



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

PG/2026/872215 del 17/08/2026

Alla Presidenza della Municipalità 1

Chiaia, Posillipo, San Ferdinando

22.0.4.0.0

Alla Direzione della Municipalità 1

22.0.0.0.0

e p.c.:

Al Vicesindaco e Assessore all'urbanistica

51.0.0.0.0

OGGETTO: Variante urbanistica, unitamente al relativo Rapporto Ambientale integrato con la Valutazione di incidenza (VincA), finalizzata alla revisione delle regole e delle modalità della pianificazione urbanistica attuativa. - **Richiesta parere di competenza**

Con riferimento alla Variante urbanistica in oggetto si riporta, preliminarmente, una sintesi dell'iter finora espletato propedeutico alla approvazione della stessa.

- 1) Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 292 del 26.06.2025 è avvenuta la approvazione del Documento Strategico del preliminare della Variante in argomento. Con medesima Deliberazione è stata dichiarata l'esclusione della stessa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania (DPGRC n. 17 del 18.12.2009).
A partire dal 01.07.2025 e fino al 31.07.2025 la Deliberazione, completa degli allegati, è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito istituzionale del Comune nella sezione *UrbaNa*. Durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute richieste di informazioni o chiarimenti.
- 2) Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 26/03/2026 è stata adottata, ai sensi degli artt. 6 e 9 del Regolamento della Regione Campania n. 3 del 6 ottobre 2025 (di seguito *Regolamento*), la suddetta Variante alla disciplina urbanistica. La Deliberazione, completa degli allegati è stata pubblicata sul BURC n. 20 del 13.04.2026 e all'Albo Pretorio dell'Ente in data 26.03.2026, nonché sul sito istituzionale - sezione *UrbaNa* - e depositata presso il Servizio scrivente per il periodo previsto dalle norme regionali vigenti, decorrente dalla data di pubblicazione sul BURC, per il recepimento delle osservazioni.
- 3) Con la Deliberazione n. 303 del 09.07.2026 la Giunta Comunale ha preso atto delle osservazioni pervenute e delle relative controdeduzioni formulate che hanno prodotto il seguente esito:
-riformulazione della proposta di modifica degli articoli nn. 2, 33, 40, 46, 131, 135, 138, 141, 142, 149, 154, 162 della Variante generale al Prg vigente, per l'effetto dell'accoglimento delle osservazioni nn. OSS.07 (sub 1, 4), OSS.10 (sub 2, 3, 4) e del parziale accoglimento delle osservazioni nn. OSS.06a (sub 1, 2, 7, 8, 9, 10, 12), OSS.07 (sub 2, 3, 5, 7, 8), OSS.10 (sub 1, 8);
-riformulazione della proposta di modifica degli articoli nn. 8, 23, 24, 26, 27 della Variante occidentale al Prg vigente, per l'effetto del parziale accoglimento delle osservazioni nn. OSS.06b (sub 1, 3).

Considerato che ai sensi dell'art. 32 - *funzioni consultive* del *Regolamento delle Municipalità*, approvato con DCC n. 68 del 21 settembre 2005, le Municipalità esprimono pareri obbligatori preventivi sugli atti riguardanti, tra l'altro, "e) piano regolatore generale e relative varianti" e che, inoltre, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, "I pareri sono espressi dai Consigli entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, [...] Decorsi i termini innanzi indicati senza che il parere sia stato comunicato o senza che l'organo adito abbia rappresentato esigenze istruttorie, l'organo comunale richiedente può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere, dando atto nel provvedimento del decorso infruttuoso del termine prestabilito", si richiede di esprimere entro e non oltre 30 giorni dalla presente il parere consultivo di competenza

relativamente alla Variante urbanistica in oggetto. Decorso tale termine si procederà ai sensi del comma 3 dell'art. 32 del citato Regolamento.

Tutti gli atti relativi alla Variante in argomento - Deliberazioni di Giunta Comunale complete dei relativi allegati - sono scaricabili dal sito web istituzionale al seguente [link](https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-revisione-di-regole-e-modalita-di-attuazione-della-pianificazione-attuativa/):

https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/puc/variante-per-la-revisione-di-regole-e-modalita-di-attuazione-della-pianificazione-attuativa/

Al fine di chiarirne i contenuti si rappresenta quanto segue.

La presente Variante riguarda l'aggiornamento organico del Piano Regolatore Generale, al fine di superarne le criticità di attuazione emerse nel corso ventennale della sua vigenza, comportando la revisione delle regole della pianificazione urbanistica attuativa attraverso misure normative che semplifichino l'attuazione rendendola più flessibile ed efficace. In tale ottica, vengono introdotte modalità attuative che agevolano la realizzazione degli interventi previsti, ampliando il ricorso all'intervento diretto e consentendo l'attuazione per stralci funzionalmente autonomi, così da favorire la trasformazione urbana anche nei contesti caratterizzati da elevata frammentazione fondiaria.

L'azione della Variante mira, inoltre, a migliorare la qualità urbanistica degli ambiti di trasformazione, promuovendo un più equilibrato rapporto tra residenza, servizi e attività economiche, con particolare attenzione all'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale e ordinaria per rispondere ai crescenti fabbisogni abitativi. Contestualmente, favorisce l'attivazione di investimenti privati e di forme di partenariato pubblico-privato, funzionali alla realizzazione di nuovi modelli insediativi, servizi e infrastrutture di interesse collettivo.

Particolare rilievo viene attribuito ai processi di rigenerazione urbana e al riuso del patrimonio edilizio esistente, privilegiando interventi senza consumo di nuovo suolo e migliorandone la sostenibilità economica. La Variante valorizza inoltre il ruolo delle aree agricole e del sistema collinare, riconoscendone le funzioni ambientali, paesaggistiche, produttive e di presidio del territorio.

Completano il quadro l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche non più rispondenti alle attuali esigenze e la revisione della disciplina normativa, attraverso chiarimenti e adeguamenti che, pur lasciando invariato l'impianto strutturale del Piano, ne rafforzano la coerenza, la chiarezza applicativa e l'efficacia quale strumento di governo del territorio.

Le modifiche normative si articolano secondo i seguenti criteri operativi e azioni di intervento.

Criteri operativi

1. Incremento dell'operatività del Piano e semplificazione dei meccanismi attuativi
2. Adeguamento della disciplina urbanistica alla normativa sopravvenuta
3. Miglioramento delle prestazioni urbanistiche negli ambiti di trasformazione
4. Aggiornamento e revisione delle previsioni urbanistiche non più attuali
5. Adeguamenti, chiarimenti e correttivi delle Norme Tecniche di Attuazione

Azioni di intervento

Semplificazione dei meccanismi attuativi - *introducendo un quadro di semplificazione e maggiore flessibilità dei meccanismi attuativi*, ampliando il ricorso al permesso di costruire convenzionato in alternativa alla pianificazione attuativa, in particolare negli interventi che non configurano ristrutturazioni urbanistiche e nei programmi di rigenerazione dell'edilizia residenziale pubblica, al fine di favorire l'impiego delle risorse pubbliche e private. Viene confermata la soglia minima di 5.000 mq per i PUA nelle sottozone Bb (aree di espansione recente), al fine di evitare processi di frammentazione insediativa, introducendo, nelle medesime sottozone Bb, la possibilità di intervento diretto fino a 7.000 mq, ad eccezione di quelli ricadenti all'interno di beni paesaggistici. Sono inoltre previste modalità di attuazione per stralci funzionalmente autonomi, l'aggiornamento di alcune previsioni relative ai piani di recupero e una maggiore flessibilità nel dimensionamento funzionale degli interventi indiretti, consentendo rimodulazioni tra residenza e attività di beni e servizi, anche con quote di edilizia residenziale sociale, senza alterare il dimensionamento complessivo degli ambiti e delle dotazioni territoriali. Di rilevante interesse per le sottozone Bb è la modifica normativa che, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica su complessi residenziali pubblici esistenti, consente l'utilizzo dell'intervento diretto alternativo al Piano urbanistico attuativo.

In merito all'obbligo di attuare le previsioni del PRG vigente attraverso pianificazione unitaria estesa all'intero perimetro delle aree contrassegnate da numero o lettera, attesa la criticità rilevata, relativa alla eccessiva frammentazione proprietaria e complessità socioeconomica presenti in alcuni ambiti, la variante introduce una maggiore flessibilità delle modalità attuative consentendo l'attuazione per stralci quale modalità ordinaria, ovvero la formazione di strumenti attuativi riferiti a porzioni funzionalmente autonome degli ambiti purché l'intervento parziale non comprometta il disegno complessivo, la continuità infrastrutturale e la realizzazione proporzionale delle dotazioni pubbliche previste. Ciò al fine di un processo di trasformazione più graduale e realistico, permettendo di sbloccare, tramite l'iniziativa privata, la

realizzazione delle attrezzature e spazi pubblici.

Un ulteriore meccanismo di semplificazione delle modalità attuative viene previsto, inoltre, anche nelle aree delle cave dismesse, per le quali sono previste specifiche disposizioni, attraverso l'intervento diretto, per la riqualificazione finalizzate alla messa in sicurezza e al loro utilizzo come attrezzature di scala urbana.

Miglioramento delle prestazioni urbanistiche negli ambiti di trasformazione – *introducendo misure di flessibilità del mix funzionale e implementazione del social housing, orientate al rafforzamento della componente residenziale.* L'azione pianificatoria è finalizzata a fornire una risposta concreta alle nuove e diversificate situazioni di disagio abitativo grave che ha coinvolto in misura crescente quote sempre più ampie di popolazione, perseguendo tre obiettivi strategici: incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale, delocalizzazione delle quote residenziali ricadenti nella Zona Rossa Vesuviana verso l'area orientale e rafforzamento dell'offerta abitativa. La risposta agli obiettivi indicati ha tenuto in considerazione diversi elementi chiave, principalmente l'evoluzione della struttura delle famiglie con un costante aumento del loro numero, in particolare quelle di piccole dimensioni (uno/due componenti) e la necessità di utilizzare standard abitativi allineati a quelli registrati a livello nazionale nelle altre grandi città, con adeguamento dei parametri qualitativi e quantitativi relativi all'affollamento delle famiglie e degli abitanti nei singoli alloggi.

Le misure riguardano in particolare gli ambiti di riconversione delle aree produttive dismesse dell'area orientale, nei quali viene introdotta maggiore flessibilità funzionale ed edilizia, senza consumo di suolo e nel rispetto degli standard urbanistici, al fine di migliorare la fattibilità economica degli interventi, accelerare i processi di rigenerazione urbana e promuovere modelli insediativi misti basati sull'integrazione tra residenza, attività produttive innovative e servizi.

Incremento delle possibilità operative del Piano nelle aree agricole e nel sistema collinare del Parco metropolitano, con una disciplina orientata alla tutela paesaggistico-ambientale, alla valorizzazione delle architetture rurali e al sostegno dell'agricoltura urbana, in coerenza con la normativa regionale sul territorio rurale e con specifiche disposizioni per la realizzazione delle attrezzature nell'ambito dello Scudillo e la loro fruizione pubblica.

Aggiornamento e revisione delle previsioni non più attuali - *adeguando il PRG alle mutate condizioni insediative, economiche e normative e intervenendo su ambiti le cui previsioni risultano superate o inattuate.* In tale prospettiva, nell'ambito 10 – Centro Direzionale è introdotta una maggiore flessibilità funzionale mediante cambi di destinazione d'uso all'interno della categoria della produzione di servizi e la possibilità di rifunzionalizzazione dei locali tecnici esistenti, in coerenza con la normativa regionale sulla rigenerazione urbana e senza consumo di suolo. Nell'ambito 7 – ex Centrale del Latte di Scampia la variante ridefinisce il modello attuativo prevedendo il recupero diretto dell'edificio storico per attività produttive innovative e la realizzazione di un parco a prevalente funzione agricola pubblico o di uso pubblico, valorizzando la permeabilità dei suoli. Nell'ambito 9 – Mercato dei fiori di San Pietro a Patierno si introduce una maggiore flessibilità delle destinazioni commerciali e la possibilità di parco attrezzato di uso pubblico, al fine di favorire l'attuazione delle dotazioni territoriali previste dal piano.

Adeguamenti, chiarimenti e correttivi delle norme di attuazione – *introducendo interventi di coordinamento normativo e chiarimento interpretativo delle Norme Tecniche di Attuazione*, mediante la rettifica di errori materiali e refusi, l'integrazione di specificazioni per risolvere incertezze applicative in sede istruttoria e l'aggiornamento terminologico e normativo in coerenza con la legislazione urbanistica regionale sopravvenuta e con piani o progetti successivamente approvati. Tali modifiche assumono carattere tecnico non innovativo, senza incidere sull'impianto strutturale del piano né sui suoi principi fondanti, contribuendo a rendere più chiaro, coerente e operativo il quadro regolativo vigente.

Le suddette azioni trovano attuazione mediante modifiche puntuali agli articoli delle Norme Tecniche della Variante generale e della Variante occidentale al PRG, nonché alle schede d'ambito interessate, come dettagliatamente riportato negli elaborati costituenti la Variante.

Con riferimento al territorio di interesse di codesta Municipalità, la Variante apporta modifiche normative di carattere generale, relativamente a tutti gli ambiti ricadenti nel territorio municipale, come di seguito illustrato.

Art. 2 (Attuazione del piano)

Per quanto riguarda le modifiche normative di carattere generale, la *Variante* aggiorna la disciplina attuativa del PRG (**art. 2, commi 3 e 4 delle NTA**) con l'obiettivo di superare il mancato avvio di numerosi processi di trasformazione previsti dal piano, finora causato sia dall'obbligo di progettazione unitaria sull'intero ambito perimetrato e contrassegnato da numero o lettera (spesso ostacolato da frammentazione fondiaria e complessità socio-economiche), sia dalle eccessive rigidità del regime transitorio, che limitavano fortemente gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente nelle more dell'approvazione dei PUA.

Per rispondere a queste criticità, la Variante introduce una profonda revisione dei commi 3 e 4.

Le modifiche al **comma 3** consentono flessibilità attuativa mediante stralci funzionali nelle aree perimetrato e contrassegnate da numero o lettera. L'attuazione per comparti autonomi per le suddette aree diventa così a modalità ordinaria, consentendo la formazione di strumenti attuativi su porzioni d'ambito capaci di

funzionare in modo indipendente. Tale approccio graduale favorisce l'attivazione degli interventi e il progressivo reperimento degli standard urbanistici, restando comunque l'obbligo di progettazione unitaria per gli ambiti a elevata complessità infrastrutturale, morfologica o strategica per i quali la normativa dello specifico ambito preveda un disegno coordinato e la pianificazione unitaria quale unica condizione necessaria per l'attuazione.

Con riferimento al **comma 4**, la *Variante* amplia il regime transitorio e nelle more della pianificazione attuativa, viene estesa la gamma degli interventi ammissibili sugli immobili esistenti. Oltre alla manutenzione e al restauro, si consentono interventi di adeguamento tecnologico, miglioramento delle condizioni di utilizzo e di sicurezza, efficientamento funzionale e messa in sicurezza, volti a preservare la continuità operativa delle attività insediate e a contrastare fenomeni di degrado o abbandono, senza tuttavia anticipare le trasformazioni urbanistiche di assetto demandate alla pianificazione attuativa.

La *Variante* introduce, inoltre, un nuovo comma (**comma 4-bis**) dedicato alle strutture edilizie strettamente necessarie a contenere impianti tecnologici di interesse collettivo (come le cabine primarie) consentendo, nelle more dell'approvazione dei piani attuativi, interventi di ristrutturazione edilizia - anche mediante demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico fino al 20% - nel rispetto delle specifiche normative di settore e sovraordinate. Tale previsione risponde all'esigenza di assicurare la funzionalità delle infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità, semplificando le procedure di realizzazione e permettendone l'adeguamento e ammodernamento.

Art. 33 (Sottozona Bb – Espansione recente)

La *Variante* introduce meccanismi di semplificazione procedurale per le aree esterne al perimetro degli ambiti ricadenti in sottozona Bb (art. 33, commi 5 e 6), per le quali la normativa vigente prevede l'obbligo di PUA con applicazione dell'indice territoriale di 2 mc/mq.

L'analisi dei procedimenti istruiti ha, infatti, evidenziato che le proposte di piano attuativo di dimensioni di poco superiori alla soglia dei 5.000 mq, pur configurandosi formalmente come ristrutturazione urbanistica, non consentono di fatto di realizzare opere di urbanizzazione secondaria con adeguata funzionalità e sostenibilità gestionale. Di conseguenza, l'assolvimento degli standard avviene prevalentemente tramite monetizzazione, conferendo all'intervento un carattere sostanzialmente edilizio anziché urbanistico.

Per tale ragione – fermo restando che gli strumenti urbanistici attuativi richiedono unità minime di intervento non inferiori a 5.000 mq - la *Variante* introduce la possibilità di intervento diretto convenzionato, in alternativa al PUA, per le sole aree ricadenti in sottozona Bb aventi superficie minima di 5.000 mq e fino alla soglia massima di 7.000 mq, mantenendo gli obblighi di cessione delle aree per standard e di realizzazione o monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

Sempre nella sottozona Bb è, inoltre, consentito l'intervento diretto sui complessi residenziali pubblici esistenti, senza limiti di superficie, nel rispetto del volume esistente ovvero con applicazione di un indice fino a 2,5 mc/mq, fermo restando il soddisfacimento delle dotazioni di standard previste per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. La possibilità di ricorrere all'intervento diretto è, invece, esclusa nelle aree superiori a 5.000 mq ricadenti all'interno di beni paesaggistici.

La *Variante* introduce, infine, l'obbligo, sia nel caso di interventi diretti che per i PUA, di documentare la presenza di immobili antecedenti al 1956, ai fini di una valutazione delle caratteristiche architettoniche e storico-culturali degli immobili aventi più di 70 anni. Per quelli antecedenti al 1943 è richiesta, in sede di progetto, l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della normativa vigente, al fine di definire gli interventi ammissibili e gli usi consentiti.

Art. 40 (Sottozona Ea – aree agricole), art. 46 (Sottozona Fa – componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale)

La *Variante* prevede un incremento delle possibilità operative del Piano nelle aree agricole con una disciplina orientata alla tutela paesaggistico-ambientale, alla valorizzazione delle architetture rurali e al sostegno dell'agricoltura urbana, in coerenza con la normativa regionale sul territorio rurale.

Si è ritenuto opportuno introdurre norme che, nel rispetto della pianificazione urbanistica attuativa prevista dalla normativa d'ambito, consentano la valorizzazione e il potenziamento della tradizionale funzione produttiva di tali aree integrando le funzioni connesse alle residenze agricole e agli usi accessori funzionali all'attività agricola con la prestazione di servizi di ristoro e di vendita dei prodotti agricoli, oltre che per la realizzazione di orti urbani convenzionati al fine di rispondere tempestivamente a finalità fondamentali quali la tutela e valorizzazione dell'agricoltura urbana evitando effetti negativi sull'occupazione, la difesa del suolo e del paesaggio agrario, la fruizione pubblica delle aree da parte dei cittadini, la messa in sicurezza del territorio. [art. 40 NTA]

Contestualmente si è allineata la normativa della variante al nuovo Regolamento urbanistico di attuazione per il governo del territorio n. 3/2025, pubblicato recentemente nel Burc n. 71 dell'8.10.2025, che, all'art. 17 (Disciplina del territorio rurale), definisce per tali aree le modalità di realizzazione della nuova edificazione e l'ampliamento di edifici a uso abitativo e di annessi produttivi funzionali, oltre alle condizioni e ai requisiti dei soggetti attuatori degli interventi. [art. 40 NTA]

Variante occidentale

Art. 23 (Ambito n. 1 Coroglio)

Nonostante la Variante aggiorni la disciplina dell'Ambito n. 1 – Coroglio, in considerazione dell'intervenuta approvazione del PRARU di Bagnoli-Coroglio, nella tavola allegata è stata segnalata con un * quella parte dell'ambito1 ricadente nel territorio municipale che, pur appartenendo ai confini del PRARU, non è tuttavia interessata da modifiche normative né di carattere generale che speciale.

Per quanto sopra rappresentato, si invita codesta Municipalità a prendere atto della Variante in oggetto (visionabile nella pagina WEB indicata) e a esprimere il parere consultivo, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento delle Municipalità approvato con DCC n. 68 del 21 settembre 2005, relativamente al territorio di propria competenza, sulle modifiche normative introdotte dalla presente Variante e riferite agli ambiti territoriali di interesse, indicati nella tavola allegata.

Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech

