa tra i due strumenti.

Tuttavia, la formulazione adottata potrebbe determinare un'interpretazione estensiva non rispondente alla finalità della norma, lasciando intendere una generale e permanente supremazia gerarchica del PRARU rispetto alla disciplina della Variante, anche oltre il perimetro e gli effetti propri della procedura straordinaria.

Una simile lettura potrebbe infatti comportare che eventuali future modifiche del PRARU, anche relative all'eventuale estensione del relativo perimetro di intervento, possano essere interpretate come automaticamente prevalenti e derogatorie rispetto alla disciplina urbanistica ordinaria della Variante, senza una specifica valutazione del rapporto tra gli strumenti e delle competenze pianificatorie coinvolte.

Tale effetto non corrisponde alla volontà della Variante, che intende esclusivamente riconoscere la specificità del procedimento straordinario previsto dalla normativa statale per l'area di Bagnoli-Coroglio, limitatamente alle aree effettivamente ricomprese nella perimetrazione del SIN e interessate dal PRARU, senza introdurre un principio generale di prevalenza della disciplina commissariale rispetto alla pianificazione ordinaria comunale.

L'eliminazione della locuzione "le cui previsioni risultano prevalenti sulla disciplina seguente" non determina pertanto una perdita di contenuto sostanziale della disposizione, in quanto rimane comunque esplicitato che le aree ricadenti nel perimetro del SIN Bagnoli-Coroglio sono assoggettate al PRARU di cui all'art. 33 del D.L. n. 133/2014, la cui applicazione deriva direttamente dalla normativa speciale e non necessita di una ulteriore qualificazione nella disciplina urbanistica comunale.

La modifica consente quindi di mantenere il significato autentico della previsione della Variante, eliminando al contempo una formulazione suscettibile di generare una lettura non corretta circa la natura e l'estensione degli effetti del PRARU rispetto alla disciplina urbanistica ordinaria.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione è accoglibile.

Sub 2)

art.33 NTA Variante generale (zona Bb)

Sub 2a)

L'osservazione investe la modifica introdotta all'art. 33, comma 6 (sottozona Bb), con cui la Variante prevede una semplificazione procedimentale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica su aree comprese tra 5.000 e 7.000 mq. Nello specifico, la norma consente di derogare all'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in favore del titolo abilitativo diretto convenzionato, a condizione che il privato si impegni alla totale monetizzazione degli standard urbanistici ex D.M. 1444/1968, supportata da oggettive motivazioni urbanistiche.

L'osservazione ne richiede l'integrale stralcio, eccependo una presunta incoerenza con i principi regionali di governo del territorio, rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo, nonché una lesione delle prerogative proprie della pianificazione attuativa.

La richiesta, nei termini formulati, non è accoglibile; l'istanza viene tuttavia parzialmente accolta nei motivi, nei sensi di seguito specificati.

La disposizione gravata non configura una nuova modalità di trasformazione del territorio, né un vulnus alla pianificazione di dettaglio, bensì un'efficace semplificazione dei procedimenti amministrativi. Tale misura è calibrata su ambiti di dimensioni contenute nei quali, a fronte della monetizzazione dei servizi, il ricorso al PUA non apporterebbe alcun effettivo valore

aggiunto in termini di qualità urbana, risolvendosi in un mero aggravio burocratico. Sotto il profilo tecnico, l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di 2 mc/mq su lotti così ridotti genererebbe quote di aree pubbliche di consistenza minima. La cessione in loco determinerebbe una frammentazione del patrimonio pubblico, traducendosi in standard residuali e di difficile gestione per l'Amministrazione. Al contrario, la monetizzazione consente di convogliare le risorse finanziarie verso il potenziamento o la creazione di infrastrutture e servizi concentrati in ambiti strategicamente più funzionali.

Ciononostante, sebbene l'eliminazione tout court della norma sia da respingere, le argomentazioni sollevate dall'opponente in merito alla tutela dell'ambiente e al contenimento del consumo di suolo hanno stimolato una proficua riflessione. L'Ufficio di Piano ritiene pertanto opportuno recepire tali preoccupazioni per perimetrare e calibrare meglio l'autentica intenzione della variante normativa, scongiurando il rischio di interpretazioni distorsive o estensive.

A tal fine, si introduce una rettifica testuale che circoscrive l'operatività della norma. La possibilità di ricorrere alla ristrutturazione urbanistica tramite intervento diretto convenzionato (nelle soglie tra 5.000 e 7.000 mq) viene limitata alle sole aree della sottozona Bb già edificate e caratterizzate da un indice territoriale attuale inferiore a 2 mc/mq.

Con l'introduzione di questa condizione rigorosa, i suoli liberi da manufatti ricadenti nella medesima sottozona rimangono tassativamente esclusi dalla semplificazione e dovranno, in ogni caso, procedere mediante lo strumento ordinario del PUA. In questo modo si garantisce il perseguimento dei reali obiettivi di rigenerazione del tessuto esistente, blindando al contempo le aree libere da dinamiche di trasformazione diretta.

L'innovazione introdotta, così rimodulata, non comprime pertanto l'interesse collettivo, ma ne muta virtuosamente la modalità di soddisfacimento, incrementando il livello di salvaguardia del territorio e mantenendo intatto il potere di controllo del Comune sulla sussistenza dei presupposti urbanistici, sulla congruità del ristoro economico e sulle complessive condizioni attuative.

La richiesta, nei termini formulati, è non accoglibile; l'istanza viene tuttavia parzialmente accolta nei motivi, nei sensi di seguito specificati.

Sub 2b)

L'osservazione propone una modifica della disciplina relativa agli interventi ammissibili sui manufatti di formazione antecedente al 1943, ritenendo necessario limitare maggiormente le trasformazioni consentite in relazione al valore storico-testimoniale degli immobili.

La proposta è accolta, in quanto finalizzata a rendere maggiormente coerente la disciplina degli interventi con le caratteristiche tipologiche e insediative degli edifici storici, evitando l'applicazione generalizzata di una categoria edilizia non graduata rispetto al diverso valore dei manufatti.

La formulazione vigente, che consente per tali immobili interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, individua infatti un limite massimo di trasformazione, ma non disciplina il necessario rapporto tra intervento ammissibile e specifiche caratteristiche storico-architettoniche del manufatto.

La modifica introdotta prevede pertanto l'obbligo, nell'ambito della presentazione degli interventi diretti o dei piani urbanistici attuativi, di documentare la presenza di immobili antecedenti al 1943 e di procedere alla loro classificazione tipologica secondo la Parte II della Normativa del PRG, al fine di determinare gli interventi ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

Tale integrazione consente di applicare una disciplina differenziata in relazione ai caratteri propri dell'edificio, assicurando una maggiore tutela del patrimonio edilizio storico attraverso una preventiva analisi storico-tipologica e una valutazione coerente delle trasformazioni ammesse.

La modifica non introduce pertanto un vincolo generalizzato alla trasformazione, ma definisce un criterio metodologico volto a ricondurre gli interventi alla specifica classificazione del manufatto, garantendo un corretto equilibrio tra recupero edilizio, rigenerazione urbana e conservazione dei valori storico-insediativi.

Sub 2c)

La richiesta di precisare che il divieto di incremento dei volumi esistenti previsto dall'art. 33, comma 8, si riferisce alle aree ricadenti, alla data di approvazione della Variante al PRG di cui al DPGR n. 323/2004, nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è **accoglibile**.

Tale specificazione consente infatti di chiarire che il limite all'incremento volumetrico è riferito al regime di tutela paesaggistica vigente alla data di approvazione della Variante e non è suscettibile di essere automaticamente modificato per effetto di successive variazioni delle discipline paesaggistiche sovraordinate o dell'evoluzione delle categorie di intervento edilizio.

La previsione assume pertanto la funzione di consolidare il livello di tutela individuato dalla pianificazione comunale, evitando che modifiche successive delle discipline esterne possano determinare, senza una specifica valutazione pianificatoria, un ampliamento delle possibilità edificatorie nelle aree già sottoposte a particolare tutela.

Sub 3)

art. 46 comma 5 NTA Variante generale (zona Fa)

Sub 3a)

Occorre premettere che la platea dei soggetti aventi titolo alla nuova edificazione nel territorio rurale – nella quale possono essere comprese le zone agricole – è delineata dall'art. 17 (Disciplina del territorio rurale) del Regolamento regionale 6 ottobre 2025, n. 3, "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16".

Tale riferimento regolamentare è il presupposto che ha condotto gli uffici a limitare nell'art. 40 comma 13 delle NTA i soggetti ammessi alla nuova edificazione.

Infatti, come disposto dal comma 2 del citato art. 17 del Regolamento: *"la nuova edificazione e l'ampliamento di edifici a uso abitativo e di annessi produttivi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo, sono ammissibili solo se connessi alla conduzione di una azienda agricola e al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, come comprovate da un piano aziendale o interaziendale di durata decennale, rinnovabile, redatto da un tecnico abilitato"*.

Ancora, al comma 3. È ammissibile la nuova costruzione, l'ampliamento, l'incremento volumetrico di edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,03 mc per mq di cui all'articolo 7, n. 4) del DM 1444/1968 e di una superficie colturale minima mantenuta in produzione pari a 10.000 mq, come dimostrato dal Piano di sviluppo aziendale".

Ed il successivo comma 8 del Regolamento precisa che *"il piano aziendale è presentato dall'imprenditore agricolo in possesso di uno dei seguenti requisiti, ai sensi della normativa vigente:*

- a) agricoltore attivo;*
- b) imprenditore agricolo professionale;*
- c) coltivatore diretto"*.

In ottemperanza alle disposizioni dell'art. 17 (Disciplina del territorio rurale) del Regolamento regionale 6 ottobre 2025, n. 3, si è proceduto pertanto ad individuare i soggetti ammessi alla nuova edificazione nelle aree agricole esclusivamente nei richiedenti che dimostrino il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi rigorosamente definiti dalla norma regionale.

Appare comunque condivisibile quanto rilevato nell'osservazione, ossia che il soggetto proponente il piano urbanistico attuativo possa anche essere pubblico, in relazione in particolare alla progettazione di orti urbani in aree di proprietà dell'Amministrazione comprese nelle sottozone Fa.

Ciò premesso, la richiesta eliminazione del riferimento ai soggetti di cui al comma 13 dell'art. 40 delle NTA avrebbe invece la conseguenza di estendere l'utilizzo della nuova edificazione ben oltre il perimetro individuato dal Regolamento regionale, in evidente contrasto con lo stesso, pertanto non può essere accolta.

Per quanto sopra detto, si ritiene **parzialmente accoglibile** l'osservazione **sub 3a)**. In tal senso il comma 13 dell'art. 40 delle NTA viene modificato come segue:"

"13. La presente disciplina si attua da parte dei seguenti soggetti: a) agricoltore attivo; b) imprenditore agricolo professionale; c) coltivatore diretto; **d) pubbliche amministrazioni.** **Tali I soggetti di cui ai punti a), b) e c)** dovranno avere esperienza lavorativa nel settore agricolo da almeno due anni a far data dalla data di presentazione del piano aziendale di cui al comma 2, comprovata dall'iscrizione alla relativa previdenza e sempre che gli edifici rurali, a uso residenziale e no, siano stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, come precisato al comma 2."

Sub 3b)

Al fine di superare i potenziali profili di ambiguità interpretativa del dettato normativo, emersi in sede di esame dell'osservazione, si ritiene **accoglibile** la proposta formulata al **sub 3b)**, estendendo così l'efficacia della norma alla generalità del patrimonio edilizio storico compreso nelle aree agricole, a prescindere dalla sua originaria destinazione d'uso.

Pertanto, in accoglimento della stessa, si dispone la modifica del comma 5 (penultimo periodo), sostituendo la locuzione «*edifici rurali storici preesistenti al 1943*» con la dicitura «*edifici preesistenti al 1943*»,

Analogamente, all'ultimo periodo del comma 5 la locuzione "*edifici rurali storici legittimamente realizzati in epoca successiva al 1943*" viene sostituita con la dicitura "*edifici legittimamente realizzati in epoca successiva al 1943*".

Sub 4)

art. 131 comma 3 NTA Variante generale (ambito 7 – Vele di Scampia)

Preliminarmente, per esigenze di chiarezza, occorre specificare che l'osservazione propone la modifica del comma 3 della Variante adottata corrispondente al comma 4 delle norme di attuazione del Prg vigente.

Nello specifico, la proposta prevede di reintrodurre nel suddetto comma la possibilità di realizzare nuova edilizia residenziale speciale, anche mediante l'utilizzo di volumi esistenti per far fronte alle esigenze della nuova utenza universitaria. Premettendo la condivisione dell'osservazione nella sua sostanza, si rappresenta che le modifiche proposte dalla presente Variante aggiornano prevalentemente le previsioni d'ambito con quanto già intervenuto a seguito della variante per l'intervento di riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana "*ReStart Scampia*" (approvata con DCC n. 69 del 28.09.2023) cancellando "*molte delle previsioni relative al comma 3*", come correttamente precisato nell'osservazione, per ragioni legate all'impatto, in termini di superficie coinvolta, della variante *ReStart* sulle previsioni d'ambito. Difatti, l'intervento di rigenerazione, assentito tramite variante urbanistica ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 e in corso di realizzazione, coinvolge circa il 90% dell'intera superficie territoriale dell'ambito 6 individuando dettagliatamente le destinazioni d'uso, tuttavia lasciando la possibilità di ulteriori interventi su una superficie residuale interessata, in gran parte, da un'arteria stradale strutturante il tessuto urbano (via *Antonio Labriola*) e, pertanto, suscettibile solo per la restante parte di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di nuova edilizia (a meno di un ridisegno e riclassificazione della viabilità).

Va evidenziato, tuttavia, che rispetto alla specifica richiesta a favore dell'offerta di studentati, il suddetto intervento di riqualificazione (*ReStart*) già ha previsto tale offerta, destinando parte della SIp della vela B a edilizia residenziale speciale volta ad accogliere oltre 200 studenti (DGC n. 115 del 28.03.2025 - approvazione *Documento di indirizzi alla definizione delle funzioni della Vela B*). Ad ogni buon conto, si ritiene condivisibile integrare le norme reintroducendo al comma 3, come modificato dalla presente Variante, la possibilità di prevedere ulteriore edilizia residenziale speciale destinata all'accoglienza degli studenti, come segue:

"3. Il piano prevede le seguenti ulteriori iniziative finalizzate al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 del presente articolo:

a) la realizzazione di edilizia residenziale speciale, anche mediante conversione dei volumi esistenti, per far fronte alla richiesta di residenza da parte dell'utenza universitaria;

b) il recupero delle aree ottenuto..."

Pertanto, ritenuta accoglibile la proposta formulata, si dispone la modifica del comma 3 della Variante adottata integrando la funzione residenziale speciale tra le tipologie di destinazioni previste per il raggiungimento degli obiettivi di rivitalizzazione sociale e riqualificazione del tessuto urbano esistente di cui al comma 1.

Sub 5)

art. 138 comma 12 NTA Variante generale (subambito 12a – Gianturco FS)

comma 12

Sub 5a)

In relazione all'osservazione, si precisa preliminarmente che la disciplina introdotta dalla Variante per il sub ambito 12a Gianturco FS è finalizzata esclusivamente al recepimento e alla corretta attuazione dei contenuti dell'Accordo di Programma relativo al nodo intermodale di Napoli Garibaldi Porta Est, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare, nelle more della formazione e approvazione del Piano Urbanistico Attuativo previsto dall'Accordo stesso, le opere aventi carattere infrastrutturale e logistico individuate quali interventi anticipativi.

La previsione normativa oggetto di osservazione non è pertanto finalizzata a introdurre una generalizzata possibilità di intervento diretto nell'intero ambito 12a, né consente l'attuazione anticipata di tutte le trasformazioni urbanistiche previste dalla disciplina di ambito. La possibilità di ricorrere all'intervento diretto nelle more dell'approvazione del PUA è infatti riferita esclusivamente agli interventi espressamente individuati dall'Accordo di Programma, insistenti sulle aree ricomprese nell'ambito dell'Accordo e riconosciuti come necessari per consentire l'avvio delle opere infrastrutturali e logistiche funzionali al nuovo assetto del nodo intermodale.

Diversamente, per gli interventi ricadenti nelle ulteriori aree dell'ambito 12a non interessate dall'Accordo di Programma, permane integralmente l'obbligo di preventiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, quale strumento necessario per definire l'assetto complessivo dell'ambito, il dimensionamento urbanistico, la distribuzione delle funzioni, la dotazione degli standard e il coordinamento delle trasformazioni previste.

Nelle more dell'approvazione del PUA, per tali aree restano comunque consentiti esclusivamente gli interventi direttamente ammissibili ai sensi dell'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, secondo i limiti e le condizioni ivi stabilite, senza che la disciplina introdotta dalla Variante determini alcuna anticipazione delle trasformazioni urbanistiche complessive previste per l'ambito né alcuna modifica del dimensionamento o degli equilibri definiti dall'Accordo di Programma.

Si ritiene pertanto condivisibile il rilievo formulato in ordine all'opportunità di una maggiore chiarezza della formulazione normativa, al fine di evitare interpretazioni estensive della disposizione e di rendere evidente che il riferimento agli "interventi previsti dall'Accordo di Programma" riguarda esclusivamente le opere infrastrutturali e logistiche individuate come anticipative e realizzabili nelle more dell'approvazione del relativo PUA.

La disposizione sarà pertanto modificata precisando che, nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Accordo di Programma, sono ammessi esclusivamente gli interventi infrastrutturali e logistici espressamente previsti dal medesimo Accordo, mentre per le restanti aree e per gli ulteriori interventi dell'ambito 12a trova applicazione la disciplina ordinaria prevista dall'art. 138 delle NTA e dall'art. 2 delle NTA del PRG.

L'osservazione è accoglibile.

Sub 5b)

In relazione all'osservazione, si prende atto della richiesta della Soprintendenza volta a integrare la disciplina dell'ambito 12a Gianturco FS con una specifica previsione concernente la salvaguardia delle procedure di verifica e acquisizione dei pareri conseguenti all'eventuale presenza di vincoli, anche indiretti, ovvero di esigenze di tutela delle visuali panoramiche ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, con conseguente applicazione, ove ricorrano i presupposti, dell'art. 16 della legge n. 1150/1942.

Al riguardo, si evidenzia che la disciplina urbanistica introdotta dalla Variante non determina alcuna deroga né modifica al vigente sistema delle tutele paesaggistiche e culturali, né introduce forme di semplificazione procedimentale idonee a escludere o limitare l'acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni previsti dalla normativa vigente.

Infatti, sia gli interventi diretti eventualmente ammessi nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, sia gli interventi da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo,

restano comunque subordinati al rispetto di tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di tutela paesaggistica e culturale. La verifica della sussistenza di vincoli, diretti o indiretti, nonché delle ulteriori condizioni di tutela previste dal D.Lgs. n. 42/2004, costituisce infatti un passaggio obbligatorio nell'ambito delle ordinarie procedure istruttorie di competenza dei competenti uffici comunali, sia sotto il profilo edilizio sia sotto quello urbanistico, con conseguente attivazione delle procedure autorizzative e di acquisizione dei pareri degli enti preposti alla tutela.

Pertanto, con specifico riferimento all'ambito 12a Gianturco FS, la Soprintendenza risulta già ordinariamente coinvolta nei procedimenti relativi agli interventi ricadenti nell'area, in considerazione della presenza del vincolo archeologico individuato nella tavola dei vincoli del PRG approvato nel 2004, nonché in relazione alla possibile presenza di manufatti di interesse culturale soggetti alle disposizioni di tutela previste per gli immobili aventi più di settanta anni ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. A ciò si aggiungono gli aspetti connessi alla tutela paesaggistica, per i quali trovano applicazione le specifiche procedure autorizzative e di acquisizione dei pareri previste dalla normativa vigente.

Ne consegue che l'eventuale presenza di beni sottoposti a tutela o di ambiti interessati da prescrizioni paesaggistiche determina automaticamente l'applicazione delle relative disposizioni normative, indipendentemente dalla disciplina urbanistica di ambito e dalla modalità attuativa dell'intervento, senza necessità di una specifica reiterazione nella norma di piano.

Si ritiene pertanto che l'inserimento della precisazione proposta, pur coerente con il principio generale di salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici, risulterebbe sostanzialmente ricognitivo di obblighi già previsti dalla legislazione vigente e già operanti nelle fasi autorizzative dei singoli interventi. La tutela dei vincoli e l'acquisizione dei relativi pareri rimangono infatti integralmente garantite dal quadro normativo sovraordinato, che prevale sulle disposizioni della pianificazione urbanistica comunale.

Per maggiore chiarezza e al fine di evitare possibili equivoci interpretativi, si ritiene comunque opportuno integrare la disciplina dell'ambito con un richiamo generale al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela paesaggistica e culturale, senza introdurre una specifica previsione che possa essere interpretata come condizione aggiuntiva o autonoma rispetto agli ordinari procedimenti autorizzativi.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, considerato che le procedure di verifica dei vincoli e di acquisizione dei pareri della Soprintendenza risultano già obbligatorie per legge e vengono ordinariamente applicate agli interventi ricadenti nell'ambito 12a Gianturco FS in ragione della pluralità di tutele presenti, la previsione richiesta non introduce un ulteriore livello di garanzia sostanziale, risultando pertanto meramente ricognitiva e pleonastica rispetto al quadro normativo vigente.

L'osservazione è pertanto non accoglibile in quanto la disciplina vigente e le procedure autorizzative ordinarie già assicurano pienamente il rispetto delle tutele archeologiche, culturali e paesaggistiche richiamate dalla Soprintendenza.

Sub 6)

art.143 comma 19, art.144 comma 11, art.145 comma 12 e art.147 comma 6 NTA Variante generale (ambiti 13 Raffinerie,14 Cirio-Corradini,15serre Pazzigno,17 rioni Baronissi e Villa)

Con riferimento all'osservazione relativa alla previsione della variante che esclude, negli ambiti territoriali di trasformazione individuati dalla disciplina urbanistica, l'utilizzo delle aree libere o dismesse per attività di stoccaggio e movimentazione di container, si rileva che la disposizione introdotta non determina una generalizzata compressione delle attività economiche esistenti, ma disciplina esclusivamente la possibilità di insediamento di nuove attività incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione e trasformazione urbana propri degli ambiti interessati.

La previsione della variante, infatti, non incide sulle attività già legittimamente insediate, per le quali resta ferma la possibilità di prosecuzione dell'esercizio secondo il principio generale di conservazione degli usi legittimamente assentiti, nel rispetto della normativa vigente e degli eventuali titoli autorizzativi posseduti.

Non risulta pertanto condivisibile l'esigenza di introdurre nella disciplina urbanistica della variante una specifica regolamentazione relativa ai limiti dimensionali degli spazi di

stoccaggio o all'altezza dei container impilati, in quanto tali aspetti attengono prevalentemente alle modalità concrete di esercizio dell'attività e devono essere valutati nell'ambito delle competenze proprie dei diversi procedimenti autorizzativi eventualmente necessari.

La tutela degli interessi paesaggistici, ambientali e della qualità urbana, con particolare riferimento alla salvaguardia delle visuali, delle relazioni percettive e dell'inserimento delle attività nel contesto urbano, risulta infatti già garantita dal complesso quadro normativo vigente, attraverso l'applicazione delle disposizioni in materia di tutela del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché delle ulteriori normative ambientali e settoriali applicabili.

In tale prospettiva, eventuali effetti negativi derivanti dall'incremento delle altezze o dalla collocazione di manufatti e materiali suscettibili di incidere sulle visuali paesaggistiche potranno essere valutati nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di competenza, qualora previsti, senza introdurre nella disciplina urbanistica generale una limitazione astratta e uniforme riferita ad attività economiche già legittimamente esercitate.

Analogamente, restano applicabili i principi generali dell'ordinamento civile in materia di rapporti di vicinato e di tutela contro eventuali immissioni intollerabili ai sensi dell'articolo 844 del codice civile, qualora l'esercizio dell'attività determini effetti pregiudizievoli nei confronti delle proprietà limitrofe.

La scelta della variante è pertanto quella di perseguire un equilibrio tra due esigenze contrapposte: da un lato impedire che aree libere o dismesse ricadenti in ambiti destinati alla trasformazione urbana vengano stabilmente sottratte alle finalità di riqualificazione mediante nuovi insediamenti incompatibili con il disegno urbanistico; dall'altro evitare che una disciplina urbanistica generale introduca limitazioni non proporzionate sulle attività economiche legittimamente esistenti, la cui regolazione puntuale compete agli specifici strumenti autorizzativi previsti dall'ordinamento.

Per tali motivazioni, non si ritiene necessario introdurre ulteriori limiti dimensionali o di altezza dei container nella disciplina della variante, confermando la previsione normativa nella sua attuale formulazione. L'osservazione è non accoglibile.

Sub 7)

art. 154 comma 3 NTA Variante generale (ambito 23 Mura orientali)

Sub 7a)

L'osservazione relativa all'art. 154 evidenzia che nella modifica della variante la formulazione appare effettivamente poco chiara riferendosi genericamente agli interventi previsti dall'accordo di programma per la realizzazione del "Nodo intermodale Complesso di Napoli Garibaldi-Porta Est e la Rigenerazione Urbana delle aree ferroviarie", quindi a tutti gli interventi previsti nell'Accordo di programma, e non, come era nelle intenzioni dell'Amministrazione, solo quelli ammissibili nelle more dell'approvazione del Piano urbanistico attuativo, ovvero le opere infrastrutturali individuate ed elencate nell'Accordo di programma stesso. La sub_osservazione è pertanto accoglibile.

Sub 7b)

La precisazione che gli interventi siano sottoposti alla "acquisizione di pareri conseguenti alla verifica di sussistenza di vincoli, anche indiretti o di salvaguardia delle visuali panoramiche" appare ridondante e superflua, dal momento che gli interventi previsti ricadono in area gravata da vincolo archeologico, già condizionata dall'obbligatorietà dell'acquisizione dei pareri della Soprintendenza e degli altri enti sovraordinati. La sub_osservazione è pertanto pleonastica.

Sub 8)

art. 162 comma 8 delle NTA della Variante generale (ambito 36 Unità morfologiche Parco Scudillo)

Sub 8a)

In riscontro all'osservazione prodotta e al fine di superare le ambiguità interpretative della norma emerse in sede di istruttoria, si ritiene accoglibile la proposta formulata al sub 8a).

A tal fine, si precisa nella norma che l'indice di impermeabilizzazione massima, stabilito nella misura del 3%, deve essere computato esclusivamente sulla superficie destinata alle attrezzature di quartiere — come individuate nell'Allegato 3.5 alla Relazione originaria ("Immobili individuati per le attrezzature pubbliche nei singoli quartieri") — e non sull'intera Unità Morfologica denominata 'Scudillo'.

Resta fermo il rispetto della prescrizione di cui all'art. 162, comma 8, lett. e) delle NTA, la quale vincola la percentuale massima di impermeabilizzazione complessiva al 3% della specifica area di intervento.

Per quanto sopra esposto, l'osservazione **sub 8a)** è **parzialmente accoglibile**.

Sub 8b) In riscontro all'osservazione prodotta, si rileva che la formulazione proposta risulterebbe in contrasto con gli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), definiti dall'art. 162, comma 8, lett. c) e d) delle NTA. Tali disposizioni sono segnatamente finalizzate alla rifunzionalizzazione delle ex cave per attrezzature ludico-sportive e dello spettacolo, nonché al ripristino e all'integrazione della rete dei sentieri e dei percorsi storici che collegavano la parte di valle (centro storico) con la parte di monte e con le ville (...) al fine di garantire la permeabilità e l'accessibilità del sistema-parco e la sua interconnessione con i tessuti urbani limitrofi

Per quanto sopra esposto, l'osservazione **sub 8b)** è **parzialmente accoglibile** attraverso la riformulazione del testo proposto, con conseguente inserimento del medesimo all'interno dell'art. 162, comma 8, lett. e) delle NTA, circoscrivendo tuttavia puntualmente l'ambito applicativo e il perimetro di riferimento delle infrastrutture destinate all'accessibilità e alla fruizione pubblica.

Conclusioni

Sub 1 - accoglibile

Sub 2 -parzialmente accoglibile, in particolare:

Sub 2a) **non accoglibile ma parzialmente accolta nei motivi**

Sub 2b) **accoglibile**

Sub 2c) **accoglibile**

Sub 3 - parzialmente accoglibile e, in particolare:

Sub 3a) **parzialmente accoglibile**

Sub 3b) **accoglibile**

Sub 4 - accoglibile

Sub 5 - parzialmente accoglibile, in particolare:

Sub 5a) **accoglibile**

Sub 5b) **pleonastica**

Sub 6 - non accoglibile

Sub 7 - parzialmente accoglibile, in particolare:

Sub 7a) **accoglibile**

Sub 7b) **pleonastica**

Sub 8 - parzialmente accoglibile e, in particolare:

Sub 8a) **parzialmente accoglibile**

Sub 8b) **parzialmente accoglibile**

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche all'art. 127 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.08	14/05/2026	PG/2026/546766	[REDACTED]

Sintesi dell'Osservazione

I sigg. [REDACTED], in qualità di proprietari di un terreno ricadente nel Comune di Napoli, quartiere Pianura, individuato al NCT foglio 91, particelle 769, 770 e 771, formulano la seguente osservazione:

Oss. 08)**Art. 127 (Ambito n.2: Pianura) delle NTA della Variante Generale al PRG**

Gli osservanti propongono per le aree suindicate di loro proprietà *"di riconoscere in via principale l'intervento edilizio diretto nell'ambito del Vincolo PUA con la possibilità di adottare (non andando minimamente in contrasto a quanto già previsto precedentemente dal PUA) tutte le destinazioni già previste dall'articolo 127 comma 3 lett. a), quindi insediamenti Commerciali ed in via subordinata di Attrezzature sportive o parcheggi a servizio del quartiere, da realizzarsi con l'istituto dell'intervento diretto convenzionato."*

Controdeduzioni

Premettendo che le particelle di proprietà degli osservanti, così come catastalmente specificate, ricadono per la loro maggiore estensione in Ambito n.2 – Pianura, area n.1, disciplinato dall'art.127 delle NTA, classificate come Bb e la loro superficie totale è inferiore a 5.000 mq, si evidenzia che la scelta, non modificata dalla variante normativa in esame, di attuare gli obiettivi d'ambito di cui all'art.127 attraverso strumenti urbanistici attuativi parte dalla necessità di adoperare strumenti con valenza territoriale capaci di incidere non solo sul singolo comparto o lotto oggetto dell'intervento, ma anche sull'organizzazione e sullo sviluppo del territorio circostante. Dal punto di vista urbanistico, il PUA rappresenta il passaggio fondamentale tra la pianificazione strategica e la realizzazione concreta delle trasformazioni territoriali, garantendo che lo sviluppo urbano avvenga in modo coordinato, sostenibile e conforme all'interesse pubblico.

Il combinato disposto tra la normativa di sottozona, nel caso in esame l'art.33 delle NTA e la normativa d'ambito, in questo caso l'Art.127, consente la redazione di piani urbanistici attuativi su aree con superficie minima di 5.000 mq. Tuttavia tale unità minima di intervento può essere formata, così come già previsto dagli indirizzi adottati da questa Amministrazione, anche da lotti diversi ma che abbiano tra di loro continuità fisica, altresì sommando lotti distinti, purché congiunti tra di loro da spazi pubblici esistenti, urbanizzazioni primarie e secondarie e/o da aree reperite per la realizzazione di urbanizzazioni di cui alla Tav.8 Specificazioni della Variante Generale al PRG. La somma delle singole aree comprese nel piano dovrà sempre raggiungere una superficie complessiva di almeno 5.000 mq, al netto degli spazi, esistenti o reperiti, per urbanizzazioni pubbliche o di uso pubblico. La proprietà delle aree del comparto d'intervento, come sopra costituito, può essere detenuta anche da più

soggetti proponenti che in solido presentino un unico PUA riferito alla totalità delle aree dei singoli proprietari.

La richiesta dunque di poter ricorrere, per le aree di proprietà degli osservanti aventi superficie territoriale inferiore a 5.000 mq, all'intervento diretto tramite permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo convenzionato equivalente si ritiene non accoglibile.

Conclusioni

Non accoglibile



COMUNE DI NAPOLI

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche agli artt. 47 e 162 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Proponente
OSS.09	10/06/2026	PG/2026/641988	

Sintesi dell'Osservazione

Il sig. [REDACTED], in qualità di usufruttuario con delega del proprietario delle unità immobiliari site in Napoli identificate al Catasto Terreni al foglio 67 particella 330 e foglio 67 particella 378, formula le seguenti osservazioni:

Art. 162 comma 4 delle NTA della Variante generale, richiesta di integrare il comma 4 inserendo i seguenti periodi: *"«Nelle aree ricadenti nella sottozona Fb dell'Ambito Camaldoli che, per le loro caratteristiche morfologiche, dimensionali o di contesto (contiguità con edificato saturo, impossibilità fisica di aggregazione con fondi limitrofi per la formazione di un piano urbanistico attuativo di dimensioni adeguate), non siano ricongiungibili alle strutture dei parchi dei Camaldoli e dei Camaldolilli previsti dalla disciplina di ambito, è consentito, in assenza di piano urbanistico attuativo e fino alla sua approvazione, l'utilizzo agricolo del fondo, ivi compresa l'installazione di strutture rimovibili o facilmente amovibili strettamente funzionali alla conduzione agricola (recinzioni leggere, pergolati, serbatoi idrici, manufatti prefabbricati non permanenti per ricovero attrezzi agricoli di superficie non superiore a 9 mq, impianti di irrigazione, bagni chimici).*

Tali strutture non costituiscono volume edilizio ai fini degli indici di edificabilità e non sono soggette a permesso di costruire, essendo assoggettate alla sola comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale vigente in materia.»

Art. 47 delle NTA della Variante generale, richiesta di integrare l'articolo con una disposizione che:

- *"definisca la superficie minima del piano urbanistico attuativo in sottozona Fb, al di sotto della quale sia ammesso l'intervento diretto con parametri analoghi a quelli previsti per la sottozona Fa dall'art. 46 NTA, il quale richiama la disciplina della zona E di cui agli artt. 39 e 40 NTA;*
- *preveda, per i lotti di superficie inferiore alla soglia così definita e per i lotti interclusi che non possano aggregarsi in comparti di dimensioni adeguate, una disciplina transitoria che consenta quantomeno l'utilizzo agricolo del fondo e l'installazione di strutture rimovibili di servizio agricolo (...)*
- *equipari, ai fini del solo uso agricolo del fondo, le aree in sottozona Fb intercluse alle aree in sottozona Fai, riconoscendo per esse la medesima disciplina di intervento diretto prevista dagli artt. 39, 40 e 46 NTA, senza facoltà di nuova edificazione residenziale ma con facoltà di realizzare le pertinenze e le strutture accessorie agricole ivi previste".*

Controdeduzioni

Preliminarmente, sotto l'aspetto formale l'osservazione in oggetto è stata acquisita al protocollo dell'Ente in data 10/06/2026, ben oltre il termine perentorio fissato per la

presentazione delle osservazioni ai sensi del Regolamento regionale della Campania 6 ottobre 2025, n. 3 "Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16". Infatti, l'art. 9, comma 2 del citato regolamento dispone che i termini per proporre osservazioni contenenti richieste di modifiche ed integrazioni alla proposta variante siano pari a 30 giorni dalla pubblicazione della variante adottata e quindi entro la data del 14 maggio 2026. La tardività della presentazione determina l'esaurimento della facoltà partecipativa del privato e pertanto, l'osservazione **non è ammissibile**.

In relazione poi ai contenuti dell'osservazione, l'ammissibilità dell'apporto collaborativo dei privati è rigorosamente subordinata all'esistenza di un nesso di stretta strumentalità con il contenuto dell'atto di adozione. Pertanto, l'oggetto dell'osservazione da parte del privato è rigidamente delimitato dallo specifico perimetro normativo individuato dall'Amministrazione nella variante alla vigente disciplina urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa, adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026 e non può essere dilatato oltre tale ambito. L'osservazione, per essere ritenuta *ammissibile*, deve limitarsi a proporre modifiche o integrazioni ai soli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) modificati dalla specifica variante, diversamente, la fase partecipativa si tradurrebbe in una surrettizia riapertura dei termini per un riesame generale sull'intero impianto normativo.

Nello specifico, la sottozona Fb che identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale, non è stata oggetto di modifica normativa nella variante adottata e pertanto l'osservazione **non è ammissibile**.

Conclusioni

L'osservazione non è ammissibile

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

OSSERVAZIONI alla Variante urbanistica finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa.
Modifiche agli artt. 33, 144, 159 e 162 delle NTA della Variante generale al Prg approvata con D.P.G.R.C. n. 323 del 11/06/2004

Identificativo	Data presentazione	Protocollo	Osservante
OSS.10	25/06/2026	PG/2026/693053	SABAP

Sintesi dell'Osservazione

La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per il Comune di Napoli, in qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale (SCA), formula le seguenti osservazioni alla Variante e al Rapporto Ambientale.

Sub 1)

elaborato 10 alla DGC n. 128 del 26.03.2026 (Allegato A al Rapporto Ambientale)

Richiesta all'Amministrazione di un raccordo diretto per la costruzione dei quadri di conoscenza relativi ai fattori ambientali *Patrimonio culturale e paesaggio* - riportati nell'allegato A al Rapporto Ambientale.

Motivazione

"Garantire il completamento e l'eshaustività dei quadri conoscitivi relativi ai beni culturali immobili di diversa tipologia presenti nel comune di Napoli" e permettere "una compiuta analisi e valutazione dei potenziali eventuali effetti ed impatti significativi positivi e negativi sulle diverse componenti ambientali, anche a seguito della revisione delle regole e delle modalità di attuazione della pianificazione urbanistica attuativa".

Sub 2)

art. 162 delle NTA della Variante generale (Ambiti 31/36 - Unità morfologiche)

Con riferimento alle unità morfologiche e alla proposta di modifica della disciplina per le aree agricole Fa (nuove volumetrie), nell'esprimere apprezzamento per le modifiche apportate tra la fase di Scoping e la redazione della Variante adottata, ribadisce l'importanza di *"garantire che, all'interno dei beni paesaggistici, le nuove limitate volumetrie in ambito rurale collinare siano consentite solo se correlate a pratiche produttive compiutamente certificate di agricoltura produttiva multifunzionale e eco-sostenibile"*. Inoltre, auspica che *"un indispensabile aggiornamento ed adeguamento dei quadri di conoscenza delle componenti paesaggistiche di interesse storico presenti, spesso in forma diffusa, anche al di fuori della zona A, confluisca nell'apparato normativo del piano urbanistico comunale, anche in forma di un abaco tipo-morfologico e linee guida progettuali, recanti indirizzi e regole comuni per i progetti di recupero e rivitalizzazione delle aree rurali ancora presenti nel territorio comunale"*. Infine, *"evidenzia l'opportunità che in seno al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica sia effettuata la puntuale verifica di coerenza, sul piano normativo, della Variante adottata con i Piani Paesistici Territoriali vigenti nel territorio comunale, al fine di porre in evidenza eventuali elementi di contrasto tra gli strumenti."*

Sub 3)

comma 8 art. 163 (Ambito 46 – Scudillo) delle Nta della Variante generale

comma 8 - Parco di quartiere a prevalente funzione agri-boschivo dello Scudillo

Sub 3a)

Richiesta *"di specificare con maggiore chiarezza la norma relativa al calcolo del 3% della superficie destinata ad impermeabilizzazione"* e prescrivere per i limitati casi in cui sia necessario ricorrere all'artificializzazione di nuove aree, di prevedere *"sempre interventi di mitigazione e compensazione (...)".*

comma 8 lett. e)

Sub 3b)

Richiesta *"di integrare la norma di cui alla lett. e) del punto 8 dell'art. 163 (n.d.r. 162), restringendo la possibilità di costruzione di nuove infrastrutture viarie e parcheggi, se non a stretto servizio delle attrezzature di servizio al quartiere".*

Motivazione

La Soprintendenza ritiene che la prevista percentuale di impermeabilizzazione massima assentita (3%) - comprensiva delle infrastrutture per l'accessibilità e la fruizione - per la realizzazione di spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport individuati in *"attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, orti urbani, parchi agricoli, aree di sosta per il ristoro, aree per esposizioni e manifestazioni connesse alla promozione agricola"* corrisponda *"comunque ad una notevole superficie (ha) per la quale viene consentita l'impermeabilizzazione, se applicata all'intero Scudillo"*. La proposta di modifica mira a *"garantire il mantenimento di un elevato grado di permeabilità naturale (...) limitando al minimo l'impermeabilizzazione delle aree e l'artificializzazione del suolo"*.

Sub 4)**art. 33 delle NTA della Variante generale (Sottozona Bb – espansione recente)****Sub 4a)**

comma 6

-Richiesta di integrare il comma, escludendo *"le zone Bb ricadenti all'interno di beni paesaggistici, con il mantenimento dell'obbligo di redazione del piano attuativo e divieto di monetizzazione degli standard."* [sub 4/a]

comma 8

Sub 4b)

-Richiesta di integrare il comma inserendo che *"nell'ambito dell'intervento diretto o del piano urbanistico attuativo, sia richiesto ai progettisti di documentare la presenza di manufatti costruiti ante 1956"*.

Sub 4c)

- Richiesta di integrare il comma come segue: *"Per le aree in sottozona Bb ricadenti, alla data di approvazione della Variante al PRG (DPGR n. 323/2004), nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti."*

Motivazione

Viene espressa una posizione fortemente critica nei confronti delle modifiche introdotte all'art. 33 della variante urbanistica, ribadendo che, per le sottozone Bb ricadenti all'interno dei beni paesaggistici, debba essere esclusa in modo assoluto la possibilità di monetizzare gli standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968. Secondo l'Amministrazione, la sostituzione della cessione di aree e della realizzazione delle opere pubbliche con un corrispettivo economico compromette il perseguimento degli obiettivi di riequilibrio urbanistico e paesaggistico, sottraendo al territorio la disponibilità di spazi verdi e attrezzature collettive indispensabili per la mitigazione e la compensazione degli effetti delle trasformazioni edilizie. Per tale ragione viene richiesto, per le sottozone Bb ricadenti all'interno dei beni paesaggistici, il mantenimento dell'obbligo del piano urbanistico attuativo, escludendo la possibilità di ricorrere all'intervento diretto accompagnato dalla monetizzazione degli standard, come invece previsto dalla Variante. Parallelamente, la Soprintendenza nell'affermare il principio

della sostanziale *inedificabilità* delle aree ancora libere (comprese nei beni paesaggistici comunali) e quindi ritenendo necessario arrestare il consumo di suolo residuo per preservare le superfici caratterizzate da elevata permeabilità naturale, chiede che venga confermato il divieto di incrementi volumetrici già vigente per le sottozone Bb ricadenti negli ambiti di maggiore pregio paesaggistico (comma 8), quale misura indispensabile per impedire ulteriori processi di densificazione edilizia, impermeabilizzazione dei suoli e compromissione dei valori paesaggistici tutelati.

Sub 5)

art. 159 delle NTA della Variante generale (Ambito 28 – via Marittima)

comma 2

Sub 5a)

-Richiesta di modificare la lettera a), *“prevedendo che anche la trasformazione dell’area n. 1 avvenga sulla base di un progetto unitario, al fine di evitare soluzioni frammentarie e scarsamente integrate a ridosso del tessuto storico Unesco”*.

Sub 5b)

-Richiesta di *“prevedere che la trasformazione delle due aree confinanti n. 1 (comma 2 lett. a) e n. 2 (comma 2 lett. b) avvenga secondo un approccio integrato e coordinato, che tenga conto dello stretto rapporto tra le due aree confinanti”*.

Motivazione

“L’ambito 28 rappresenta un tessuto urbano di interesse storico di particolare complessità e delicatezza, giacché risulta collocato al margine del centro storico Unesco, con fronte su via Marina, e ricade interamente nella fascia costiera tutelata per legge come bene paesaggistico, ai sensi dell’art.142, co. 1 lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004”. L’auspicio è quello di “garantire una trasformazione di alta qualità urbana ed architettonica sul margine del sito Unesco, con la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell’impianto urbano e dell’edilizia della cosiddetta zona degli Orefici e, al contempo, la riqualificazione della cortina edilizia su via Nuova Marina, finora realizzata in attuazione al piano di ricostruzione dei quartieri Porto e Mercato, con esiti non sempre di qualità”.

Sub 6)

comma 11, art.144 delle NTA della Variante generale (Ambito 14 – Cirio-Corradini)

-Richiesta di dettagliare il comma 11, *“specificando superfici massime e altezze massime consentite, nonché le parti dell’ambito coinvolte”* con riferimento alla possibilità di prevedere *“un esiguo numero di container compatibili con l’attività produttiva”*, a fronte del divieto previsto nell’intero ambito di *“utilizzo di aree per la movimentazione, sia verticale che orizzontale, e lo stoccaggio di container”*.

Motivazione

Viene espresso l’interesse a tutelare il territorio costiero sottoposto a tutela ai sensi dell’art. 142, comma 1, lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004, *“considerato il potenziale impatto paesaggistico sulla fascia costiera derivante nel caso di interventi di non lieve entità”*.

Sub 7)

trasferimento delle quote residenziali dalla zona rossa vesuviana negli ambiti di trasformazione industriali storici dell’area orientale

Sub 7a)

-Richiesta di *“valutare i potenziali impatti ed effetti significativi sui circostanti beni paesaggistici di tipo panoramico presenti a Napoli, considerato che la tutela dei beni paesaggistici si configura sempre come una tutela biunivoca e di reciprocità, garantendo la tutela non solo dei belvedere e dei punti di vista panoramici, ma anche dei quadri panoramici percepiti da tali punti di vista, anche in lontananza”*.

Sub 7b)

-Richiesta di prevedere *“l’aggiornamento/integrazione del quadro di conoscenze, al fine di individuare, localizzare e catalogare gli immobili costruiti prima del 1956, con analisi della*

tipologia di proprietà, caratteristiche storico-architettoniche, stato di conservazione".

Motivazione

Viene espressa l'importanza che *"il trasferimento delle volumetrie dalla zona rossa nella zona est debba garantire l'assenza di impatti negativi sui beni culturali e paesaggistici presenti, così come sulle componenti insediative presenti di interesse storico".*

Sub 8)

Piano di monitoraggio (Rapporto Ambientale)

-Richiesta di selezionare indicatori relativi alle componenti ambientali di competenza (Patrimonio culturale e paesaggio) *"maggiormente aderenti alla specificità delle stesse, capaci di misurare nel tempo l'effettiva performance delle scelte urbanistiche in termini di impatto ed effetti sul patrimonio culturale, con particolare attenzione ad obiettivi strategici come la quantificazione annua del consumo di suolo e artificializzazione/impermeabilizzazione delle aree a permeabilità naturale, situate all'interno dei beni paesaggistici comunali, tutelati ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, così come la misurazione annua delle superfici di beni paesaggistici degradati oggetto di interventi di riqualificazione e/o ricostituzione di nuovi valori paesaggistici".*

Controdeduzioni

Sub 1)

In relazione all'osservazione, si prende atto con favore della disponibilità manifestata dalla Soprintendenza ad avviare un percorso di collaborazione istituzionale finalizzato alla condivisione e al trasferimento dei dati aggiornati relativi al patrimonio culturale e paesaggistico del territorio comunale. In particolare, si ritiene di particolare interesse la possibilità di acquisire il patrimonio informativo relativo ai beni culturali immobili, comprensivo dei più recenti aggiornamenti, con specifico riferimento agli edifici storici diffusi, agli immobili isolati di interesse culturale e ai manufatti preesistenti al 1956, inclusi quelli non ancora adeguatamente rappresentati nelle banche dati attualmente disponibili.

Tale attività consentirà di integrare e completare i quadri conoscitivi elaborati dall'Amministrazione comunale in ambiente GIS, superando le attuali lacune informative e garantendo una rappresentazione più esaustiva del patrimonio culturale comunale, anche ai fini delle valutazioni ambientali e urbanistiche connesse al procedimento di pianificazione. L'aggiornamento dei database sarà sviluppato in stretto raccordo con la Soprintendenza, quale soggetto titolare delle informazioni di carattere vincolistico e conoscitivo, con l'obiettivo di pervenire progressivamente alla costruzione di un sistema informativo condiviso, costantemente aggiornato e idoneo ad assumere, una volta completato e validato, una valenza certificativa quale riferimento ufficiale per le future attività di pianificazione, tutela e gestione del territorio.

Pur condividendo l'opportunità di disporre di un quadro conoscitivo organico, aggiornato e costantemente implementato in ordine ai vincoli e alle tutele insistenti sul territorio, si evidenzia che tale obiettivo non può essere efficacemente perseguito nell'ambito della presente variante agli ambiti, la quale è finalizzata prioritariamente alla revisione delle regole urbanistiche vigenti in chiave di semplificazione procedimentale e di razionalizzazione delle modalità attuative degli interventi, bensì dovrà essere sviluppato in modo strutturale e sistemico nel contesto della più ampia e complessiva redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di prossima formazione, sede propria per la costruzione e l'aggiornamento organico del quadro conoscitivo e per l'integrazione coordinata delle informazioni vincolistiche e territoriali.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Sub 2)

In riferimento alla proposta di correlare le nuove limitate volumetrie consentite nelle aree agricole di cui alla sottozona Fa "a *"pratiche produttive compiutamente certificate di agricoltura produttiva multifunzionale e eco-sostenibile"*, in considerazione che tali aree

rappresentano un presidio strutturale per la riproduzione sistemica dei servizi ecosistemici e la manutenzione dell'invariante strutturale ambientale e paesaggistica, si ritiene l'osservazione accoglibile.

Condividendo l'opportunità di disporre di un quadro conoscitivo organico delle componenti paesaggistiche di interesse storico presenti, spesso in forma diffusa, anche al di fuori della zona A, aggiornato e costantemente implementato, si evidenzia che il quadro di conoscenza sarà sviluppato in modo strutturale e sistemico nel contesto della più ampia e complessiva redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di prossima formazione, sede propria per la costruzione e l'aggiornamento organico del quadro conoscitivo.

Sub 3)

Sub 3a)

In riscontro all'osservazione prodotta, e al fine di superare le ambiguità interpretative della norma emerse in sede di istruttoria, si preciserà nella norma che l'indice di impermeabilizzazione massima, stabilito nella misura del 3%, deve essere computato esclusivamente sulla superficie destinata alle attrezzature di quartiere, così come individuate nell'Allegato 3.5 alla Relazione originaria ("Immobili individuati per le attrezzature pubbliche nei singoli quartieri"). Tale indice non si applica, pertanto, sull'intera Unità Morfologica denominata 'Scudillo'.

Infatti, le tabelle contenute nell'Allegato 3.5 alla relazione del PRG riportano alcune superfici per spazi pubblici aggiuntive rispetto a quelle puntualmente rappresentate nella Tavola 8. Nello specifico, con espresso riferimento all'Unità Morfologica dello "Scudillo" – che ha una superficie complessiva pari a 152 ettari – sono da localizzare oltre 113 ettari per attrezzature di quartiere. Questa localizzazione interesserà necessariamente tutte le sottozone Fa, le quali, sommate assieme, ammontano proprio a circa 113 ettari.

È opportuno evidenziare che tali quantità non risultano contrassegnate da un numero progressivo nella Tavola 8 (Specificazioni) del PRG. Di conseguenza, la possibilità di individuare l'area corrispondente a queste superfici, e di localizzarle all'interno del più ampio ambito dell'Unità Morfologica n. 36 dello Scudillo, non può che essere conseguita ricorrendo alla pianificazione attuativa, secondo quanto previsto dal PRG stesso (Norme Tecniche di Attuazione, parte terza, art. 162).

In ogni caso verrà anche precisato che, ove fosse necessario ricorrere all'artificializzazione di nuove aree, dovranno anche essere previsti "*interventi di mitigazione e compensazione (...)*". Resta comunque fermo il rispetto della prescrizione di cui all'art. 162, comma 8, lett. e) delle NTA della Variante adottata, la quale vincola al 3% anche la percentuale massima di impermeabilizzazione complessiva della specifica area di intervento.

Per quanto sopra riportato, si ritiene accoglibile la proposta di cui al **sub 3a)**, con la conseguente riformulazione dell'art. 162 comma 8 lett. e).

Sub 3b)

La richiesta di restringere la possibilità di costruzione di nuova viabilità e parcheggi, limitando entrambe le infrastrutture alle quantità strettamente necessarie di servizio alle attrezzature previste pianificazione attuativa, prevedendo sempre interventi di mitigazione e compensazione, risponde alla fondamentale esigenza di mitigare l'impatto edilizio e garantire l'invarianza idraulica del territorio, salvaguardando la naturale capacità di drenaggio dei suoli all'interno del territorio, tutelando l'equilibrio ecosistemico e paesaggistico dell'area è condivisibile ed è pertanto accoglibile.

L'art. 162 comma 8 lett. e) viene così riformulato:

e) la realizzazione di attrezzature rientranti nella categoria spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, prevedendo attrezzature all'aperto per il tempo libero e lo sport, orti urbani, parchi agricoli, aree di sosta per il ristoro, aree per esposizioni e manifestazioni connesse alla promozione agricola, dotati di una limitata volumetria strettamente funzionale alle

attrezzature previste.

La percentuale massima di impermeabilizzazione dell'area non deve superare il 3%, della superficie complessiva delle attrezzature di quartiere così come individuate nell'Allegato 3.5 alla Relazione ("Immobili individuati per le attrezzature pubbliche nei singoli quartieri"), comprensiva della nuova viabilità e dei parcheggi strettamente necessari di servizio alle attrezzature, ove tali attrezzature siano compatibili con lo stato dei luoghi, da valutare rispetto alla sicurezza dei versanti, all'accessibilità, alla morfologia e all'altimetria, ai livelli di naturalità dei luoghi, all'uso del suolo, eccetera.

Sub 4) art. 33

comma 6 Sub 4a)

La richiesta di eliminare la disciplina della semplificazione procedimentale nelle aree ricadenti in beni paesaggistici è accoglibile. Infatti, nonostante la modifica introdotta dalla Variante, relativa alla possibilità di ricorrere, per interventi compresi tra 5.000 e 7.000 mq, all'intervento diretto convenzionato in alternativa al Piano Urbanistico Attuativo, non determini un incremento della capacità edificatoria né introduca nuove possibilità di trasformazione del territorio, limitandosi solo a prevedere una diversa modalità attuativa per interventi di limitata estensione, mantenendo invariato l'indice di fabbricabilità territoriale e subordinando l'applicazione della disciplina alla verifica delle condizioni urbanistiche previste dalla norma, si condivide la limitazione di tale possibilità dell'intervento diretto nelle sole aree non vincolate e non ricadenti in beni paesaggistici, in quanto, in tali contesti, la presenza del vincolo paesaggistico comporta l'esigenza di una preventiva e più approfondita valutazione degli effetti cumulativi e di insieme delle trasformazioni edilizie, che solo il PUA è in grado di garantire in maniera organica e coordinata. L'intervento diretto convenzionato, pur assistito da convenzione, risulta infatti idoneo ad assicurare un adeguato livello di regia pubblica sulle scelte insediative, sulla distribuzione degli standard, sulla mitigazione degli impatti e sulla coerenza complessiva con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, che richiedono una visione estesa all'intero comparto e non circoscritta al singolo lotto. Ne consegue che, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, la preventiva pianificazione attuativa costituisce strumento imprescindibile per garantire la compatibilità tra trasformazione urbanistica e tutela dei valori paesaggistici riconosciuti, assicurando un controllo unitario e non frammentato delle trasformazioni ammissibili.

Tuttavia, è nelle intenzioni dell'ufficio ridurre ulteriormente il campo di applicazione del comma aggiunto con la variante all'art. 33, in parziale accoglimento di altre osservazioni, per cui l'intervento diretto può essere possibile esclusivamente nelle aree già edificate della sottozona Bb caratterizzate da un indice territoriale inferiore a 2 mc/mq, risultando pertanto escluso per le aree libere al di sotto di 7000 mq. Tale precisazione consente di ricondurre la disciplina alle sole fattispecie di rigenerazione del tessuto urbano esistente, evitando che la procedura semplificata possa essere utilizzata per nuove trasformazioni di suolo non urbanizzato.

comma 6 Sub 4b)

Con riferimento alla richiesta di documentare la presenza di manufatti storici, l'osservazione è accoglibile nei motivi, prevedendo l'integrazione della disciplina con l'obbligo, nell'ambito degli interventi diretti e dei piani urbanistici attuativi, di documentare sempre la presenza di edifici di formazione ante 1956 (ossia di almeno 70 anni).

comma 8 Sub 4c)

È altresì accoglibile la richiesta di precisare il campo di applicazione del divieto di incremento volumetrico previsto dal comma 8, riferendolo alle aree ricadenti, alla data di approvazione della Variante al PRG di cui al DPGR n. 323/2004, nei perimetri delle zone di tutela paesaggistica individuate dalla medesima disciplina, confermando in tal modo il livello di tutela già definito dalla pianificazione comunale.

Sub 5) art. 159

comma 2 Sub 5a)

Pur condividendo le finalità di tutela paesaggistica e di riqualificazione urbana richiamate dalla Soprintendenza, si ritiene che il ripristino dell'obbligo del progetto unitario per l'area n. 1 non

risultati coerenti con gli obiettivi perseguiti dalla presente Variante.

La modifica introdotta all'art. 159 trae origine dalla constatazione dell'oggettiva inefficacia che, nel caso specifico, ha caratterizzato la disciplina vigente del PRG. L'obbligo di attuazione mediante progetto unitario, in presenza di una rilevante frammentazione della proprietà immobiliare, ha infatti determinato, nei circa venti anni di vigenza del Piano, una sostanziale impossibilità di avviare qualsiasi processo di trasformazione, contribuendo al permanere delle condizioni di degrado edilizio, funzionale e percettivo che caratterizzano attualmente il fronte interessato.

La scelta operata dalla Variante è pertanto finalizzata a superare tale situazione di stallo, consentendo l'attivazione degli interventi anche in assenza di una preventiva iniziativa unitaria tra tutti i proprietari, senza tuttavia rinunciare agli obiettivi di qualità urbana perseguiti dalla disciplina d'ambito.

In tale prospettiva assume particolare rilievo la modifica della disciplina dell'intervento, che non si limita più al solo ripristino filologico dell'edificio crollato, ma ammette espressamente un intervento di ripristino e riconfigurazione, anche con diversa sagoma, del fronte edilizio su cui si addossa l'edificio realizzato con il Piano di ricostruzione. Tale previsione amplia significativamente le possibilità progettuali, consentendo una ricomposizione architettonica del prospetto verso via Marina maggiormente rispondente agli obiettivi di riqualificazione urbana e paesaggistica perseguiti dalla Variante.

Va altresì considerato che il fronte interessato dall'intervento risulta oggi in larga parte occultato dall'edificio realizzato in attuazione del Piano di ricostruzione, il quale costituisce l'effettiva cortina edilizia percepibile da via Marina. Pertanto, gli interventi di riconfigurazione ammessi dalla Variante sono destinati ad incidere prevalentemente sulla qualità architettonica del fronte retrostante, oggi caratterizzato da evidenti condizioni di degrado statico ed estetico, favorendone una riqualificazione complessiva.

Non si ritiene, pertanto, che la qualità dell'intervento possa essere garantita esclusivamente attraverso il ripristino dell'obbligo del progetto unitario. Al contrario, la possibilità di procedere alla riconfigurazione del fronte costituisce di per sé uno strumento idoneo a conseguire una migliore qualità architettonica rispetto alla disciplina previgente, senza perpetuare le condizioni di inattuabilità determinate dalla frammentazione proprietaria.

Pertanto, il rischio di interventi disorganici o incoerenti risulta significativamente attenuato dalla natura stessa delle opere previste. Trattandosi infatti di interventi che interessano prevalentemente il prospetto dell'edificio, essi coinvolgono parti comuni condominiali e, come tali, richiedono necessariamente forme di coordinamento tra i diversi aventi titolo, favorendo di fatto soluzioni progettuali condivise. A ciò si aggiunge il controllo esercitato dall'Amministrazione comunale nell'ambito dell'istruttoria finalizzata al rilascio del permesso di costruire, nel corso della quale viene verificata la qualità architettonica dell'intervento, la coerenza con il contesto storico e paesaggistico e il rispetto delle prescrizioni derivanti dalla disciplina urbanistica e dalla normativa di tutela.

Ne consegue che gli obiettivi di riqualificazione del margine urbano prospiciente via Marina e di miglioramento della qualità architettonica del fronte edilizio possono essere efficacemente perseguiti anche in assenza dell'obbligo del progetto unitario, evitando nel contempo di riproporre una condizione che l'esperienza applicativa del PRG ha dimostrato essere sostanzialmente impeditiva di qualsiasi processo di rigenerazione.

L'Amministrazione ritiene pertanto che il contemperamento tra le esigenze di tutela paesaggistica e quelle di concreta attuabilità degli interventi sia adeguatamente assicurato dalla disciplina introdotta dalla Variante, la quale consente di superare una situazione di prolungato degrado senza rinunciare al controllo pubblico sulla qualità delle trasformazioni.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

comma 2 Sub 5b)

Con riferimento a quanto determinato sopra e all'ulteriore richiesta di prevedere che le trasformazioni delle aree confinanti n. 1 e n. 2 siano sviluppate secondo un approccio unitario e coordinato, pur condividendosi l'obiettivo di conseguire un'elevata qualità architettonica e paesaggistica dell'intero fronte urbano prospiciente via Marina, non si ritiene necessario introdurre una specifica prescrizione nella disciplina di ambito.

Occorre infatti considerare che le due aree, a seguito della non accettazione dell'osservazione di cui sopra, restano caratterizzate da differenti modalità attuative: mentre per l'area n. 2 la disciplina della Variante mantiene espressamente l'obbligo del progetto unitario, per l'area n. 1 tale obbligo è stato eliminato proprio per superare la situazione di sostanziale inattuabilità

determinata dalla frammentazione proprietaria. Ne consegue che appare del tutto verosimile che i processi di trasformazione delle due aree si sviluppino in tempi differenti e non contestuali, rendendo di fatto difficilmente praticabile una progettazione coordinata preventiva.

Ciò nondimeno, l'eventuale realizzazione degli interventi in momenti diversi non pregiudica il conseguimento degli obiettivi di qualità urbana richiamati dalla Soprintendenza. Tutti gli interventi ricadenti nell'ambito sono infatti soggetti alle ordinarie procedure autorizzative previste dalla normativa vigente, comprese quelle di competenza della Soprintendenza derivanti dalla presenza del vincolo paesaggistico e dalla prossimità al sito UNESCO, nell'ambito delle quali potranno essere valutati gli aspetti di inserimento nel contesto, di coerenza compositiva con le trasformazioni già realizzate o autorizzate e di qualità architettonica complessiva del fronte urbano.

La finalità di assicurare un'armonizzazione degli interventi risulta pertanto già adeguatamente garantita attraverso il procedimento autorizzativo e l'esercizio delle competenze proprie dell'Amministrazione e della Soprintendenza, senza che sia necessario introdurre una ulteriore prescrizione normativa che, oltre a risultare sostanzialmente pleonastica, potrebbe determinare ulteriori elementi di rigidità attuativa in un contesto nel quale la Variante è invece orientata a favorire il superamento delle attuali condizioni di degrado e di stasi.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

Sub 6)

In relazione alla richiesta di introdurre nella disciplina urbanistica specifici limiti dimensionali, con particolare riferimento all'altezza massima degli impilaggi dei container nelle aree destinate allo stoccaggio e alla movimentazione, si condivide la necessità che la valutazione di tali aspetti deve essere ricondotta alle esigenze di tutela paesaggistica delle fasce costiere, con particolare riferimento alla salvaguardia delle visuali panoramiche, dello skyline urbano e della percezione complessiva del waterfront.

La questione, infatti, non deve attenersi esclusivamente agli aspetti tecnico-funzionali connessi alla possibilità di sovrapporre più unità containerizzate, in relazione alle caratteristiche statiche e alla resistenza alle forze orizzontali sismiche, ma soprattutto agli effetti percettivi determinati dalla presenza di strutture di rilevante sviluppo verticale, che, in funzione delle esigenze operative dei terminal e delle modalità di gestione delle aree di deposito, possono raggiungere altezze significative, anche nell'ordine di 15-18 metri corrispondenti a impilaggi di 5-6 livelli, talvolta anche "stabilmente" ossia a carattere non temporaneo (stoccaggio perenne).

Sotto il profilo paesaggistico, tali configurazioni possono assumere una particolare rilevanza nei contesti costieri e portuali, in quanto suscettibili di incidere sulla continuità visiva tra il tessuto urbano e il mare, sulla leggibilità dei caratteri morfologici del territorio e sulla percezione dei principali elementi identitari del paesaggio costiero.

Tuttavia, con riferimento alle attività di stoccaggio e movimentazione container già in essere e legittimamente autorizzate nel solo ambito Cirio Corradini, eventuali effetti derivanti dalle modalità operative consolidate dovranno essere verificati nell'ambito degli specifici procedimenti amministrativi di competenza. Infatti la definizione di un limite massimo di altezza o di superficie valido anche, in quanto ricadente nella fascia costiera, non risulta coerente con le caratteristiche proprie della pianificazione urbanistica generale, in quanto gli effetti paesaggistici di tali attività non possono essere valutati esclusivamente attraverso un parametro quantitativo astratto, ma richiedono una verifica puntuale in relazione alla specificità dei singoli contesti, alla morfologia dei luoghi, alla presenza di visuali sensibili, alla distanza dalla linea di costa, ai rapporti con il tessuto urbano circostante e agli eventuali elementi di valore paesaggistico presenti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la richiesta di introdurre nella normativa urbanistica generale specifici limiti dimensionali riferiti alla superficie e all'altezza degli impilaggi dei container non può essere accolta, in quanto tali parametri devono essere oggetto di valutazione puntuale in relazione al contesto paesaggistico interessato e alle caratteristiche specifiche dei singoli interventi.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

Sub 7)

Occorre premettere che la manovra urbanistica si configura come necessario adeguamento alle normative sovraordinate di protezione civile e sicurezza vulcanica. Pertanto, il

trasferimento della quota complessiva di circa 35.000 mq di Slp residenziale dalla zona rossa vesuviana risponde all'obbligo di cui alla LR 21/2003 di azzerare i carichi insediativi residenziali nelle aree a più alto rischio della zona rossa. Tale operazione, tesa a salvaguardare l'offerta abitativa e l'edilizia residenziale sociale per le fasce più vulnerabili, trova naturale collocazione proprio nei grandi ambiti di riconversione delle aree industriali dismesse della zona est, contesti già destinati dal Prg vigente a una profonda ristrutturazione urbanistica e alla bonifica dei suoli.

Sub 7b)

Per quanto concerne la raccomandazione di integrare e aggiornare il quadro delle conoscenze sui complessi edificati prima del 1956, si rappresenta che la ricognizione auspicata, per la parte di competenza pubblica, seppur attualmente limitata all'edilizia residenziale, è stata avviata nell'ambito dell'aggiornamento del Preliminare di PUC, ed è confluita in una tavola di ricognizione delle *"Architetture realizzate dal 1945 ad oggi"*, con indicazione dei tessuti aventi più di 70 anni, e in un *"Atlante dei tessuti novecenteschi pianificati"*, nell'intento di includere nella città storica quartieri abitativi novecenteschi attraverso il riconoscimento del patrimonio dell'architettura del XX secolo, con particolare riferimento all'edilizia residenziale pubblica e alla vasta produzione architettonica del Secondo '900. Per quanto riguarda i complessi privati, invece, la corretta individuazione e collocazione temporale degli stessi non può che essere demandata alle verifiche effettuate nell'ambito dell'istruttoria dei Piani Urbanistici Attuativi (strumento obbligatorio per la realizzazione delle quote residenziali in argomento), in cui avviene la verifica puntuale delle preesistenze *"storico-architettoniche, il loro stato di conservazione e la tipologia di proprietà"*, garantendo che le trasformazioni puntuali e il riuso dei complessi industriali storici avvenga nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici originari, escludendo impatti negativi sulle componenti insediative di interesse storico e culturale.

Con riferimento alla *"tutela biunivoca e reciproca dei beni paesaggistici, del waterfront e dello skyline cittadino"* si osserva che la Variante introduce quote residenziali aggiuntive o la rimodulazione del mix funzionale a parità di Slp complessiva originariamente prevista dalle tabelle d'ambito del Prg o all'interno di specifici parametri, in conformità ai principi di sostenibilità urbanistica e contenimento del consumo di suolo. I rapporti visivi panoramici, come già precisato, saranno invece oggetto di valutazione nelle fasi istruttorie dei PUA, anche da parte di codesta Soprintendenza laddove ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Sub 7a)

Analogamente, la richiesta di *"valutare anche i potenziali impatti ed effetti significativi sui circostanti beni paesaggistici di tipo panoramico (...) garantendo la tutela non solo dei belvedere e dei punti di vista panoramici, ma anche dei quadri panoramici percepiti da tali punti di vista anche in lontananza"* è da considerarsi non accoglibile nell'ambito delle modifiche da apportare alle presenti norme in quanto sarà oggetto di specifiche valutazioni a cui sottoporre le proposte di trasformazione urbana, affinché i nuovi interventi si integrino armoniosamente nel contesto e non rechino pregiudizio ai quadri panoramici storici.

Si evidenzia, infine, che il controllo sulla qualità architettonica e sul corretto inserimento nel paesaggio è già in parte garantito nelle presenti norme dal mantenimento degli standard di spazi pubblici e a verde previsti dal piano, traducendo il trasferimento volumetrico in un'occasione di ricomposizione morfologica e di riqualificazione dello spazio urbano e delle superfici permeabili.

Sub 8)

Per quanto attiene al monitoraggio e in particolare alla scelta degli indicatori "capaci di misurare nel tempo l'effettiva performance delle scelte urbanistiche in termini di impatto ed effetti sul patrimonio culturale, con particolare attenzione ad obiettivi strategici" relativi alle componenti ambientali "Patrimonio culturale e paesaggio", si sottolinea che in ordine a "la quantificazione annua del consumo di suolo e artificializzazione/impermeabilizzazione delle aree a permeabilità naturale, situate all'interno dei beni paesaggistici comunali, tutelati ai sensi dell'art. 136 e 142 del D. Lgs. n. 42/2004", essa è stata inserita nel Rapporto ambientale a pag. 231 con le seguenti voci:

-22 PI.III.4_IC.01 - Consumo di suolo in aree di interesse paesaggistico tutelate per

legge ex art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004;

-23 PI.III.4_IC.02 - Consumo di suolo in aree sottoposte a vincolo paesaggistico tutelate per legge ex art. 136 D.Lgs. 42/2004.

Tali indicatori sono stati riportati con lo stesso codice alfanumerico che li individua nella pubblicazione "Indirizzi operativi per il monitoraggio nella valutazione ambientale strategica dei piani regolatori generali comunali" di CREIAMO PA, in quanto ritenuti pienamente coerenti con le finalità del monitoraggio ambientale della Variante e con la necessità di verificare nel tempo gli effetti delle trasformazioni urbanistiche sulle componenti paesaggistiche sottoposte a tutela.

Si riconosce invece la mancanza, nel Rapporto ambientale, dell'importante indicatore specifico relativo alla "misurazione annua delle superfici di beni paesaggistici degradati oggetto di interventi di riqualificazione e/o ricostituzione di nuovi valori paesaggistici"; pertanto nell'elaborando Piano di monitoraggio esso sarà aggiunto sotto la voce "mq/anno di beni paesaggistici degradati rigenerati".

L'integrazione di tale indicatore consente di completare il sistema di monitoraggio introducendo un parametro volto a verificare non solo gli effetti delle trasformazioni urbanistiche sui beni paesaggistici, ma anche gli esiti positivi derivanti da interventi di recupero e riqualificazione dei contesti degradati.

In tal modo, il monitoraggio potrà fornire un quadro più completo dell'efficacia delle scelte della Variante, consentendo di valutare, nel tempo, sia il contenimento delle pressioni sulle aree sottoposte a tutela, sia il contributo degli interventi di rigenerazione urbana alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico esistente.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile, limitatamente all'inserimento nel Piano di monitoraggio del nuovo indicatore relativo ai beni paesaggistici degradati oggetto di interventi di rigenerazione e/o ricostituzione dei valori paesaggistici, risultando già presenti nel Rapporto ambientale gli indicatori relativi al consumo di suolo nelle aree sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

Conclusioni

Sub 1: parzialmente accoglibile

Sub 2: accoglibile

Sub 3: accoglibile

Sub 4: complessivamente accoglibile, in particolare:

Sub 4a) **accoglibile**

Sub 4b) **accoglibile**

Sub 4c) **accoglibile**

Sub 5: complessivamente non accoglibile, in particolare:

Sub 5a) **non accoglibile**

Sub 5b) **non accoglibile**

Sub 6: non accoglibile

Sub 7: complessivamente non accoglibile, in particolare:

Sub 7a) **non accoglibile**

Sub 7b) **non accoglibile**

Sub 8: parzialmente accoglibile