COMUNE DI NAPOLI

Preliminare del Piano Urbanistico Comunale

NOTA DI SINTESI



Ph: Paolo De Stefano

PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

NOTA DI SINTESI

Introduzione: le ragioni per un nuovo piano

La redazione del Preliminare di PUC di Napoli arriva in un momento di profonde trasformazioni ambientali, sociali ed economiche che interessano le città europee e che sono state già richiamate nel Documento d'Indirizzi *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"* approvato dal Consiglio Comunale nel giugno 2024. Tali trasformazioni impongono un ripensamento delle politiche urbane orientato a una maggiore integrazione tra dimensione ambientale, sociale ed economica, e trovano riscontro nelle principali politiche europee, nazionali e regionali, nonché nei programmi di finanziamento attualmente in corso.

A oltre 30 anni dalla redazione del Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione affronta il nuovo corso urbanistico per Napoli offrendo alla città e al paese un documento preliminare che illustri efficacemente le linee principali di lavoro e gli elementi di innovazione della disciplina urbanistica. Questo cambio di passo – così come avvenne in occasione della redazione del PRG trent'anni fa – avviene entro un movimento di riforma degli strumenti urbanistici che riguarda anche altre grandi città italiane, che in parallelo si trovano alle prese con un processo così impegnativo. Questa consapevolezza aumenta se possibile il senso di responsabilità che l'Amministrazione Comunale si assume nel riformare il proprio strumento di pianificazione e contribuire all'avanzamento della cultura urbanistica nel nostro paese.

Prima di entrare nel merito dei problemi e delle possibili soluzioni, va fatta una premessa sull'approccio che abbiamo voluto adottare per il nuovo piano. In passato, a Napoli come in altre città italiane, il piano urbanistico si è costituito sulla base di una impostazione geografica essenziale, una specie di partizione zonale (il centro storico, l'area occidentale, l'area orientale, …) evidentemente ritenuta depositaria di certe caratteristiche morfologico-ambientali, paesaggistiche e sociali, e quindi capace, ciascuna zona di per sé, di specifiche opportunità e problematiche da affrontare e risolvere.

Il grande vantaggio di intervenire su vent'anni di implementazione del PRG (approvato definitivamente dalla Regione nel 2004) è stato capitalizzato in oltre tre anni di lavoro preparatorio del presente documento, nei quali abbiamo con ponderazione e capacità di apprendimento valutato gli esiti del vecchio piano. Tra questi abbiamo considerato la sostanziale inconsistenza di un piano di nuova concezione, capace di leggere la portata dei problemi contemporanei, che fosse ancora basato sui "recinti" concettuali e operativi di una divisione del territorio per aree, così come avviene nel PRG. E abbiamo invece privilegiato la dimensione processuale dell'urbanistica – come ribadito più volte – riconoscendo la natura assolutamente trasversale dei problemi da trattare. Non c'è alcuna sottovalutazione delle specificità storico-morfologiche, paesaggistiche e socioeconomiche dei diversi contesti della città, spesso ascrivibili alla permanenza dei quartieri come spazio elettivo della vita quotidiana: piuttosto la ricerca di soluzioni specifiche a problemi dei quali si riconosce una portata ben al di là di singole zone urbane.

Non ultimo, occorre qui sottolineare che l'identificazione dei principali problemi che il nuovo Piano deve trattare, insieme agli obiettivi strategici che il Piano deve perseguire per tentare di risolverli, è anche l'esito di un lungo e articolato processo di ascolto della città che l'Ufficio di Piano ha realizzato nel corso del 2025, coinvolgendo stakeholder, associazioni, istituti di ricerca che hanno preso parte a un intenso percorso di discussione e revisione degli obiettivi iniziali descritti nel Documento Strategico di Indirizzi votato dal Consiglio Comunale nel 2024. In questa prospettiva, il Preliminare riflette – nei suoi elementi portanti e nella loro definizione – il percorso di discussione e ascolto che, con il Documento Strategico, il Consiglio Comunale ha avviato con la città e – nel mantenere alcuni elementi del Documento così come nel mutarne certi altri – rende conto di un anno di strada percorsa assieme a tante voci della città.

I TEMI AFFRONTATI DAL PIANO

CAMBIAMENTO CLIMATICO

Un primo tema affrontato dal Preliminare è rappresentato dagli **effetti dei cambiamenti climatici**, che si manifestano attraverso fenomeni di surriscaldamento urbano, ondate di calore, periodi di siccità e, al contempo, eventi meteorologici estremi e criticità idrauliche. A Napoli tali dinamiche risultano aggravate dalla compresenza di rischi naturali specifici – vulcanici, sismici e bradisismici – e da fattori antropici, quali l'inquinamento dei suoli e delle acque. A fronte di queste criticità, la città dispone di importanti risorse ambientali e paesaggistiche, in particolare i grandi sistemi di naturalità esistenti e potenziali, che possono costituire l'ossatura di una rete diffusa di infrastrutture verdi e blu a supporto della resilienza urbana.

MOBILITÀ

Parallelamente, emerge una **crisi strutturale dei modelli consolidati di mobilità urbana**, fortemente dipendenti dal trasporto veicolare privato alimentato da combustibili fossili. Tale modello produce effetti rilevanti in termini di congestione, inquinamento atmosferico e impatti sulla salute e sulla qualità della vita. A Napoli questa condizione è accentuata da criticità storiche nella rete del trasporto su ferro e nelle intermodalità, nonché da inefficienze nella filiera del trasporto delle merci. Al contempo, si registrano importanti opportunità legate al potenziamento del trasporto pubblico su ferro, allo sviluppo delle reti ciclopedonali e alla diffusione di sistemi di mobilità più sostenibili e accessibili.

RIGENERAZIONE URBANA

Le trasformazioni in atto rendono ormai inadeguati gli approcci tradizionali alla riqualificazione urbana, prevalentemente centrati sulla sola riconfigurazione spaziale e funzionale dell'ambiente costruito sottoutilizzato o degradato. I nessi tra la qualità materiale e spaziale dell'ambiente urbano e le risorse sociali, culturali e produttive che vivono o possono essere attivate entro specifici contesti sono al centro di un'idea rinnovata di recupero urbano che oggi definiamo **rigenerazione**, un processo non più affidato unicamente al recupero fisico, ma condiviso con le comunità di abitanti e con i principali stakeholder del territorio. D'altro canto, la difficoltà crescente degli enti locali di destinare risorse significative al recupero di beni abbandonati si accompagna spesso a una condizione diffusa di marginalità sociale, in quelle aree dove l'assenza di ambienti urbani curati, di popolazioni attive e di un mercato del lavoro significativo si concentrano in genere le forme più severe di segregazione e degrado.

EMERGENZA ABITATIVA

Sul piano sociale, la città è attraversata da un incremento delle condizioni di fragilità e di nuove povertà, che coinvolgono fasce sempre più ampie della popolazione, incluse componenti tradizionalmente riconducibili al ceto medio. In questo quadro, l'**emergenza abitativa** assume un carattere centrale. La progressiva riduzione dell'offerta di alloggi accessibili, unita alle dinamiche del mercato immobiliare e alla pressione esercitata dal turismo, soprattutto nelle aree centrali, determina fenomeni di esclusione abitativa e sostituzione sociale. A ciò si affianca un generale sottodimensionamento dell'offerta di servizi e attrezzature pubbliche in alcune parti della città, con conseguenti disuguaglianze territoriali nell'accesso al welfare urbano.

LAVORO E INDUSTRIA SOSTENIBILE

La **crisi del mercato del lavoro**, in particolare nei comparti manifatturieri tradizionali, contribuisce ad aggravare le condizioni di disagio sociale e di segregazione socio-spaziale. Qui non si tratta di un fenomeno isolato ma di un elemento strutturale, con effetti economici e sociali interconnessi. Napoli e la sua area metropolitana mostrano uno dei tassi di occupazione più bassi d'Italia, con circa il 41–42 % delle persone in età lavorativa occupate, contro una media nazionale significativamente più alta. La crisi occupazionale influisce pesantemente sulla qualità della vita, sulla dinamica demografica della città e sulla capacità complessiva di crescere e innovare. Contrastarla

richiede politiche integrate su istruzione, formazione professionale, welfare, infrastrutture e sviluppo economico locale — non solo incentivi occupazionali a breve termine. Ma richiede anche scelte urbanistiche che diano sostegno a politiche attive del lavoro valorizzando i luoghi e le forme di produzione compatibili con l'ambiente urbano e che fanno ampio affidamento ai processi di innovazione tecnologica.

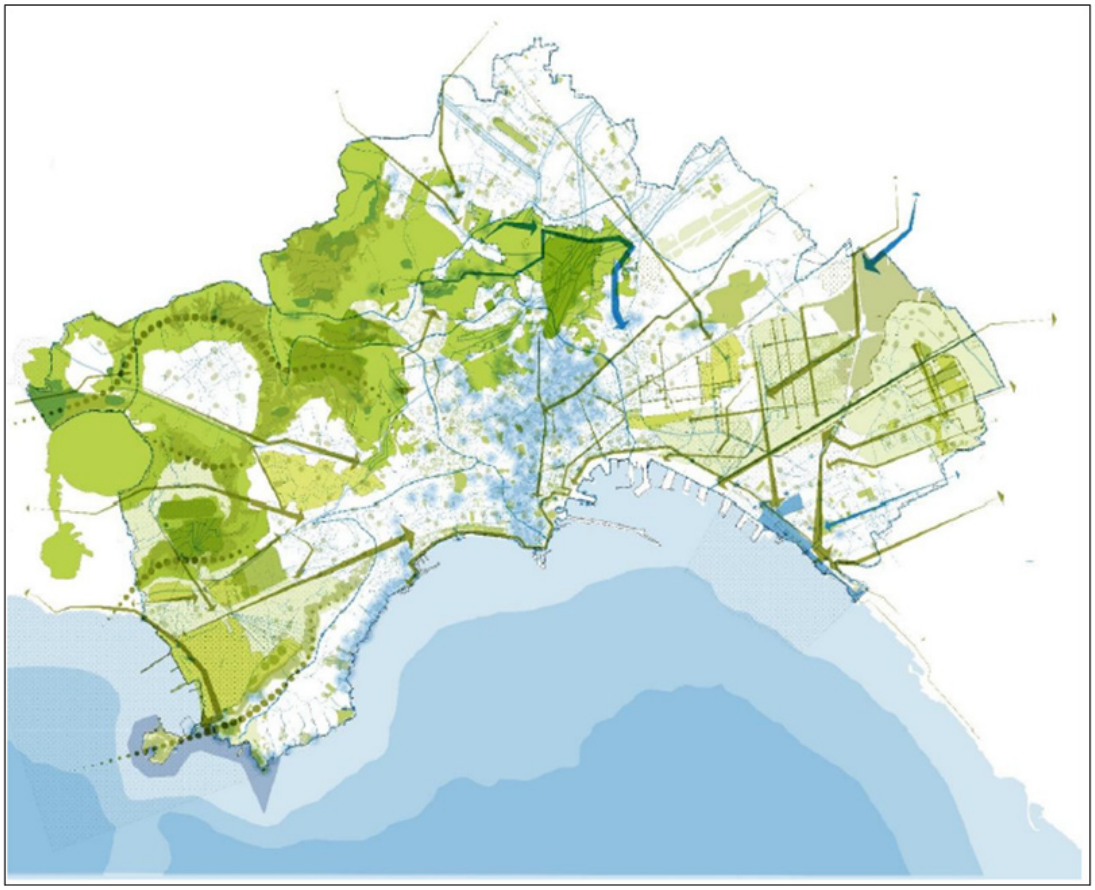
Per approfondire e strutturare i temi qui richiamati, il Preliminare di PUC si avvale dei contributi scientifici degli Uffici comunali, di enti di ricerca e consulenti che coprono una ampia articolazione di questioni, come le dinamiche demografiche, le condizioni del patrimonio edilizio e dei luoghi dell'abitare, l'andamento del mercato immobiliare e della domanda abitativa, i processi di rigenerazione urbana in atto, le trasformazioni economico-produttive, l'impatto dei cambiamenti climatici, le caratteristiche del territorio rurale e le potenzialità dei tessuti urbani rispetto alla produzione di energie rinnovabili. Tali contributi costituiscono un quadro conoscitivo di grande ricchezza e vengono assunti come riferimento essenziale per l'individuazione degli Obiettivi Strategici del Piano e per l'orientamento delle successive azioni di pianificazione.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

A fronte delle sfide fin qui richiamate, il Preliminare individua altrettanti obiettivi strategici, ovvero **campi di azione** entro i quali è possibile identificare priorità e strumenti di pianificazione capaci di rispondere ai problemi individuati. È importante sottolineare, come già in precedenza, la natura trasversale degli obiettivi strategici, associati a processi la cui rilevanza generale è riconosciuta non solo a Napoli, ma nel più ampio contesto delle grandi città europee. Come si evince dalle descrizioni che seguono, gli obiettivi vengono poi commisurati alle specificità dei diversi contesti urbani e dunque adattati a specifiche soluzioni programmatorie e di progetto.

OS1 – Attrezzare la città della transizione ecologica assumendo il paesaggio come infrastruttura strategica e identitaria

Qui la transizione ecologica viene assunta come asse prioritario dell'azione di piano, in coerenza con il Green Deal europeo, con la Strategia Europea per l'Adattamento ai Cambiamenti Climatici e con gli indirizzi contenuti nel PNRR, nonché con la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile. In tale quadro, il PUC riconosce nel paesaggio – urbano, periurbano e rurale – una infrastruttura strategica, in linea con i principi della Convenzione Europea del Paesaggio e con gli indirizzi della pianificazione paesaggistica regionale. Le politiche di piano sono orientate alla tutela e alla valorizzazione dei sistemi ambientali, allo sviluppo delle infrastrutture verdi e blu e alle varie forme di adattamento ai cambiamenti climatici, anche in relazione agli strumenti di pianificazione di settore e ai piani di protezione civile. Con l'Obiettivo Strategico 1 il piano mira a dotare Napoli di una capacità di adattamento proattivo ai rischi derivanti dai cambiamenti climatici, integrando reti di **infrastrutture verdi e blu** con elevata qualità paesaggistica e socio-ambientale. Nello stesso tempo, il piano tiene in considerazione la peculiare combinazione di rischi naturali (terremoti, vulcanismo, bradisismo, subsidenza) e antropici (consumo di suolo, impermeabilizzazione, inquinamento di suoli e falde) che caratterizzano la nostra città, amplificati dagli effetti del cambiamento climatico e dal surriscaldamento urbano. Fenomeni quali ondate di calore, precipitazioni intense e innalzamento del livello del mare rendono le aree urbane fortemente vulnerabili, accentuando le fragilità socio-ambientali e richiedendo interventi mirati di mitigazione e adattamento.



Verso una rete per le infrastrutture blu e verdi, DIARC

L'OS1 propone una strategia integrata e incrementale basata su infrastrutture verdi e blu in grado di ridurre la vulnerabilità ai rischi naturali e antropici; aumentare la resilienza urbana; valorizzare la biodiversità e i servizi ecosistemici; migliorare la qualità del paesaggio e la fruizione pubblica degli spazi aperti. La strategia comprende il de-sealing dei suoli impermeabili, la forestazione urbana, la rinaturazione, sistemi di drenaggio urbano innovativi, la mobilità sostenibile e la costruzione di un nuovo metabolismo urbano per energia, acque, suoli e rifiuti, in sinergia con gli altri Obiettivi Strategici. Gli interventi comprendono anche pratiche di ruralità urbana, orti e agricoltura solidale, bonifica di aree contaminate, e politiche di partenariato pubblico-privato e cittadinanza attiva per la gestione e rigenerazione degli spazi

OS2 – Traguardare una città di reti della mobilità e digitali accessibili a tutti, sostenibili e diffuse.

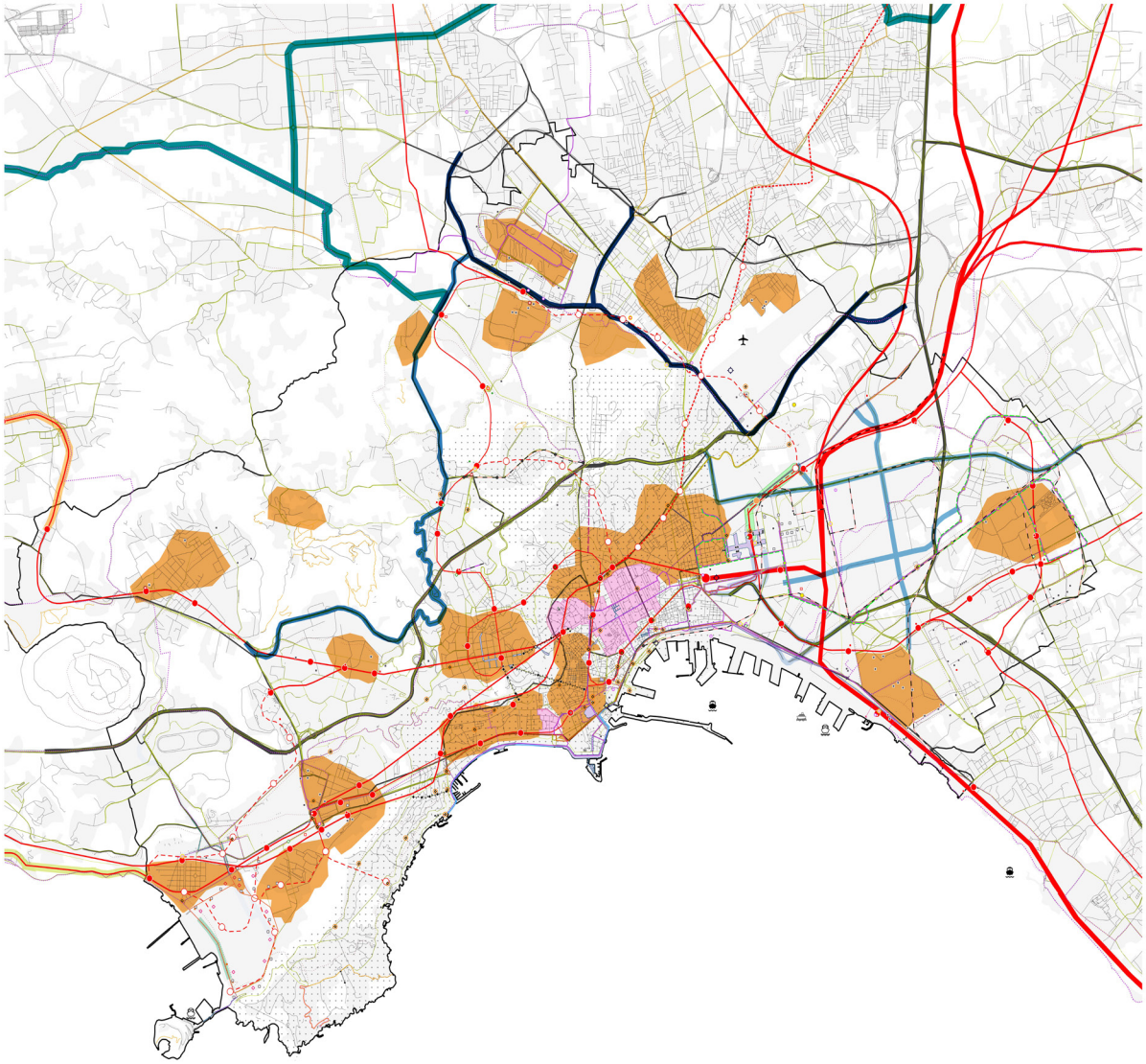
L'OS2 si colloca nel solco degli indirizzi europei e nazionali in materia di mobilità sostenibile, richiamando in particolare il Piano Nazionale della Mobilità Sostenibile, il PNRR – Missione 3 e le strategie per la riduzione delle emissioni climalteranti nel settore dei trasporti. Il PUC assume come riferimento il PUMS del Comune di Napoli, gli strumenti a scala metropolitana di pianificazione della mobilità, promuovendo il rafforzamento del trasporto pubblico, l'integrazione intermodale e lo sviluppo delle reti ciclopedonali, in coerenza con gli obiettivi di accessibilità universale, sicurezza stradale e qualità dello spazio pubblico. L'OS2 punta a realizzare a Napoli una rete infrastrutturale multimodale e integrata, capace di rispondere alle molteplici domande di mobilità veloce e lenta, nonché di accessibilità diffusa, in un contesto urbano complesso e densamente popolato. La densità abitativa elevata, la concentrazione delle funzioni terziarie nel centro storico e la morfologia del territorio, con colline e mare, generano congestione e limitano l'efficacia della viabilità stradale, rendendo indispensabile la mobilità sostenibile come leva strategica per migliorare la qualità della vita e ridurre le emissioni.

La strategia si articola sul potenziamento del trasporto pubblico su ferro e gomma, completamento delle linee metropolitane, sviluppo di sistemi BRT, tram, funicolari e people mover a emissioni nulle, nonché sulla creazione di una rete ciclopedonale diffusa e sicura, collegata ai principali poli urbani, quartieri periferici, stazioni

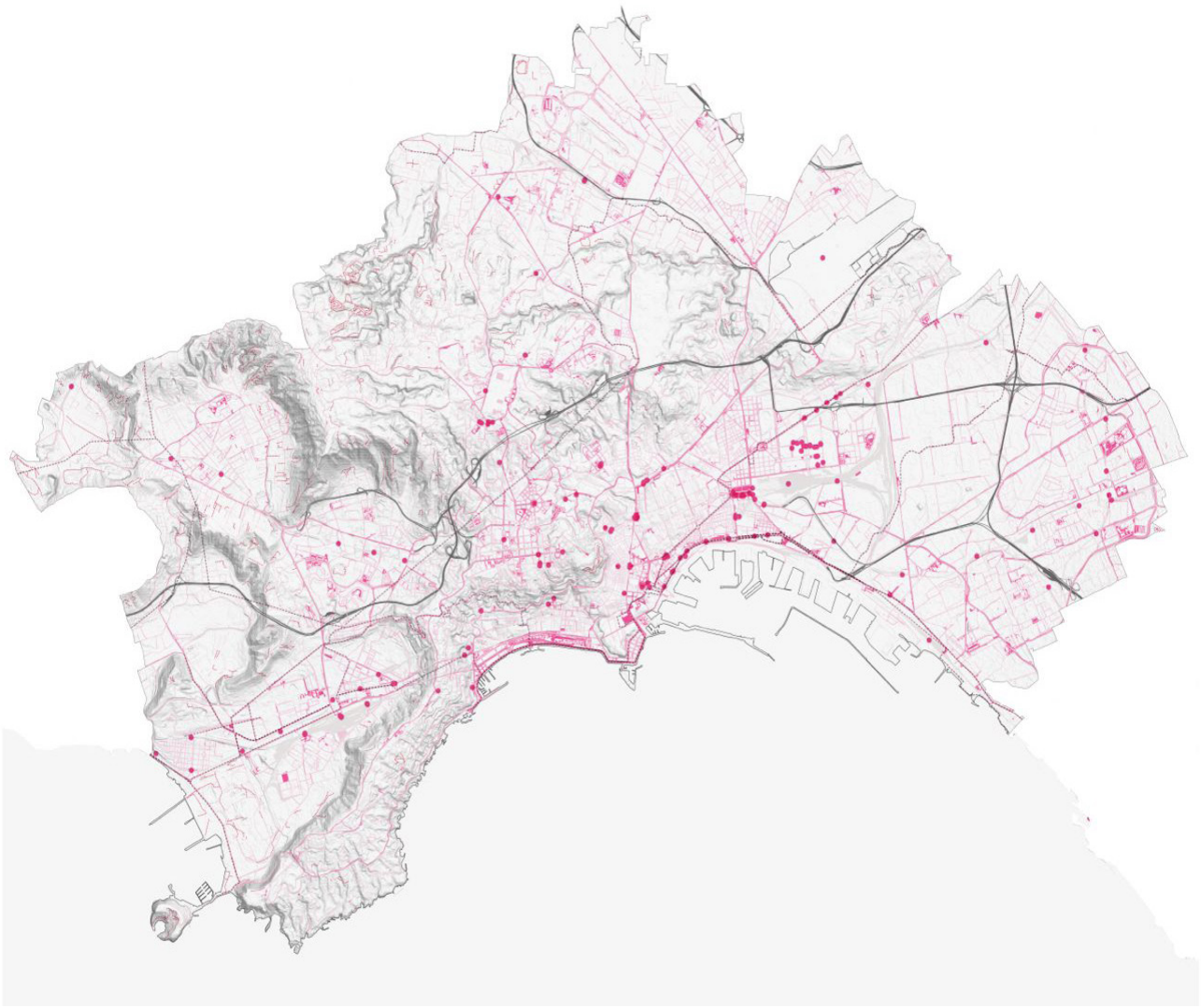
e infrastrutture verdi e blu. L'OS2 integra la costruzione di parcheggi di interscambio, incrementando l'offerta dagli attuali 6.300 posti a oltre 10.000, per favorire la transizione modale dall'auto privata al trasporto collettivo, migliorando l'accessibilità e la vivibilità urbana.

La mobilità dolce è prevista su circa 35 km di percorsi ciclabili entro il 2026, connessi con le reti regionali, nazionali ed europee, garantendo continuità, sicurezza e integrazione con altre modalità di trasporto. La transizione elettrica del parco veicolare privato, con oltre 2.000 punti di ricarica programmati, supporta gli interventi di sostenibilità.

OS2 promuove inoltre la smart mobility, mediante ITS (Intelligent Transport Systems), piattaforme MaaS (Mobility as a Service) e tecnologie di monitoraggio del traffico, per ottimizzare la regolazione dei flussi, la gestione dei parcheggi, la priorità semaforica ai mezzi pubblici e la programmazione dinamica della mobilità, consolidando una rete efficiente, integrata e sostenibile. L'obiettivo complessivo è ridurre la dipendenza dall'auto privata, migliorare la qualità dell'aria, riappropriarsi degli spazi pubblici e attrarre investimenti nei settori produttivi, agricoli, terziario e quaternario, con elevata qualità ambientale e sociale.



Quadro programmatico e priorità di intervento, DIARC



Percorsi lenti della mobilità locale

OS3 – Rigenerare la città, dalla valorizzazione di aree e complessi storici alla trasformazione di grandi aree urbane dismesse.

La rigenerazione urbana è assunta come obiettivo strutturante del Piano, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale in materia di governo del territorio e con i programmi dedicati alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, anche finanziati attraverso il PNRR – Missione 5. L'OS3 orienta le politiche di trasformazione della città esistente, la valorizzazione dei tessuti storici e la riconversione delle aree dismesse e sottoutilizzate, richiamando i principi di contenimento del consumo di suolo, integrazione funzionale e sostenibilità degli interventi, come delineati dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata. L'OS3 promuove la rigenerazione urbana come strumento finalizzato al recupero e alla valorizzazione di aree, complessi storici e grandi porzioni di territorio urbano dismesse, includendo brownfield, ex siti industriali, infrastrutture obsolete e spazi marginali. L'intervento si concentra su un equilibrio tra inclusione sociale, sostenibilità ambientale ed energetica, memoria dei luoghi e qualità urbana, evitando derive speculative e favorendo l'integrazione di investimenti pubblici e privati.

La rigenerazione comprende il restauro e la riattivazione di edifici storici per usi culturali, sociali o produttivi, la trasformazione di aree dismesse in quartieri misti a elevata qualità ambientale, l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio e l'adeguamento funzionale degli spazi urbani. Tali interventi richiedono governance integrata (pubblico, privato, terzo settore), strumenti urbanistici flessibili e partecipazione della comunità, con attenzione

particolare alle fasce più vulnerabili.

I finanziamenti nazionali e comunitari, tra cui il PNRR e programmi locali, hanno accelerato la realizzazione di progetti di rigenerazione urbana, rivolti anche al Mezzogiorno, con risorse significative destinate al recupero di immobili ERP, beni confiscati e programmi di housing. A livello europeo, la rigenerazione è considerata leva strategica per affrontare crisi abitative, transizione energetica, decarbonizzazione e rinaturalizzazione degli ambiti urbani, favorendo investimenti a lungo termine con criteri ESG.



Albergo dei Poveri, ABDR

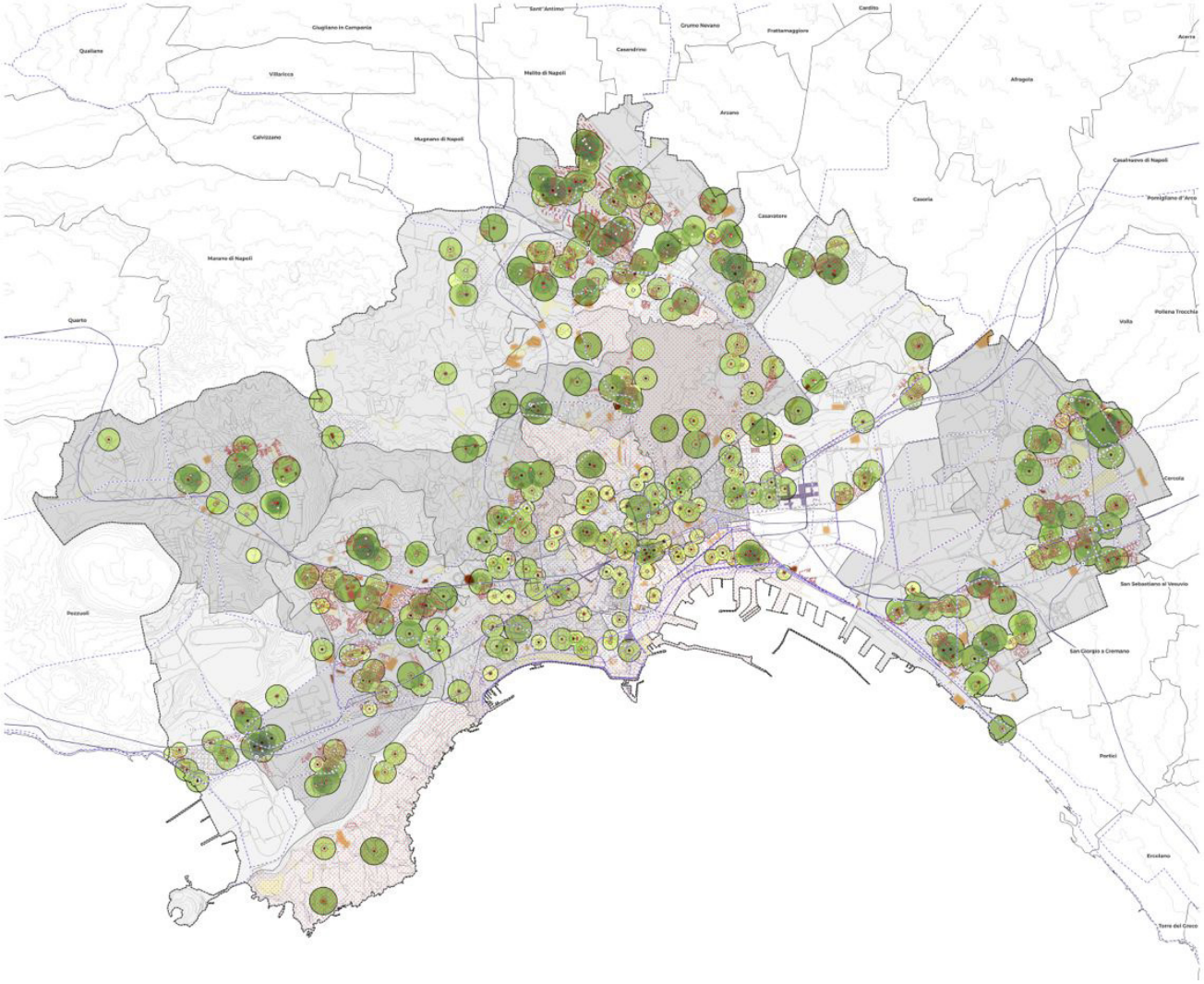


L'ex fabbrica Corradini a Napoli Est

La normativa regionale campana, con la Legge 16/2004, la LR 5/2024 e regolamenti attuativi, ha introdotto

strumenti e procedure semplificate per la rigenerazione urbana, contenendo il consumo di suolo e promuovendo la qualità urbana. In questo contesto, la rigenerazione urbana non si limita al recupero fisico, ma rappresenta un canone strategico di sviluppo territoriale che integra valorizzazione del patrimonio, sostenibilità, innovazione urbana e inclusione sociale. L'intervento mira a creare quartieri multifunzionali in cui abitare, lavorare e svolgere attività ricreative, incentivando la cittadinanza attiva e l'integrazione con tessuti urbani contigui.

Per il Centro Storico, si preserva l'attuale assetto normativo, con interventi mirati per migliorare l'applicazione pratica delle regole senza comprometterne i principi, estendendo la valorizzazione anche a quartieri novecenteschi e al patrimonio moderno e contemporaneo, con programmi architettonici, sociali e funzionali coerenti con il contesto.



Le scuole come hub di rigenerazione ecosistemica

OS4 – Ripensare le politiche della casa come risposta all'emergenza abitativa.

L'OS4 assume la questione abitativa come tema strutturale del PUC, in coerenza con gli indirizzi europei sul diritto all'abitare e con le politiche nazionali e regionali in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale. Il Piano richiama gli strumenti programmatori di settore e i recenti programmi di investimento per il social housing e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, orientando le proprie scelte al rafforzamento dell'offerta di alloggi accessibili, al riequilibrio tra residenza e funzioni urbane e all'integrazione delle politiche della casa con il sistema dei servizi e del welfare territoriale. L'OS4 affronta l'emergenza abitativa a Napoli, considerando la povertà abitativa come fenomeno multidimensionale, strettamente connesso a povertà economica, occupazionale, educativa e

sociale. Negli ultimi decenni, il cambiamento delle condizioni socioeconomiche e l'impatto della pandemia da Covid-19 hanno ampliato le fasce di disagio abitativo, colpendo non solo le categorie tradizionali ma anche nuclei a reddito medio-basso, giovani coppie, anziani, studenti e immigrati. Processi di gentrificazione e diffusione degli affitti brevi hanno accentuato la pressione sul mercato immobiliare e sui quartieri centrali, rischiando di ridurre la residenzialità e la coesione sociale.

L'emergenza abitativa è stata riconosciuta come priorità a livello europeo e nazionale. La carenza di housing sociale in Italia (2-4% dello stock residenziale, contro l'8% medio europeo) evidenzia la necessità di incrementare l'offerta attraverso costruzione, rigenerazione e recupero di circa 2,8 milioni di alloggi, comprendendo ERP, edilizia convenzionata e housing first. Una politica integrata richiede leve finanziarie diversificate (fondi UE, mutui agevolati, partenariati pubblico-privati, investitori istituzionali), strumenti urbanistici rapidi, gestione dei costi e recupero del patrimonio esistente.

Il fenomeno è aggravato dalla turistificazione e dall'overtourism, che alterano la composizione sociale dei quartieri, imponendo politiche di contenimento virtuoso per promuovere un turismo sostenibile e preservare mix sociale e funzionale.

La politica abitativa del Comune si basa su approccio integrato e multilivello, combinando infrastrutture, servizi educativi e sociali, partecipazione comunitaria e sviluppo socioeconomico. Sono previste azioni immateriali e comunitarie, tra cui co-housing, orti condivisi e iniziative culturali, volte a favorire l'inclusione sociale, costruire comunità virtuose e rafforzare identità individuale e collettiva.

Il Piano Comunale per la Qualità dell'Abitare (PiCQuA) e il Piano Urbanistico Comunale operano in sinergia per definire lineamenti strategici e programmi operativi a breve, medio e lungo termine, mirati a migliorare l'accesso alla casa, incrementare la qualità dell'abitare e potenziare la dotazione di servizi, con attenzione al trasporto pubblico e alle infrastrutture.

Per tutelare l'offerta abitativa nel centro storico, una delle tre varianti al PRG ha già introdotto un importante strumento di governo e controllo degli affitti brevi, finalizzata a preservare la funzione residenziale nella città storica attraverso un meccanismo di soglia e di regolazione dei cambi di destinazione d'uso.





ReStart Scampia, PILODA BUILDING e SETTANTA7




Nuovo Eco-quartiere a Ponticelli, SAB Architettura Ingegneria Integrata

OS5 – Valorizzare la città del lavoro e delle nuove economie.

L'OS5 si colloca in continuità con le strategie europee e nazionali per la competitività, l'innovazione e la transizione digitale ed ecologica. In questa prospettiva, il PUC orienta le politiche urbane a sostegno delle economie urbane emergenti e dei settori produttivi ad alto valore aggiunto, valorizzando la conoscenza, la creatività, la cultura e le filiere connesse alla transizione ecologica ed energetica, in coerenza con gli strumenti di programmazione economica e con le strategie di sviluppo territoriale. L'OS5 punta al rafforzamento della base produttiva di Napoli, riconoscendo la necessità di una transizione verso un modello neoindustriale, basato su imprese ad alta intensità di conoscenza, integrate con ricerca, università e mercati internazionali. Tale modello mira a trattenere le nuove generazioni, consolidare il tessuto imprenditoriale esistente, attrarre investimenti e creare occupazione qualificata.



Apple Developer Academy, San Giovanni a Teduccio

La città, pur con un ritardo rispetto ad altre realtà urbane, deve integrare produzione, innovazione e servizi alle imprese nel nuovo Piano Urbanistico Comunale. L'esperienza passata, caratterizzata da dismissioni industriali e investimenti pubblici episodici, ha evidenziato la necessità di politiche industriali urbane coerenti, orientate alla sostenibilità, al trasferimento tecnologico e alla transizione ecologica.

Particolare attenzione è rivolta all'area orientale, identificata come spazio strategico per ospitare attività di manifattura leggera, artigianato di qualità, filiere agroalimentari innovative e progetti di agricoltura urbana, in connessione con infrastrutture logistiche e portuali. Questi settori sono considerati pilastri di un modello produttivo sostenibile e policentrico, che integri innovazione, tradizione e conoscenza.

Il Piano promuove la costruzione di un ecosistema aperto dell'innovazione, in cui imprese, università, centri di ricerca, startup e istituzioni collaborino, favorendo scambio di conoscenze, trasferimento tecnologico e contaminazione interdisciplinare. L'urbanistica assume un ruolo strategico nel creare ambienti ad alta prossimità funzionale e cognitiva, mix funzionale, densità ottimale e qualità degli spazi pubblici.

Il modello previsto integra elementi diversi, come:

- Innovation district: area compatta con alta densità di attori innovativi, mix di funzioni e spazi pubblici di qualità;
- Science park: complessi pianificati per R&D e infrastrutture scientifiche, collegati a università e poli di ricerca;
- Cluster tecnologico: concentrazione di imprese con filiere industriali specifiche e collaborazione con ricerca e alta formazione;
- Quartiere creativo: integrazione di attività culturali e creative in contesti post-industriali con identità consolidata.

L'integrazione tra aree produttive, residenziali e spazi della conoscenza favorisce la riduzione dei tempi casa-lavoro, una maggiore flessibilità per i lavoratori della conoscenza, nuove opportunità occupazionali, sviluppo di servizi e cultura urbana, rafforzamento del capitale sociale e resilienza del sistema economico.

L'OS5 mira, nel complesso, a costruire un ecosistema urbano integrato, sostenibile e innovativo, capace di valorizzare competenze locali, attrarre giovani qualificati, coniugare lavoro, formazione, cultura e residenzialità, rafforzando il ruolo di Napoli come città della conoscenza e motore di sviluppo socioeconomico.

Il preliminare di PUC offre un'ampia e articolata analisi dei problemi e delle potenzialità del territorio comunale, corredata dai principali profili socioeconomici della città e da una serie di scenari di riferimento per la pianificazione.

Il documento, nella sua interezza, offre l'illustrazione compiuta della strada da seguire per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e, in particolare, della Componente Strutturale del Piano, attualmente in fase di redazione.

Le tre varianti al PRG del 2004 che hanno anticipato, per alcuni temi fondamentali, il PUC vengono incorporate nel Piano stesso e, per alcuni aspetti, estese nelle loro componenti strutturali.

IL PERCORSO NORMATIVO E AMMINISTRATIVO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Documento di indirizzi *"Per una città giusta, sostenibile, vivibile e attrattiva"*, approvato con Delibera di Giunta n. 93 del 21/03/2024 e Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024, inaugura la revisione degli strumenti urbanistici di Napoli, definendo una visione strategica e operativa del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) in risposta a mutamenti socio-economici, fragilità urbane e nuove esigenze di adattamento climatico, inclusione sociale e rigenerazione di immobili dismessi.

Il presente Piano Preliminare assume il documento di indirizzi e lo traduce in una articolata strategia di pianificazione urbanistica.

Il Documento di indirizzi prevede inoltre – come tappa intermedia, a supporto della redazione del Preliminare e del PUC vero e proprio – un percorso di variante normativa al PRG vigente, finalizzata a correggere incongruenze regolative, aggiornare alcuni indirizzi sul centro storico, rivedere la disciplina delle attrezzature e le regole di attuazione della pianificazione, da integrare successivamente nel PUC a due componenti, strutturale e operativa. Tale percorso di variante – che si è articolato in 4 diversi provvedimenti – ha rappresentato la concreta applicazione di una visione processuale dell'urbanistica che non attende la redazione finale del piano ma ne anticipa largamente i contenuti attraverso provvedimenti parziali e incrementali.

Dall'approvazione del Documento di Indirizzi, sono state quindi portate avanti quattro delibere di variante al PRG riguardanti la valorizzazione degli immobili comunali conferiti al Fondo Napoli istituito con MEF-Invimit nell'ambito del Piano per Napoli; la salvaguardia della residenzialità nel centro storico; la revisione della pianificazione attuativa; e la disciplina delle attrezzature.

Parallelamente, tra giugno e settembre 2024, sono stati attivati sette tavoli tematici con oltre 100 partecipanti tra istituzioni, università, associazioni, cooperative e imprese, coordinati da Ascolto Attivo Srl, per discutere principi guida del piano, governance, rigenerazione urbana, centro storico, servizi e attrezzature, trasporti e valorizzazione del mare, producendo dossier e un report finale pubblicati sul sito comunale. Le proposte emerse hanno riguardato residenzialità minima, regole sugli affitti brevi, leva fiscale, energie rinnovabili, Comunità Energetiche Rinnovabili e Solidali, conoscenza del patrimonio pubblico, accessi al mare, consumo di suolo, investimenti e valutazione della "remunerabilità sociale" degli interventi.

L'intero percorso di riforma degli strumenti urbanistici locali si è sviluppato in parallelo con la riforma della Legge Urbanistica Regionale che definisce la forma e il contenuto dei PUC, articolati in Piano Strutturale Urbanistico (PSU), Programmi Operativi e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), includendo strumenti di incentivazione urbanistica finalizzati alla rigenerazione, miglioramento qualitativo e sostenibilità ambientale, energetica e sismica.

Sulla base della norma regionale, il territorio comunale descritto nel presente Preliminare di Piano è articolato in urbanizzato e rurale, con perimetrazione dettagliata sulla base di morfologia, usi, dotazioni infrastrutturali e particellari. Il territorio urbanizzato comprende città consolidata, storica e di margine, oltre a aree inedificate destinate a interventi approvati o titoli edilizi acquisiti. Il territorio rurale comprende aree agricole, forestali, naturali e periurbane, con particolare attenzione agli insediamenti sparsi storici.

La pianificazione comunale si attua tramite interventi diretti, piani urbanistici attuativi (PUA) o permessi di costruire convenzionati, conformi a PSU e RUE. Il Programma Operativo (PO) integra urbanistica, finanza e gestione per la rigenerazione urbana e territoriale, con durata quinquennale, approvazione pubblica e possibilità di incentivi urbanistici.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato contestualmente al Piano Strutturale Urbanistico, comprende norme di attuazione del piano e disposizioni edilizie, regolando: incentivazione urbanistica e rigenerazione, qualità energetica, sismica e ambientale, interventi su edifici esistenti, permessi convenzionati, standard urbanistici, dotazioni territoriali, monetizzazioni, uso temporaneo di immobili, servizi alla collettività, residenzialità sociale e sostenibilità. Definisce inoltre infrastrutture verdi e ecologiche come elementi strutturali del territorio per fornire servizi ecosistemici, migliorando qualità dell'aria e dell'acqua, biodiversità, mobilità dolce e benessere urbano.

Il nuovo preliminare di PUC integra queste novità, con quadro conoscitivo aggiornato, scenari di sviluppo demografico e socioeconomico, linee d'azione per sostenibilità, rigenerazione, adattamento ai cambiamenti climatici, riduzione dei rischi naturali e antropici, transizione energetica e innovazioni nelle modalità di lettura del territorio.

Il Preliminare di PUC, così come previsto dall'attuale ordinamento, indica i campi entro i quali il PUC dovrà operare – in particolare la componente strutturale (PSU) attualmente in fase di elaborazione. Non ha un valore regolativo ma di identificazione di temi, modalità di trattamento e previsioni che il PUC poi sviluppa in maniera compiuta assegnando a ciascun tema l'opportuna caratterizzazione normativa e l'opportuno dimensionamento.

Il documento esteso, allegato a questa rapida sintesi, illustra con i dovuti dettagli tutti i temi indicati e le linee di lavoro scelte per il PUC.

COMUNE DI NAPOLI

Preliminare del Piano Urbanistico Comunale

