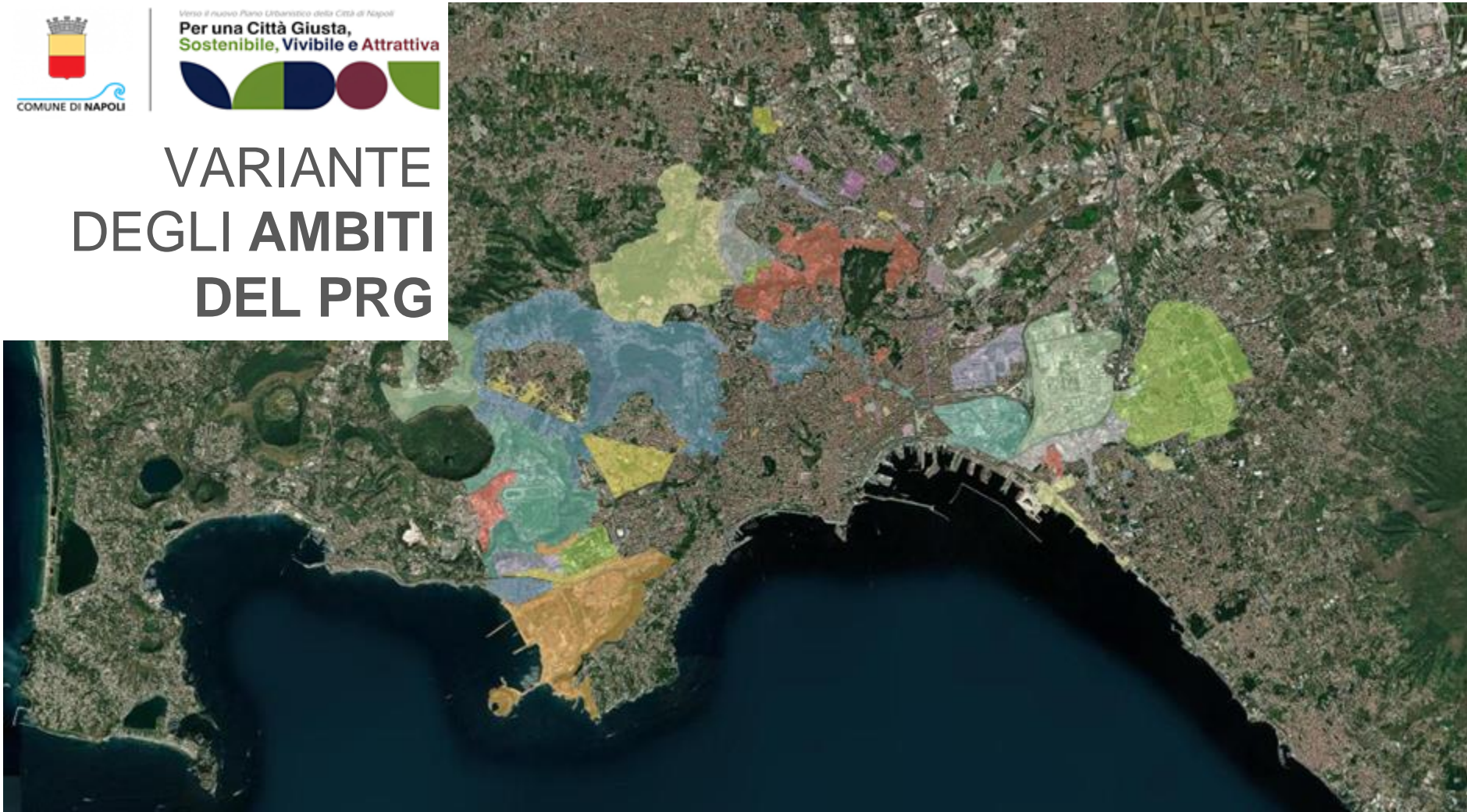




# VARIANTE DEGLI AMBITI DEL PRG



# la visione



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



La **Variante per gli Ambiti** va incontro alla necessità di:

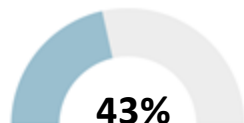
- **accompagnare** la trasformazione minuta della città;
- **incentivare** pratiche di rigenerazione urbana anche finalizzate alla realizzazione delle attrezzature previste;
- **favorire** progetti puntuali.

# l'oggetto della variante

## TERRITORIO RICADENTE IN AMBITO

5.831,19 ettari

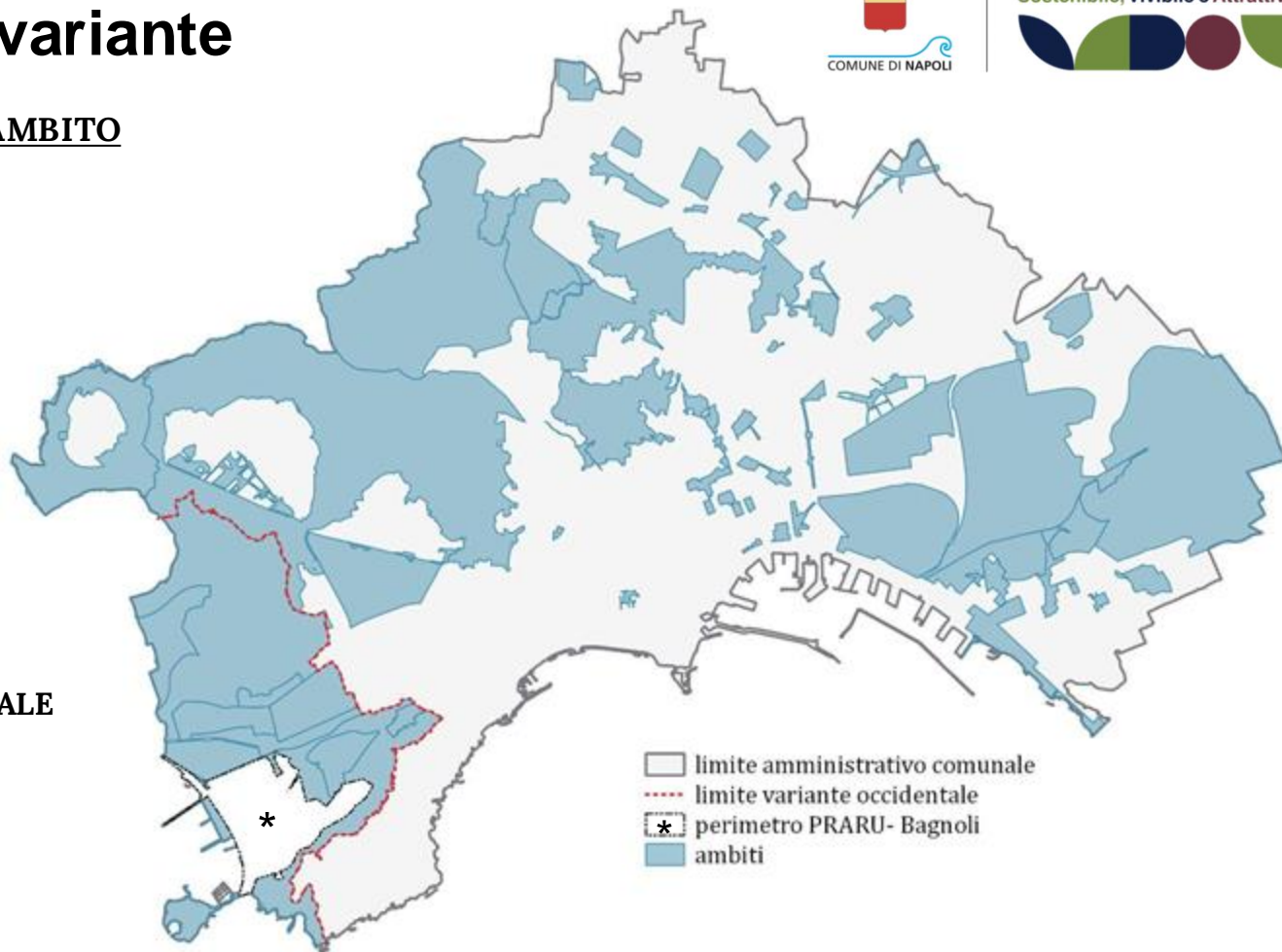
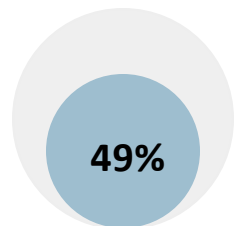
### Variante Generale



### Variante Occidentale



### INTERO TERRITORIO COMUNALE





**i contenuti della variante**



# i contenuti della variante

- 1** **Miglioramento delle potenzialità operative** negli ambiti con obbligo di pianificazione unitaria
- 2** **Attribuzione di quote ERS** negli ambiti di trasformazione a parità di SLP già prevista dal PRG o con incremento (sostenibile) di SLP
- 3** **Ri-distribuzione delle quote residenziali della zona rossa** vesuviana
- 4** **Aggiornamento e revisione delle previsioni** non più attuali di entrambe le varianti (anche eliminazione PdR dalla occidentale)
- 5** **Allineamento della norme tecniche di attuazione** delle 2 varianti per gli interventi ammissibili nelle more dello strumento attuativo

gli ambiti





# la definizione di ambito

**AMBITI:** parti del territorio per le quali vengono indicati:

- **specificazioni normative per obiettivi e finalità**, in prevalenza sottoposte ad **attuazione indiretta (PUA)**, attraverso la lettura combinata con la relativa disciplina di zona
- **interventi ammissibili e le modalità di attuazione**, indicando, per le aree dove è prevista la **ristrutturazione urbanistica**, dati dimensionali relativamente a:
  - **indice di utilizzazione fondiaria (iuf)**
  - **superficie lorda di pavimento (SLP) ripartita in destinazioni d'uso**
  - **urbanizzazioni** (attrezzature di quartiere e viabilità)

# la struttura normativa degli ambiti

**Obiettivo** dell'ambito

**Interventi** consentiti

**Destinazioni** d'uso

Modalità di **attuazione**  **PUA (prevalente)**  
**interventi diretti**

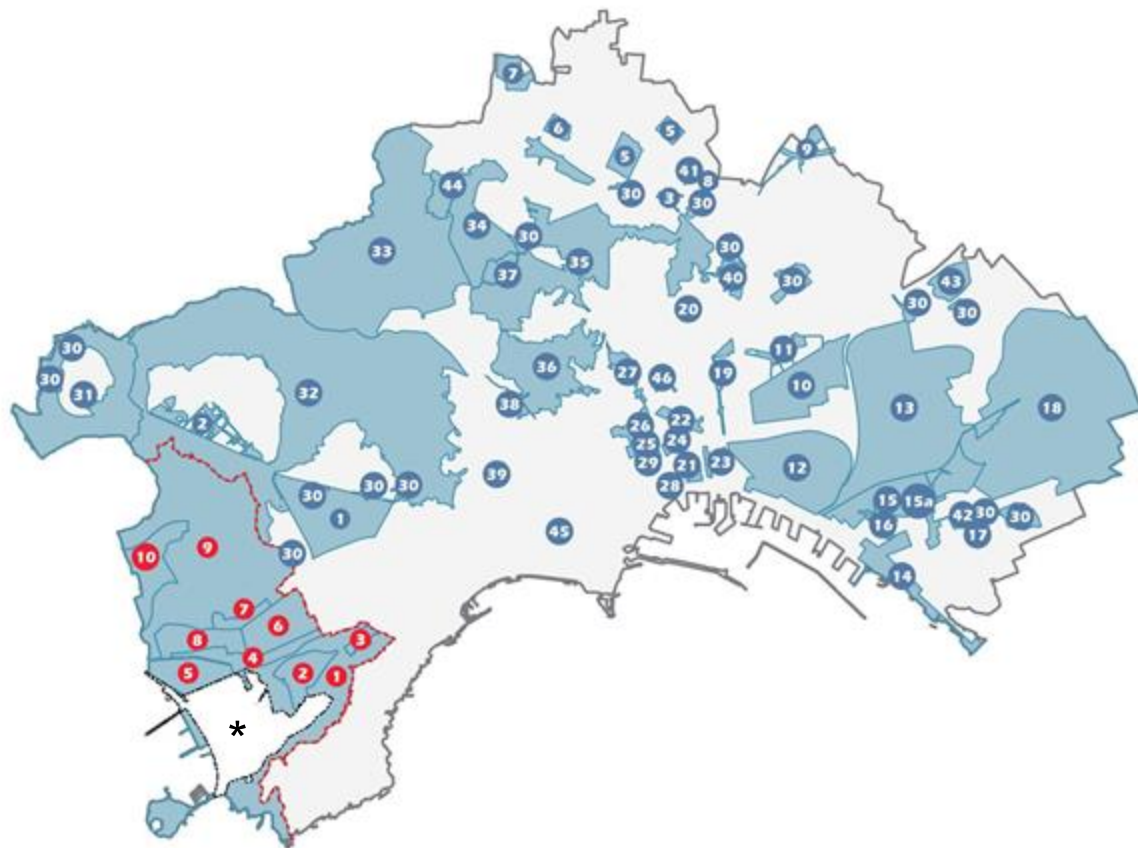
**Dimensioni** complessive della **ristrutturazione urbanistica** dell'ambito

- nuova edificazione (produzione di beni o servizi, residenza)
- viabilità
- attrezzature (spazi pubblici, interesse comune, istruzione, parcheggi)

Interventi ammissibili nelle more del PUA



# la denominazione degli ambiti



## Ambiti Variante generale

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 1 Rione Traiano                           | 24 San Carminiello ai Mannesi      |
| 2 Pianura                                 | 25 teatri                          |
| 3 via Montello Secondigliano-Miano        | 26 acropoli e piazza Cavour        |
| 4 nodo di interscambio Piscinola          | 27 funicolare dei due musei        |
| 5 Caserme Secondigliano                   | 28 via Nuova Marina                |
| 6 Vele di Scampia                         | 29 San Lorenzo                     |
| 7 ex centrale del latte Scampia           | 30 stazioni                        |
| 8 via delle Galassie - Secondigliano      | 31 Conca dei Pisani                |
| 9 mercato dei fiori - S.Pietro a Patierno | 32 Camaldoli                       |
| 10 Centro direzionale                     | 33 Selva-Chiaiano                  |
| 11 Rione Sant'Alfonso                     | 34 Masseria-Chiaiano               |
| 12 Gianturco                              | 35 Vallone San Rocco               |
| 13 ex raffineria                          | 36 Scudillo                        |
| 14 Cirio-Corradini                        | 37 Frullone                        |
| 15 serre Pazzigno                         | 38 casale due porte all'Arenella   |
| 16 via Repubbliche Marinare               | 39 Antignano                       |
| 17 rione Baronessa - rione Villa          | 40 ex ospedale Bianchi             |
| 18 Ponticelli                             | 41 centro storico di Secondigliano |
| 19 ex industria Redaelli                  | 42 centro storico di Barra         |
| 20 Ponti Rossi                            | 43 Magazzini approvvigionamento    |
| 21 piazza Mercato                         | 44 Chiaiano                        |
| 22 mura nord orientali                    | 45 Chiaia                          |
| 23 mura orientali                         | 46 Sanità                          |

## Ambiti Variante occidentale

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1 Coroglio     | 6 Mostra       |
| 2 Cavalleggeri | 7 Terracina    |
| 3 Campegna     | 8 Nato         |
| 4 Diocleziano  | 9 Agnano       |
| 5 Bagnoli      | 10 Pisciarelli |

— limite comunale    - - - limite variante occidentale    ■ perimetro ambiti    \* perimetro PRARU

# la classificazione tipologica

## Trasformazione

aree dismesse o di recente formazione  
suscettibili di ristrutturazione urbanistica

## Riqualificazione

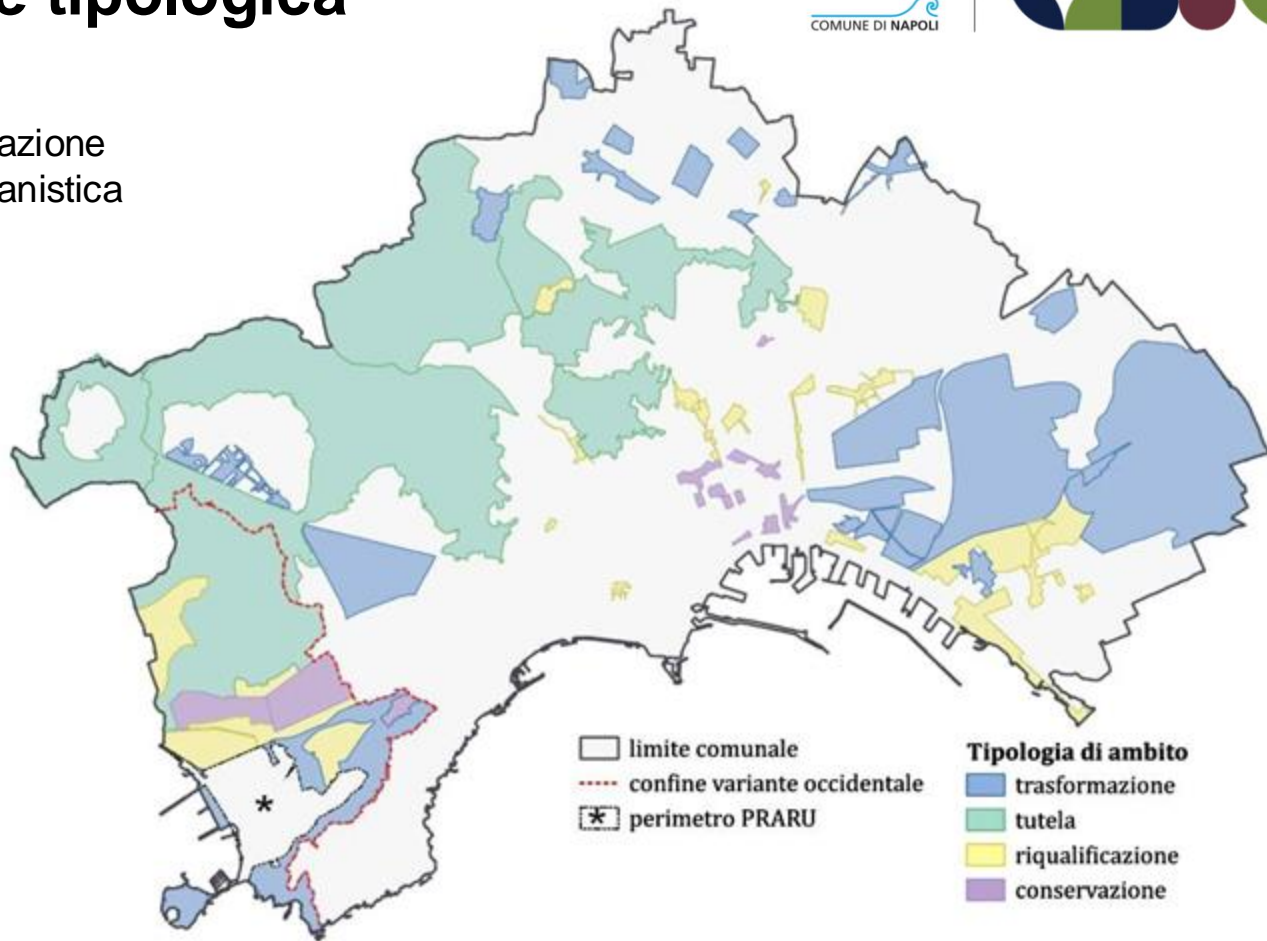
insediamenti esistenti da  
valorizzare

## Conservazione

tessuto storico o con valore  
architettonico

## Tutela

matrici naturali con carattere  
morfologico unitario



# lo stato di attuazione

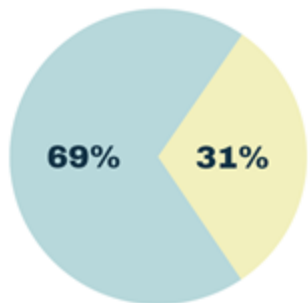
## SUPERFICIE DI ATTUAZIONE

Piani attuativi

Interventi diretti

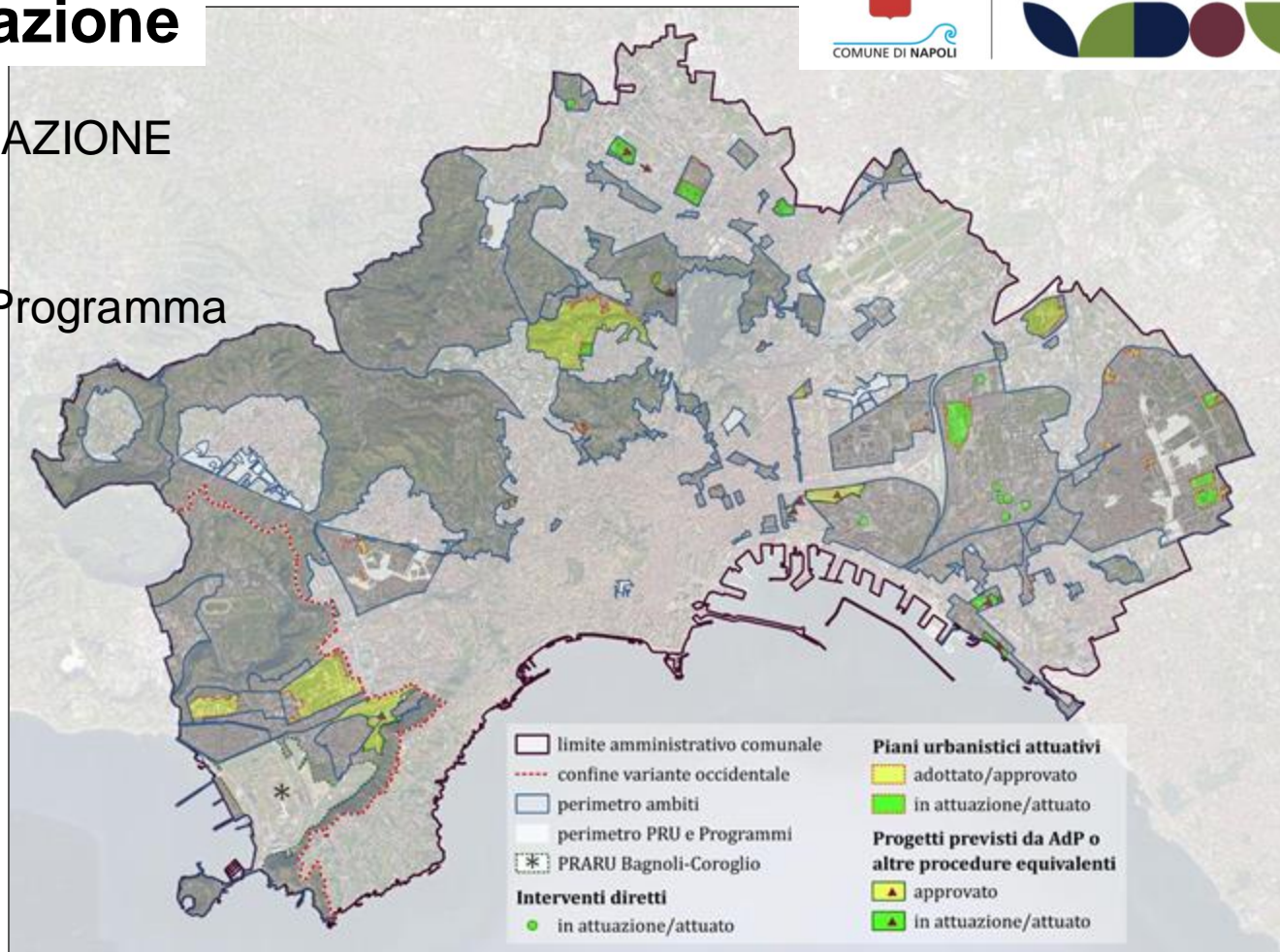
Progetti da Accordi di Programma

**385 ettari**



iniziativa pubblica

iniziativa privata



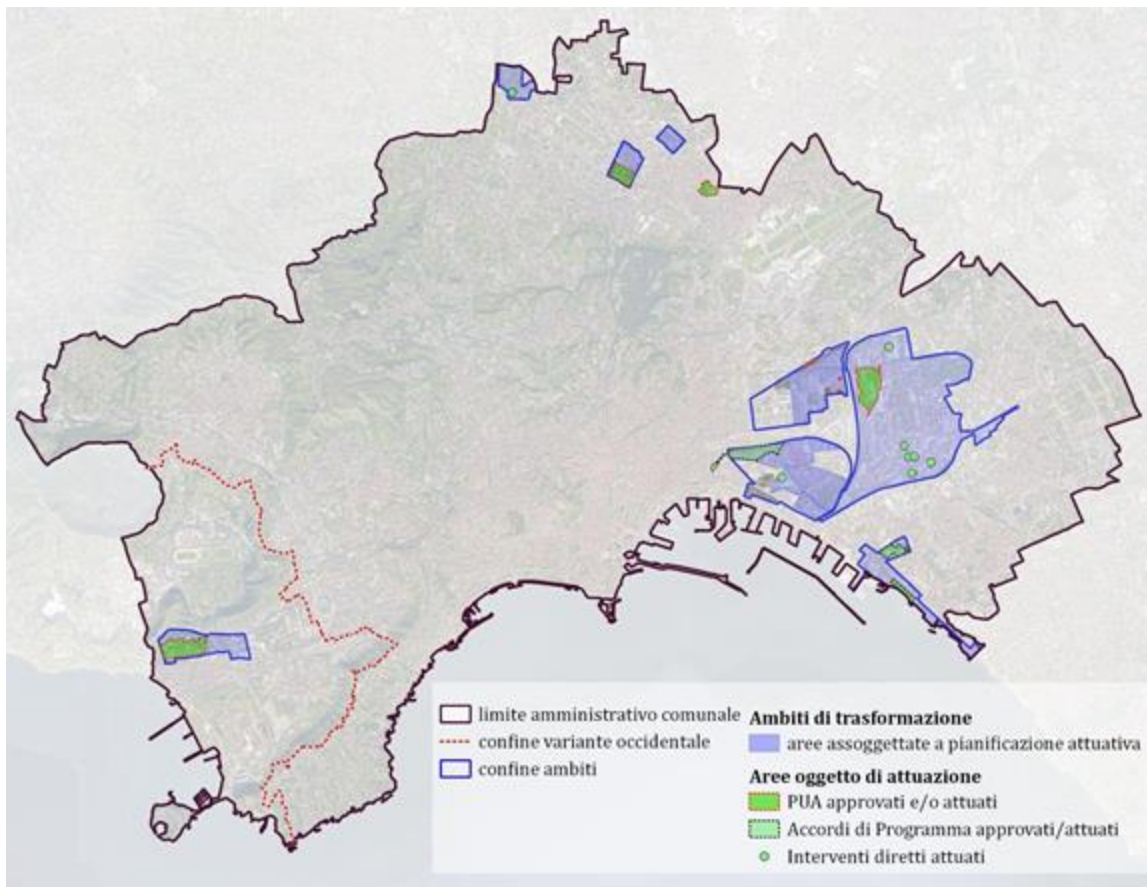


# l'incidenza dell'attuazione

## TASSO DI ATTUAZIONE rispetto all'area di trasformazione urbanistica

**11,67 %**

Aree industriali dismesse	Ambito (n)	Denominazione ambito	Superficie territoriale-St (mq)	Sup.terr. proposte-Sp mq	% interesse Sp/St	Sup.terr. attuazione-Sa (mq)	% attuazione Sa/St
Variante occidentale	8	Nato	573.720	208.495	36,34%	208.495	36,34%
Variante generale	7	Ex centrale del latte Scampia	235.463	28.000	11,89%	28.000	11,89%
	8	Viale delle Galassie Secondigliano	56.096	56.096	100,00%	56.096	100,00%
	5	Caserme Secondigliano	357.572	87.584	24,49%	78.845	22,05%
		ID Boscarello		78.845			
		PIUA Gran Paradiso		8.739			
	12-d	Mezzofra	193.626	17.170	8,87%	17.170	8,87%
	13	Ex raffineria	4.253.200	1.413.634	33,24%	375.648	8,93%
		PUA ICM/I		220.932		220.932	
		ID Auchan		62.844		62.844	
		ID Whitepool		53.024		53.024	
		PdC Conv. Balstape		13.206		13.206	
		PdC Conv. Tema		1.996		1.996	
		PdC Conv. Hifachi		1.451		1.451	
		PdC Conv. Buonarroti		18.014		18.014	
		PdC Conv. Hifachi 2		4.181.00		4.181.00	
	14	Cirio Corradini	586.736	193.521	32,98%	193.521	32,98%
	15a	Via delle Repubbliche Marinare	182.238	9.890	5,43%	9.890	5,43%
	43	Magazzini approvvigionamento	288.470	237.076	82,18%	237.076	82,18%
TOTALE			10.321.035	3.115.509	30,19%	1.204.741	11,67%





# le criticità riscontrate



# le criticità riscontrate

- 1 FRAMMENTAZIONE**  
elevata **frammentazione** proprietaria in rapporto all'estensione dell'ambito
- 2 PIANIFICAZIONE UNITARIA**  
obbligo di **pianificazione unitaria** su aree perimetrate con numero o lettera
- 3 CRITICITÀ AMBIENTALI**  
presenza di **criticità e/o vincoli ambientali** (SIN, aree rischio R3 e R4 PSAI)

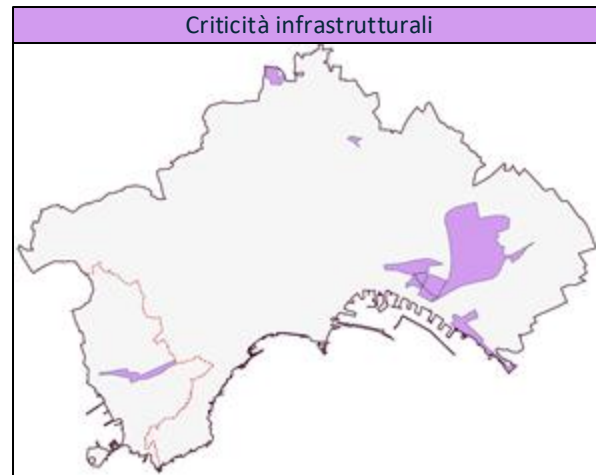
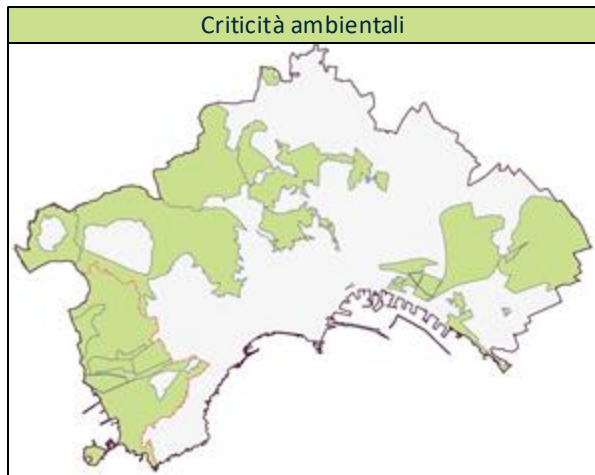
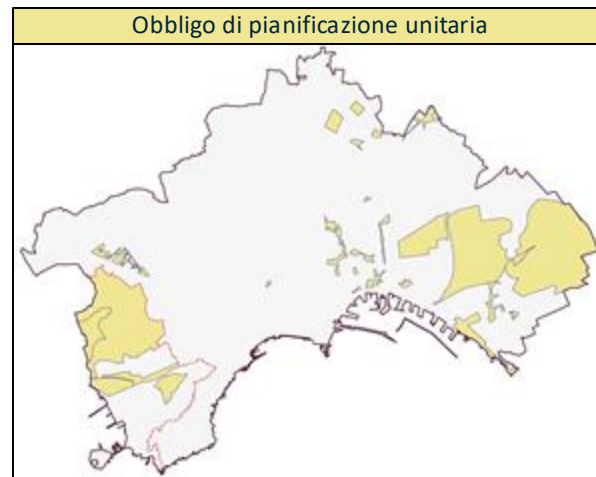
# le criticità riscontrate

**4 MIX FUNZIONALE - DESTINAZIONI D'USO**  
inadeguatezza o assenza del **mix funzionale** e/o **destinazioni d'uso** preordinate non più attuali o troppo specifiche;

**5 CRITICITÀ INFRASTRUTTURALI**  
presenza di **criticità infrastrutturali** (assenza viabilità o vincoli nelle fasce di rispetto stradali)

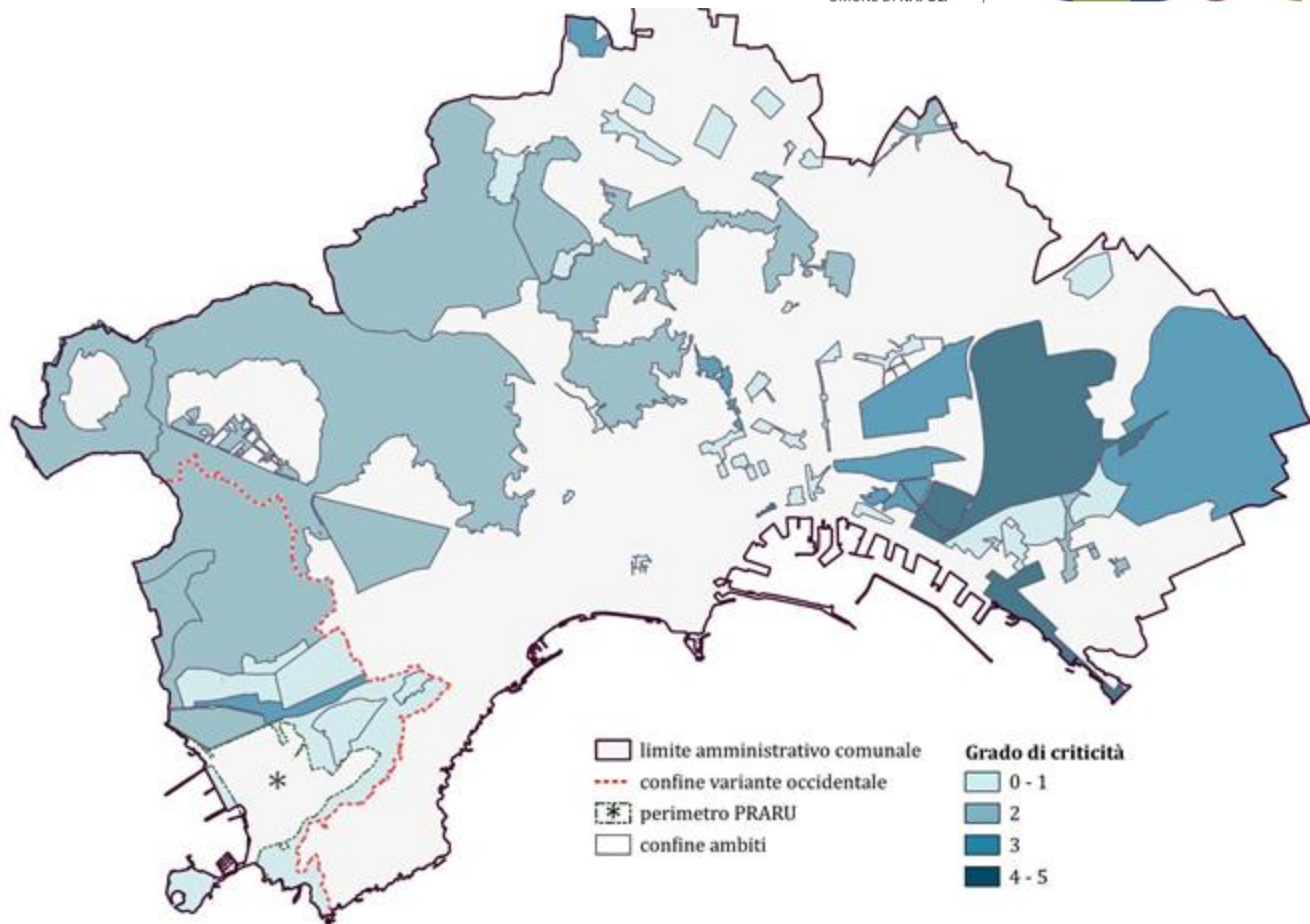


# la classificazione degli ambiti per criticità





# la concentrazione delle criticità negli ambiti



# l'analisi degli ambiti

## Schedatura analitica dei 56 ambiti:

Caratteristiche dimensionali

finalità e obiettivi

Vincoli

Stato di attuazione

Criticità

Ipotesi di risoluzione

# l'ambito di trasformazione 12 e ex Feltrinelli



**Elementi caratterizzanti** dell'ambito:

**Estensione:** 445.000 mq ca; **Procedure attuative previste:** piano urbanistico attuativo (Pua)

**Stato proprietario:** frammentazione catastale privata; aree di proprietà FS

**Caratteristiche normative dell'ambito:** il Pua deve prevedere la conservazione e il recupero dei manufatti storici di architettura industriale; la concentrazione dei volumi destinati ad edilizia residenziale su via Marina; la concentrazione delle aree a verde; la riqualificazione della stazione di Gianturco e la realizzazione del relativo parcheggio di interscambio; la realizzazione di una nuova stazione della linea metropolitana regionale FS per Salerno

**Stato di attuazione:** nel 2005 era stato approvato un Pua denominato "Nuova Parva" per il quale il 6 aprile 2006 era stata sottoscritta la convenzione. Con delibera GC n. 518/2018 la convenzione viene risolta per mutuo consenso su istanza del proponente.

## Criticità

- 1) elevata frammentazione proprietaria;
- 2) ambientali: area SIN, fasce di rispetto ferroviaria e stradale;
- 3) inadeguatezza del mix funzionale
- 4) criticità infrastrutturali

## Azioni di variante proposte:

- 1) Semplificazione
- 2) Miglioramento delle prestazioni degli ambiti di trasformazione urbanistica: rimodulazione del mix funzionale previsto dalla tabella a favore dell'ERS, delle quote residenziali in zona rossa e degli studenti;
- 3) conseguimento di obiettivi specifici d'ambito mediante intervento diretto nel rispetto delle zone e sottozone;

# l'ambito di conservazione 21 Piazza Mercato



**Elementi caratterizzanti** dell'ambito:

**Estensione:** 51.472 mq; **Procedure attuative previste:** piano urbanistico attuativo (Pua) con specificazioni riguardanti le aree numerate: 1 sostituzione o integrale riconfigurazione edilizia di Palazzo Ottieri; 2 parcheggio da 650 posti auto; 3 recupero dell'insula e del fondaco Zingarelle.

**Stato proprietario:** misto pubblico - privato

**Caratteristiche normative dell'ambito:** riqualificazione dei volumi che compongono l'essedra destinandone gli ambienti ad attività artigianali e commerciali tradizionali, delle insulae retrostanti, degli spazi pubblici aperti, della Piazza del Carmine; riconfigurazione del volume fronte mare (palazzo Ottieri); realizzazione parcheggio stanziale; restauro del complesso conventuale di San Carminiello con destinazione ad attività di interesse comune.

**Stato di attuazione:** preliminare di piano urbanistico attuativo approvato con deliberazione di Giunta n. 10/2016 di iniziativa pubblica dell'ambito 21 (Piazza Mercato e Piazza del Carmine) in attuazione della variante al Prg di Napoli.

## Criticità

L'obbligo del PUA interessa tutte le 3 aree numerate ricadenti in zona A, tuttavia la 1 e la 2 comportano interventi di ristrutturazione edilizia (anche con sostituzione edilizia) mentre la 3 è un intervento di recupero. Ricadono attrezzature reperite ed esistenti di cui alla tav.8 e non sono previste ulteriori attrezzature da ambito. ambientali: area di interesse archeologico

**Azioni di variante proposte:** Semplificazione: nell'area di recupero 3 intervento diretto nel rispetto della disciplina per il centro storico parte II) escludendo l'obbligatorietà del PUA; intervento diretto eventualmente anche per gli edifici nelle aree numerate 1 e 2 che rientrano in zona A. I



# l'ambito di tutela n 36 Scudillo



## Elementi caratterizzanti dell'ambito:

**Estensione:** mq. 1.524.912 - **Procedure attuative previste:** piano urbanistico attuativo (Pua)

**Stato proprietario:** frammentazione catastale privata; aree di proprietà Arin

**Caratteristiche normative dell'ambito:** Il PUA indicherà le trasformazioni: ripristino delle condizioni alterate (ex cave), conservazione agricoltura esistente, adeguata accessibilità, oltre 113 ettari di attrezzature di quartiere pubbliche o di uso pubblico

**Stato di attuazione:** con deliberazione GC n. 449/2019 è stato approvato il PUA "Le Driadi Village". Il PUA prevede: un parco di mq 8.318 e una attrezzatura sportiva (piscina, palestra), soggetti a uso pubblico, oltre la riqualificazione della traversa di Via Bernardo Cavallino 64. L'area interessata dal PUA è circa l'1,5% dell'ambito.

## Categorie di criticità:

**Elevata frammentazione proprietaria e eccessiva estensione;**

### Criticità ambientali:

- media-alta instabilità (tav. 12 Prg);
- R4 (rischio molto elevato) e R3 (rischio elevato) nel rischio atteso del Prg e nel PSAI dell'Autorità di Bacino
- aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/1939;
- Parco regionale delle colline di Napoli.

## Azioni di variante normativa proposte:

**Semplificazione:** 1. intervento diretto convenzionato alternativo al PUA (utilizzo delle cave per attrezzature di uso pubblico; orti urbani convenzionati; 2. conseguimento di obiettivi specifici d'ambito mediante intervento diretto nel rispetto delle zone e sottozone (per architettura rurale storica utilizzo indice di 0,03 mc/mq per magazzini, depositi, stalle, punti di ristoro connessi alla promozione agricola).

**Adeguamento e correttivi:** chiarimenti e rettifiche della normativa tecnica (chiarimenti su aree escluse dall'indice di 0,03mc/mq

# l'ambito di tutela n° 36 Scudillo

Tavola 1 - Aree di Opportunità (113 ha) per attrezzature ad Uso Pubblico convenzionato

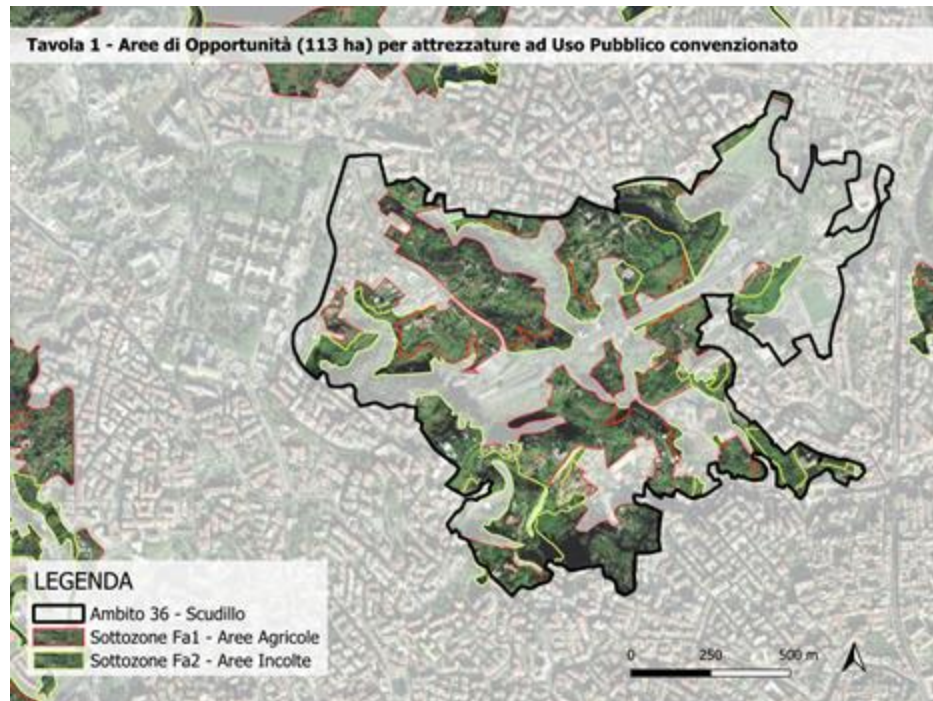
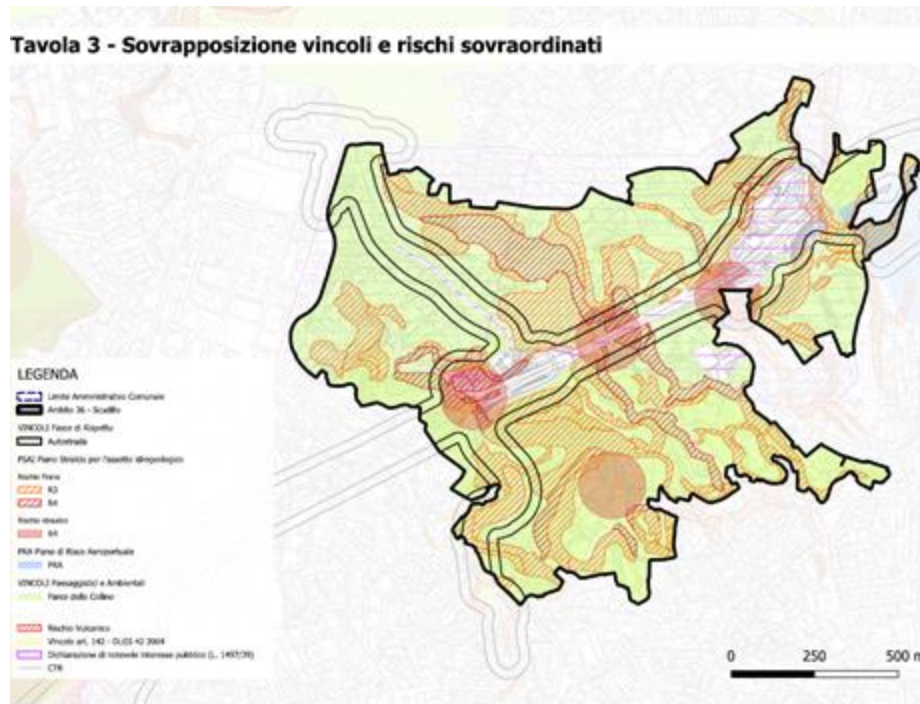


Tavola 3 - Sovrapposizione vincoli e rischi sovraordinati



Aree di opportunità per attrezzature di uso pubblico convenzionato da localizzare con i Piani attuativi finalizzate alla realizzazione di orti urbani, parchi agricoli, aree per il ristoro, con limitate volumetrie per la vendita e la promozione agricola



**i profili di variante**



# la classificazione dei profili di variante



## 1 Semplificazione

- a) possibilità di **intervento parziale**, in alcune aree con numeri e lettere
- b) **intervento diretto convenzionato** alternativo al PUA, su volumi esistenti e nel rispetto del dimensionamento e finalità dell'ambito e della zona
- c) conseguimento di **obiettivi specifici** d'ambito mediante **intervento diretto** nel rispetto delle zone e sottozone nelle aree agricole



# la classificazione dei profili di variante

**1a) Incidenza dell'azione di  
semplificazione nelle aree  
contrassegnate con lettera o  
numero**

Superficie complessiva aree  
contrassegnate con lettera o numero  
(vincolate a pianificazione unitaria)

**3.790.970 mq**

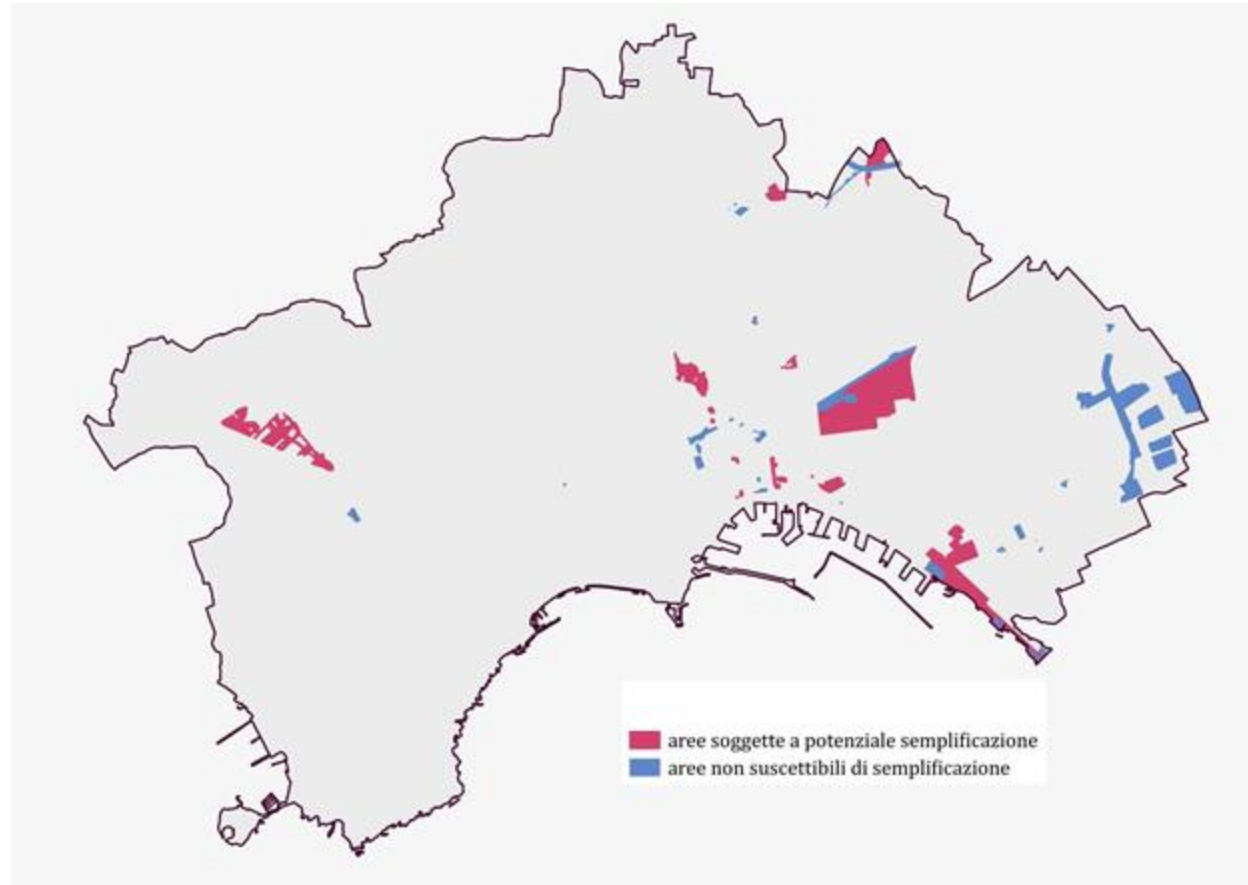


**Semplificazione**



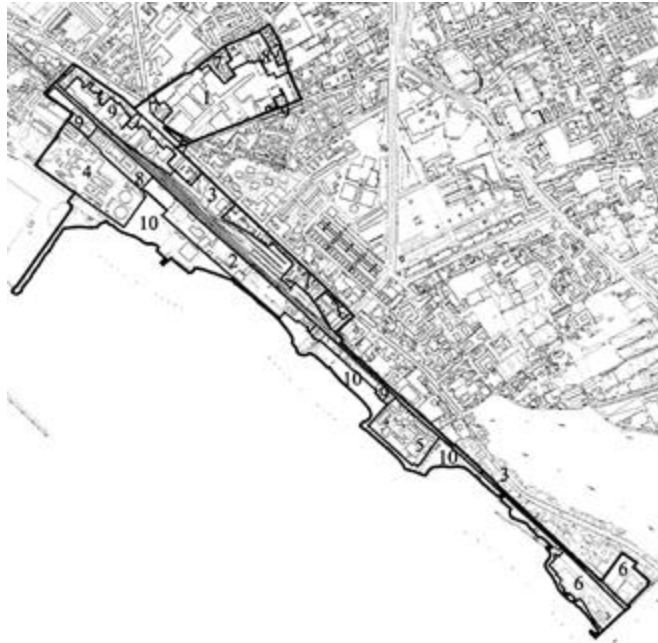
**55 %**

**AREE “SVINCOLATE”  
dall'obbligo del PUA unitario**



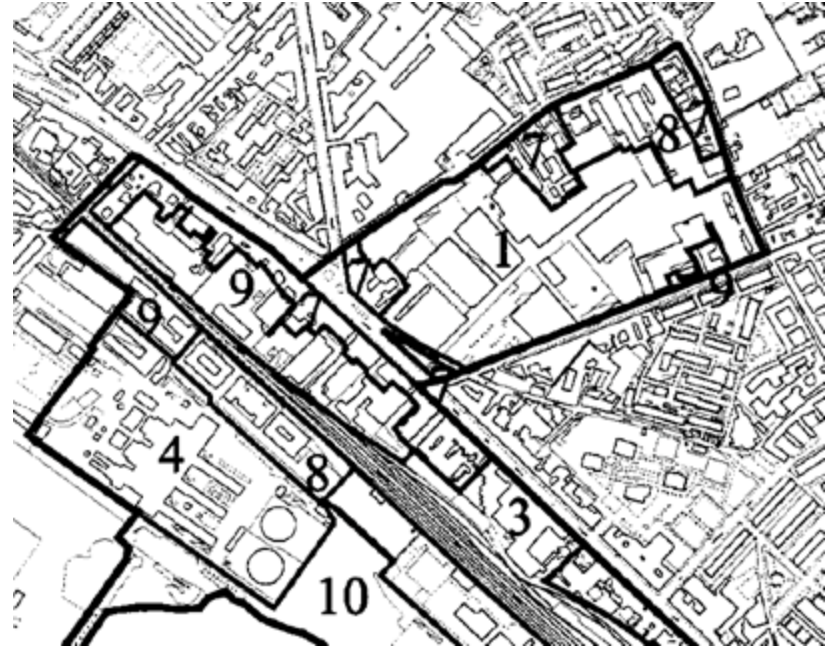
# i profili di variante

## 1a) Possibilità di intervento parziale, in alcune aree con numeri e lettere



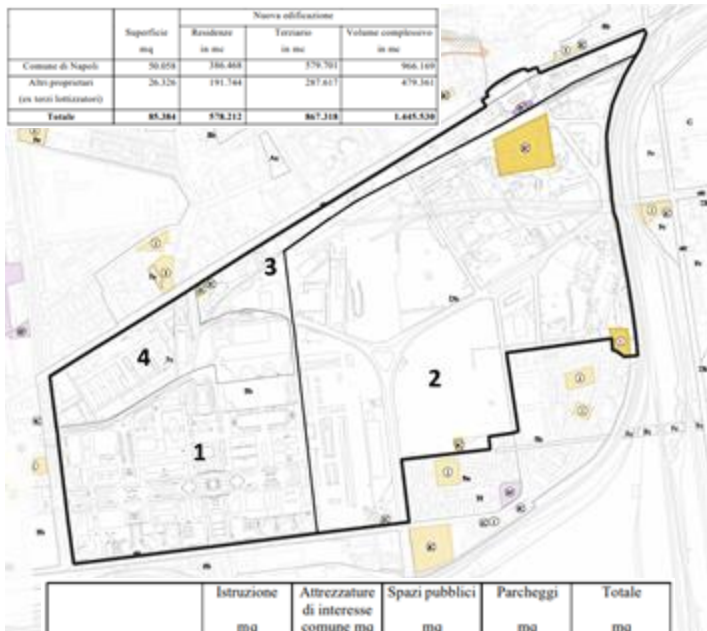
PUA in sub aree  
ambito n. 14 - Cirio  
Corradini.

La           manovra  
urbanistica consente  
di intervenire nelle  
aree   perimetrate  
dell'ambito sia con  
un Pua stralcio che  
con intervento diretto  
nel rispetto delle  
zone e sottozone



# i profili di variante

## 1a) Possibilità di intervento parziale, in alcune aree con numeri e lettere



	Istruzione mq	Attrezzature di interesse comune mq	Spazi pubblici mq	Parcheggi mq	Totale mq
Comune di Napoli residenza	14.490	7.245	28.980	3.622	54.337
Comune di Napoli terziario		17.453	69.813	43.633	130.899
Altri proprietari residenza	7.190	3.595	14.380	1.797	26.962
Altri proprietari terziario		8.659	34.637	21.648	64.944
Pregresso	(1) -5.423	36.742	68.274	65.543	165.136
<b>Totale</b>	<b>16.257</b>	<b>73.694</b>	<b>216.084</b>	<b>136.243</b>	<b>442.278</b>



- riduzione delle aree sottoposte a pianificazione unitaria o a PUA stralcio
- individuazione di un indice di fabbricabilità territoriale (ift) 2 mc/mq

**Ambito 10**  
**Centro Direzionale**  
**Area 2**  
**progetto urbanistico**  
**unitario**  
**~ 714.000 mq**

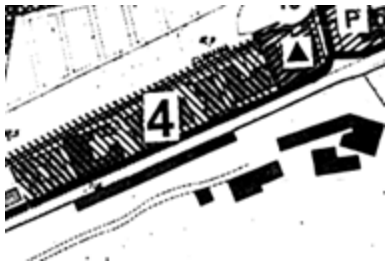
necessità di rimodulare la tabella d'ambito rispetto all'intervento diretto *in variante* (palazzetto dello sport *AreNapoli*)

# i profili di variante

1b) **intervento diretto convenzionato** alternativo al PUA, su volumi esistenti e nel rispetto del dimensionamento e finalità dell'ambito e della zona



**esempio 1:** nelle aree <5.000mq in sottozona Bb (ricadenti in ambito e assoggettate a PUA) possono essere consentiti *interventi diretti convenzionati* come la ristrutturazione edilizia “a parità di volume” e entro i limiti previsti dalla disciplina della sottozona. In caso di abbattimento e ricostruzione saranno dovuti, in quota parte, gli standard e la viabilità previsti dalla tabella d'ambito



**esempio 2:** negli ambiti della variante occidentale, nelle aree assoggettate a Piano di Recupero (in tavola W12) possono essere consentiti interventi diretti alternativi



## 2.1 Miglioramento delle prestazioni degli ambiti di trasformazione urbanistica

- a) quote residenziali aggiuntive da destinare a ERS o a studentato attraverso la **rimodulazione del mix funzionale a parità di SLP** prevista dalla tabella d'ambito
- b) quote residenziali aggiuntive da destinare a ERS o a studentato attraverso l'**incremento della SLP** prevista dalla tabella d'ambito

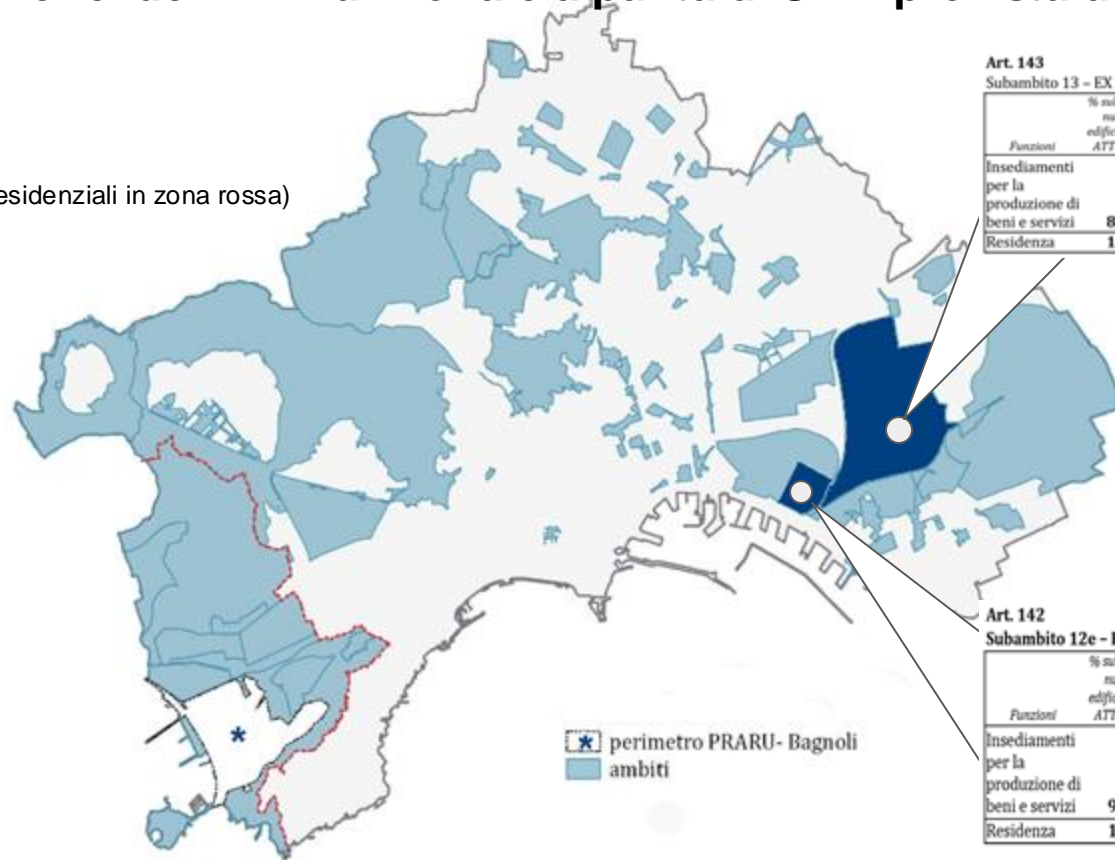
# i profili di variante

## 2a) Rimodulazione del mix funzionale a parità di SLP prevista dalla tabella

a favore di:

- ERS
- studentati

(oltre a eventuali quote residenziali in zona rossa)



**Art. 143**  
 Subambito 13 - EX RAFFINERIA - RIMODULAZIONE A PARITA' DI SLP

Funzioni	% sul totale nuova edificazione ATTUALE	% sul totale nuova edificazione RIMODULATA	Fabbisogno di standard conseguente la rimodulazione mq	Differenza a parità di SLP totale mq	incremento vani (20mq/vano)
Insedimenti per la produzione di beni e servizi	83,3%	51,0%	-64.791	-404.945	
Residenza	16,7%	49,0%		+404.945	+20.247

esempi di **diversa ripartizione** delle destinazioni d'uso, a favore della residenza:

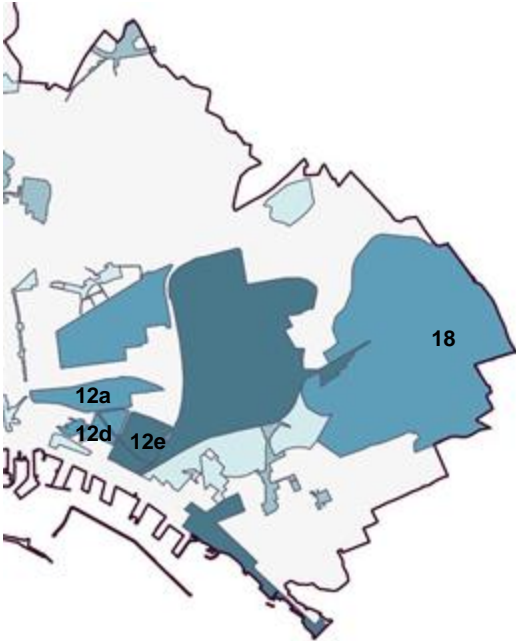
- a **parità di indice di utilizzazione e SLP**,
- nel **rispetto della disciplina di zona** (destinazione prevalente:produtz. beni e servizi)
- nel rispetto delle attrezzature (il fabbisogno complessivo diminuisce ma aumentano le prestazioni degli standard)

**Art. 142**  
 Subambito 12e - EX FELTRINELLI - RIMODULAZIONE A PARITA' DI SLP

Funzioni	% sul totale nuova edificazione ATTUALE	% sul totale nuova edificazione RIMODULATA	Fabbisogno di standard conseguente la rimodulazione mq	Differenza a parità di SLP totale mq	incremento vani (20mq/vano)
Insedimenti per la produzione di beni e servizi	90,0%	51,0%	-9.389	-58.680	
Residenza	10,0%	49,0%		+58.680	+2.934

# i profili di variante

## 2b) Incremento della SLP a favore dell'ERS, trasferimento delle residenze in zona rossa, studentati



AMBITI DI TRASFORMAZIONE CON TABELLA - UTILIZZAZIONE DEL SURPLUS DI STANDARD PER ERS/RESIDENZE ZONA ROSSA/ STUDENTATI									
AMBITO/SUB AMBITO	SUPERFICIE TOTALE	SLP COMPLESSIVA	ATTREZZATURE DI QUARTIERE DA TABELLA	TOTALE FABBISOGNO STANDARD	SURPLUS ATTREZZATURE DI QUARTIERE	SLP CON INCREMENTO INDICE FINO MAX 1,13 MQ/MQ (ERS/RESIDENZE ZONA ROSSA/ STUDENTATI)	SLP AGGIUNTIVA (ERS/RESIDENZE ZONA ROSSA/ STUDENTATI)	VANI AGGIUNTIVI (MQ 20 X VANO)	SURPLUS RESIDUO ATTREZZATURE DI QUARTIERE
n.12a: Gianturco Fs (modificata a seguito dell'AdP Porta est)	367.884	140.385	150.097	108.311	41.786	198.294	57.909	2.895	3.566
n.12d Mecfond	150.000	57.000	64.000	43.500	20.500	80.230	23.230	1.162	5.168
n.12e: Feltrinelli	390.000	148.000	165.000	116.462	48.538	209.050	61.050	3.053	8.245
n.18: Ponticelli (area 2)	85.000	30.755	31.000	22.041	8.959	44.000	13.245	662	217
<b>TOTALI</b>	<b>992.884</b>	<b>376.140</b>	<b>410.097</b>	<b>290.315</b>	<b>119.782</b>	<b>531.574</b>	<b>155.434</b>	<b>7.772</b>	<b>17.196</b>

# la classificazione dei profili di variante

## 2.2 Miglioramento delle prestazioni degli ambiti di tutela

a) **Incentivare** azioni di sostegno all'agricoltura finalizzate alla tutela della biodiversità e alla produzione agricola, valorizzando le risorse ambientali



I terrazzamenti coltivati delle pendici del cratere dei Pisani



Un pianoro coltivato sopra il cratere di Agnano: la vigna di "Falanghina" dei Campi Flegrei



# la classificazione dei profili di variante

## 2.2 Miglioramento delle prestazioni degli ambiti di tutela

a) **Incentivare** azioni di sostegno alle masserie e ai casali storici, un capitale da valorizzare con la realizzazione di pertinenze rurali per usi accessori funzionali all'attività agricola



La “Masseria Luce” Museo laboratorio della civiltà contadina

# la classificazione dei profili di variante

## 2.2 Miglioramento delle prestazioni degli ambiti di tutela

- a) **Incentivare** azioni di sostegno della biodiversità agricola e dello sviluppo di modelli di auto-produzione e auto-consumo, - gli orti urbani convenzionati ad uso pubblico



Orto urbano realizzato allo Scudillo nel terreno che è stato messo a disposizione dall'Abc, Acqua Bene Comune Napoli, in aree che sovrastano il grande serbatoio di acqua potabile, e dato in gestione ad associazioni per coltivarlo e consentire ai cittadini di viverlo al meglio.



# la classificazione dei profili di variante



## 3 **Adeguamento** delle previsioni di PRG alle normative sopravvenute

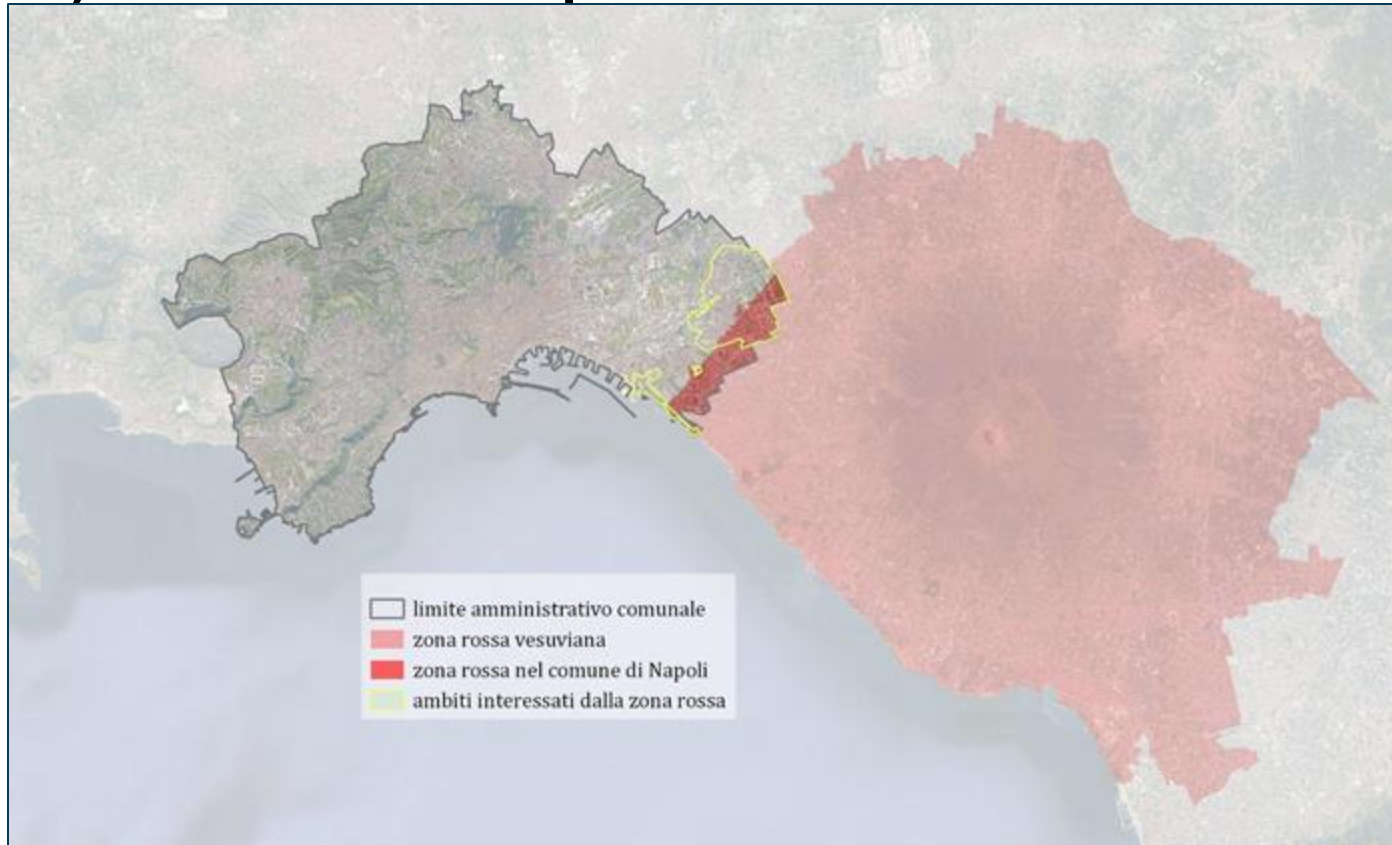
- a) **ricollocazione** quote residenziali zona rossa vesuviana
- b) **adeguamento** alla LRC 5/24 e L 105/24 (cd. *Salva Casa*)

## 4 **Adeguamento** e correttivi

- a) **chiarimenti e rettifiche** della normativa tecnica

# i profili di variante

## 3a) Ricollocazione quote residenziali Zona Rossa



Superficie comunale  
ricadente in zona rossa:

**~ 4.580.000 mq**



**di cui il 47%  
nei seguenti ambiti:**

14 - Cirio-Corradini

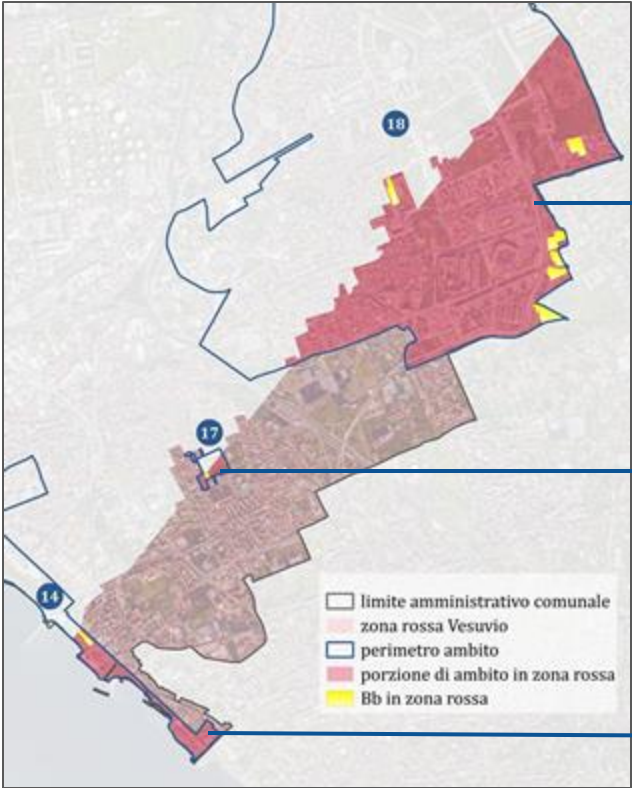
17 - Bipiani Barra

18 - Ponticelli



# Zona Rossa Vesuvio - Quote residenziali da trasferire

Computo delle quote residenziali in zona rossa,  
previste dagli ambiti e “potenziali” scaturenti da PUA in Bb “libere” > 5000 mq\*



• 18 - Ponticelli

31.000 mq

• 17 - Bipiani Barra

1.900 mq

• 14 - Cirio-Corradini

2.300 mq

~35.000 mq

Slp residenziale complessiva  
da delocalizzare

\* calcolati al netto di attrezzature (tav.8) e PRU



# VARIANTE DEGLI AMBITI DEL PRG

