

824
95-11-15



ORIGINALE

COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO - SITO UNESCO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
ASSESSORATO: POLITICHE URBANE, URBANISTICA E BENI COMUNI

24 NOV. 2015
1W 975

Proposta di delibera prot. n° 05 del 19/11/2015
Categoria Classe Fascicolo.....
Annotazioni

ESECUZIONE IMMEDIATA

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 780

OGGETTO: 1. Approvazione del Documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico" ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011; 2. Dichiarazione di esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Vas della variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico", ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009; 3. Mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento della Regione Campania n. 5/2011.

27 NOV. 2015

Il giorno, nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

P

ASSESSORI:

Raffaele DEL GIUDICE

P

Roberta GAETA

P

Ciro BORRIELLO

P

Maria Caterina PACE

P

Mario CALABRESE

P

Salvatore PALMA

ASSENTE

Alessandra CLEMENTE

ASSENTE

Annamaria PALMIERI

ASSENTE

Gaetano DANIELE

P

Enrico PANINI

P

Alessandro FUCITO

P

Carmine PISCOPO

P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: SINDACO LUIGI de MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: doc. FRANCESCO DAIDA

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore alle Politiche Urbane, Urbanistica e Beni Comuni

Il Vice Segretario Comunale
[Signature]

Premesso

che la disciplina urbanistica vigente per il territorio di Napoli è costituita dall'insieme delle due varianti al precedente Prg del 1972, l'una relativa alla zona Occidentale della città e approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.4741 del 15 aprile 1998, l'altra relativa la centro storico, zona orientale zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.327 del 14 giugno 2004, di seguito "Variante generale";

che l'Amministrazione Comunale con la relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016 ha stabilito quale obiettivo, poi assunto con la Pianificazione Strategica 2014, di promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni temi tra i quali "la modifica di e condizioni degli interventi su 'ruderi e aree di sedime' ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa";

che tali provvedimenti configurano due diversi profili di variante urbanistica;

che le attività dirette alla formazione delle varianti sono state assegnate al Servizio Pianificazione urbanistica generale come da Piano Esecutivo di Gestione 2015, approvato con delibera di Giunta Comunale n.573 del 4.9.2015;

che il procedimento di formazione delle varianti urbanistiche è disciplinato dalla Legge regionale 16/2004 e s.m.i. e dal Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011;

che a tal fine sono stati previsti gli atti per l'espletamento delle fasi previste dall'art.2 del Regolamento n.5/2011 relative alla formazione del preliminare di piano;

che il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha redatto il "documento tecnico" relativo ai due provvedimenti di variante urbanistica che è stato trasmesso in data 31.12.2014 con PG/2014/1028015 all'Assessore alle Politiche Urbane, Urbanistica e Beni Comuni e dallo stesso validato;

Vice Segretario Generale


Considerato

che il Servizio Pianificazione urbanistica generale al fine di pervenire alla formulazione delle definitive proposte di variante urbanistica e per gestire in modo appropriato le fasi del procedimento ha ritenuto di dover distinguere i due diversi profili di variante, procedendo prima con la proposta di variante relativa al "frazionamento" e successivamente con la proposta di variante relativa ai "ruderi e sedimi di demolizione";

che la norma dell'art.22 - *Frazionamento* delle norme di attuazione della Variante generale al Prg recita: "1. *La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità costituisce frazionamento. È consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - Centro Storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente*";

che, quindi, il frazionamento in via generale è sempre consentito dalla normativa del Prg "quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone";

che le limitazioni che incidono sul frazionamento, in relazione a quanto stabilito dalla disciplina tipologica del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione della Variante generale, riguardano solo le modalità con cui è possibile frazionare le singole unità immobiliari;

che il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione;

che pertanto la disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita: alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali;

che per le unità edilizie speciali, la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 102 a 113) non tratta limitazioni al frazionamento;

Il Vico Segretario Comunale

che per le unità di base, invece, la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 64 a 101) prevede che gli interventi di frazionamento – sempre consentiti ad eccezione del caso dell'art. 70 – siano soggetti a determinate condizioni, riconducibili al rispetto dei caratteri essenziali del tipo;

che in particolare la Relazione del Prg, sulla questione del frazionamento ha precisato che: *“Non c'è pregiudizio nei confronti della possibilità di frazionare o accorpare unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, purché non siano interessate maglie di una diversa unità edilizia. Ma i modi in cui è possibile operare vanno rapportati al tipo. Una delle finalità essenziali della normativa è quella di conservare i sistemi distributivi verticali e orizzontali, elementi primari della caratterizzazione tipologica: il frazionamento deve rispettarli. (...) Le geometrie simmetriche e la duplicazione della scala ai lati dell'androne del cortile, riconosciute come connotato ricorrente delle corti ormai plurifamiliari dell'ottocento, consentono infatti di frazionare l'unità edilizia in modo sostanzialmente congruente con gli aspetti costitutivi del tipo; la condizione è ancora più certa nelle corti otto-novecentesche, dove i corpi scala sono spesso superiori a due, talvolta sono quattro, collocati agli angoli del cortile e pertanto tipologicamente predisposti per una distribuzione lineare delle maglie strutturali a ciascun piano, finalizzate in origine ad ottenere più appartamenti di diversa pezzatura. Modificarne i rapporti interni non solo non contrasta con i caratteri del tipo, ma ne sviluppa le potenzialità già previste. (...) Altri tipi preottocenteschi come ad esempio la palaziata, nata dalla fusione di precedenti corpi di fabbrica, può invece risultare coerente l'organizzazione di più alloggi diversi da quelli attuali, se l'operazione tende a rispettare la riconoscibilità degli elementi della corte e dell'originario sistema distributivo.”;*

che, quindi, pur essendo le modalità di frazionamento differentemente definite per i singoli tipi nelle norme tecniche di attuazione della Variante generale la disciplina prevede che il frazionamento avvenga sempre “in coincidenza dei muri delle maglie strutturali”;

che tale aspetto individua un profilo di criticità sulla norma presente in molti degli articoli delle norme di attuazione;

Ritenuto

quindi, opportuno semplificare la disciplina e di incentivare la possibilità di recuperare

Il Vice Segretario Comunale

un'articolazione delle pezzature residenziali più vicine alle dimensioni richieste dal mercato (tagli-alloggio-piccoli e medi);

che, pertanto, la finalità di interesse pubblico che viene in evidenza è quella di favorire la più ampia godibilità del centro storico, nel rispetto di quanto richiesto della relazione previsionale e programmatica 2014-2016 mediante una modifica delle previste modalità di frazionamento per tendere "all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa";

Atteso

che l'obiettivo va perseguito escludendo del tutto di intervenire sul sistema di tutele – come si è detto imprescindibile – dei caratteri costitutivi delle unità edilizie, con particolare riguardo alla salvaguardia dei sistemi distributivi;

che il riconoscimento del centro storico di Napoli quale sito Unesco impone di conservare integro il sistema di regole urbanistiche che a tali fini hanno costituito e costituiscono garanzia;

Ritenuto

opportuno, invece, di dover considerare l'eventualità di introdurre una norma di maggiore flessibilità nel passo in cui attualmente si prevede che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali;

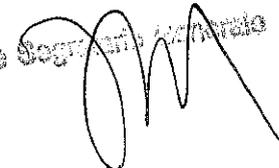
che in particolare, non essendo possibile la rimozione generalizzata della clausola in quanto a sua volta strettamente correlata al rispetto delle tipologie, è da ritenere determinante che la regola possa contemplare una eccezione ove si tratti di suddividere – anche non in corrispondenza dei muri – la maglia strutturale destinata in progetto a svincolare, cioè a rendere accessibili, più unità abitative risultanti dal frazionamento;

Considerato inoltre

che il servizio Pianificazione urbanistica generale in data 30.03.2015 con nota PG/2015/278525 ha trasmesso il documento tecnico alla Commissione Urbanistica contenente la proposta di variante sul frazionamento;

che la Commissione Urbanistica ha espresso il parere richiesto in data 15/07/2015 ai sensi dell'art.6 del Prg;

Vice Segretario Comunale



che il parere espresso è “favorevole alla variante normativa, coerente all'interesse pubblico così come dichiarato nelle norme d'attuazione del Prg, a partire dall'art.1 “finalità” delle norme d'Attuazione, con il seguente suggerimento:

esplicitare che *“la maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni”*;

che il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha accolto il suggerimento contenuto nel parere della Commissione Urbanistica, riportandolo come ultimo capoverso del comma 2 dell'art. 22 modificato;

che, in considerazione di tutto quanto ampiamente motivato, si propone la variante normativa dell'art.22 “frazionamento” aggiungendo al comma 1 il seguente comma:

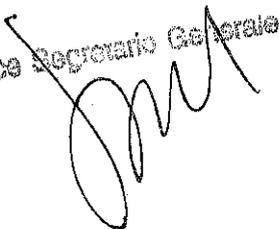
“2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizioni degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni”.

che la normativa della Variante generale prevede il frazionamento nei citati articoli da 64 a 101;

che comunque sono interessati da modifica normativa i soli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 per i quali si propone di aggiungere dopo la dizione *“che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ...”* la seguente specificazione: *“fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2”*;

che l'insieme di tali modifiche vada inquadrato in un documento strategico di cui al Regolamento n.5/2011 che tenga conto delle specifiche norme che si propone di variare nel quadro generale di coerenza con gli obiettivi della Variante generale;

Vice Segretario Generale


che pertanto il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha redatto il Documento strategico relativo alla variante urbanistica per la modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico, come richiesto dal Regolamento n.5/2011 ed allegato alla presente delibera.

Considerato inoltre

che relativamente alla Valutazione ambientale strategica (Vas), di cui alla parte seconda del DLgs 152/2006 s.m.i., il Presidente della Giunta regionale della Campania ha emanato, con decreto n. 17 del 18.12.2009, il "Regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania, pubblicato sul BURC n. 77 del 21.12.2009;

che in particolare il comma 5 dell'art. 2 - Ambito di applicazione, del citato Regolamento individua i piani e i programmi che "non sono di norma assoggettati a VAS";

che tra questi sono contenuti al punto "e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico";

che, inoltre, il comma 7 dell'art. 2 del suddetto Regolamento prevede che: "7. Per i piani e programmi di cui ai commi 4 e 5, in generale per le attività pianificatorie e i programmi non sottoposti al processo di VAS, le amministrazioni procedenti valutano l'applicazione delle ipotesi di esclusione e la dichiarano nel primo atto del procedimento di adozione del piano o programma o di loro varianti";

che per il preliminare di piano in oggetto il Servizio Pianificazione urbanistica generale ricopre il ruolo di Autorità Procedente, secondo la disposizione del Direttore generale n. 14 del 17 maggio 2013 "Individuazione del soggetto competente alla Valutazione Ambientale Strategica del DLgs n. 152/2006 nonché all'espressione del parere previsto dall'art. 15 dello stesso decreto, così come previsto dal regolamento della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011";

che è allegata al documento strategico una relazione di sintesi per la verifica di esclusione dalla assoggettabilità alla procedura Vas ai sensi del DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre

Il Vice Sindaco

2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in regione Campania";

che con tale relazione si è inteso approfondire in maniera esaustiva la verifica dell'ipotesi di esclusione dalla Vas;

che tale relazione precisa: *"Appare evidente che la suddetta proposta di variante si configura come un chiarimento della norma, non comportando aggravio al carico urbanistico né rendendo necessario il reperimento di ulteriori standard, e, come tale, è configurabile come una mera precisazione, o al più interpretazione, relativa alle norme tecniche di attuazione del vigente Prg"*;

che pertanto *"tale circostanza determina la non apprezzabilità delle ricadute di tale proposta sulle componenti ambientali del territorio"*;

che quindi *"la proposta di variante al Prg di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di Vas previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania", di cui all'articolo 2 comma 5 (...)"*;

Ritenuto

pertanto sussistere per la proposta di variante in oggetto le condizioni di esclusione di cui al citato art. 2 del Regolamento, in riferimento al punto e) del comma 5 e che quindi possa approvarsi il Documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico", ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Visti, ancora, la legge della regione Campania n.16/2004 e s.m.i., il Regolamento Regione Campania n.5/2011 e DLgs n.267 del 2000.

Si allegano – quale parte integrante e sostanziale del presente atto – i seguenti documenti, composti, complessivamente, da n. ~~4~~ 8pagine, progressivamente numerate:

1. Relazione – documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di

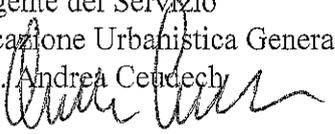
Visto dal ...

“alcune modalità di frazionamento in centro storico”, con i seguenti allegati:

- a) Estratto della Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016;
- b) Parere Commissione urbanistica del 15.07.2015 e Documento tecnico del Servizio Pianificazione urbanistica generale PG/2014/1028015 del 31.12.2014 su cui è stato emesso il parere;
- c) Relazione di sintesi per la verifica di esclusione dalla procedura Vas ai sensi della DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009;
- d) Testo attuale e testo modificato in base alla proposta di variante dell'articolo 22 – Frazionamento, e conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg.

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive.

il dirigente del Servizio
Pianificazione Urbanistica Generale
arch. Andrea Cendeck



Per i motivi tutti espressi in narrativa:

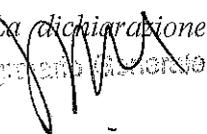
CON VOTI UNANIMI
DELIBERA

1. Approvare il Documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di “alcune modalità di frazionamento in centro storico”, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011 con le finalità:

a) di disciplinare l'art. 22 delle norme di attuazione della Variante generale come segue:

“1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di

Il Vice Segretario



ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente. 10

2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizioni degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata. La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

b) di aggiungere, conseguentemente, per gli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ..." la seguente specificazione: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2";

2. Dichiarare l'esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Vas della variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico", ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;

3. Dare mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento della Regione Campania n. 5/2011.

il dirigente del Servizio
Pianificazione urbanistica generale

Andrea Ceudech

visto il Direttore
Giuseppe Pulli

segue con produzione
immediata. allegare allegato

L'Assessore alle Politiche Urbane, Urbanistica e Beni Comuni
Carmine Piscopo

Vice Segretario Generale

Segue : Deliberazione di Giunta Comunale n.....del.....

780

27 NOV. 2015

11

LA GIUNTA

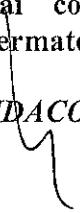
Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata

Con voti UNANIMI

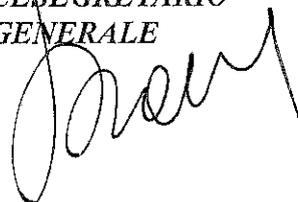
DELIBERA

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni. Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO



*IL VICESEGREARIO
GENERALE*





12

COMUNE DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 05 DEL 19.11.2015, AVENTE AD OGGETTO:

1. Approvazione del Documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico" ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2011;
2. Dichiarazione di esclusione dalla verifica di assoggettabilità alla procedura di Vas della variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico", ai sensi dell'art. 2 commi 5 lett. e) e 7 del Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania approvato con DPGR della Campania n. 17 del 18/12/2009;
3. Mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale alla prosecuzione dell'iter di pianificazione, come da Regolamento della Regione Campania n. 5/2011.

Il Dirigente del Servizio Pianificazione urbanistica generale, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi.

Addi 19/11/2015

IL DIRIGENTE
arch. Andrea Ceudech

Pervenuta alla Direzione Centrale Servizi Finanziari il 24.11.2015 Prot. 110975

Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta: V.P.A.

A

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di € viene prelevata dal Titolo.....Sez.....
Rubrica.....Cap..... () del Bilancio, che presenta
la seguente disponibilità:

Dotazione	€
Impegno precedente	€
Impegno presente	€
Disponibile	€

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE

DIREZIONE CENTRALE SERVIZI FINANZIARI

Servizio Registrazione e Controllo Spese

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 1 D.
LGS. 267/2000, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA DIREZIONE
URBANISTICA GENERALE - PROT. N. 5 DEL 19/11/2015
IW 975 DEL 24/11/2015

Letto l'art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000 come modificato ed integrato dal D.L. 174/2012
convertito in legge 213/2012;

Visto il Piano di riequilibrio pluriennale di cui all'art. 243 bis, ter e quarter del D.Lgs. 267/2000,
approvato con delibera consiliare n. 3 del 28/1/2013 aggiornato con la delibera consiliare n. 33 del
15/7/2013;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 6/8/2015 di approvazione del bilancio di
previsione:

Il presente provvedimento dispone l'approvazione del Documento strategico del preliminare
di variante urbanistica relativa alla modifica di alcune modalità di frazionamento in centro storico, ai
sensi dell'art. 2 Regolamento di attuazione per il governo del territorio della Regione Campania n. 5
del 4/8/2011 e dichiara l'esclusione della verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS di tale
variante urbanistica prevista dall'art. 2 c. 5 l. e) e art. 7 del Regolamento di attuazione ambientale
strategica in regione Campania approvato con DPRG della Campania n. 17/2009.

Da mandato al Servizio Pianificazione urbanistica generale alla prosecuzione dell'iter di
pianificazione, come da Regolamento della Regione Campania n. 5/2011.

Si esprime parere favorevole atteso che il presente provvedimento non comporta, allo stato,
riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria dell'Ente del corrente esercizio.



IL RAGIONIERE GENERALE
DR. R. MUCCIARELLO



Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica del Servizio proponente.

Con il provvedimento in oggetto si intende approvare il "documento strategico del preliminare di variante urbanistica" ai fini della "modifica di alcune modalità di frazionamento in centro storico".

Letto il parere di regolarità tecnica espresso nei termini di "Favorevole. La presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata anche in riferimento ad esercizi successivi".

Letto il parere di regolarità contabile che recita: "[...] Si esprime parere favorevole atteso che il presente provvedimento non comporta, allo stato, riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria dell'Ente del corrente esercizio."

Al riguardo, si precisa che, ai sensi dell'art. 18 del Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, il parere di regolarità contabile implica che siano state svolte attente valutazioni in ordine a: "la regolarità della documentazione prodotta; il rispetto delle competenze proprie dei soggetti che adottano i provvedimenti; la giusta imputazione al bilancio e la disponibilità sul relativo intervento o capitolo; l'osservanza dei principi contabili e delle norme fiscali; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri economico-finanziari dello stesso; la valutazione degli effetti che si determinano per il bilancio dell'Ente in relazione agli equilibri patrimoniali." Altresì rilevanti sono le valutazioni sulla coerenza dell'atto proposto rispetto alle prescrizioni del Piano di riequilibrio affinché lo stesso si mantenga idoneo, sia in termini di competenza che di cassa, all'effettivo risanamento dell'Ente.

Preso atto delle dichiarazioni riportate nella parte narrativa, redatta dalla dirigenza competente, con attestazione di responsabilità, da cui, tra l'altro, si evince che:

- "l'Amministrazione Comunale con la relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016 ha stabilito quale obiettivo, poi assunto con la Pianificazione Strategica 2014, di promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni temi tra i quali «la modifica di e condizione degli interventi su ruderi e area di sedime [...] mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico»";
- "tali provvedimenti configurano due diversi profili di variante urbanistica";
- "il Servizio Pianificazione urbanistica generale [...] ha ritenuto di dovere distinguere i due diversi profili di variante, procedendo prima con la proposta di variante relativa al «frazionamento»".

Si ricorda che la disciplina regionale in materia di procedimento di formazione del Piano urbanistico comunale è stata delegata ed è attualmente dettata con Regolamento di attuazione per il governo del territorio approvato con D.P.G.R. n. 5/2011, in cui, in particolare, si prevede quanto segue:

- art. 3, comma 1: "Il piano, redatto sulla base del preliminare di cui al comma 4 dell'articolo 2, è adottato dalla Giunta dell'amministrazione precedente, salvo diversa previsione dello statuto. [...]";
- art. 2, comma 4: "L'amministrazione precedente predispone il rapporto preliminare (RP) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da essa individuati."

Richiamato, altresì, l'art. 2 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011, in cui si dettano disposizioni in merito alla sostenibilità ambientale dei piani.

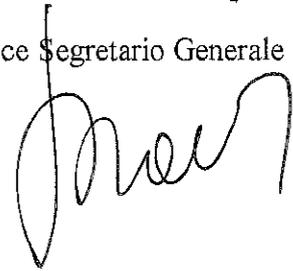
Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assume particolare rilievo l'istruttoria svolta dagli uffici comunali e le valutazioni della dirigenza, alla quale compete, ai sensi

degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000, l'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, che trova estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza della proposta di deliberazione nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi del precedente art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima. Nel quadro normativo disciplinante compiti e responsabilità della dirigenza, assume rilievo, altresì, l'attività di vigilanza e controllo sulla correttezza delle procedure attuative dell'atto proposto, ove dovesse essere confermato in sede deliberante.

15

Spettano all'organo deliberante le valutazioni concludenti con riguardo al principio costituzionale di buon andamento e imparzialità cui si informa l'azione amministrativa, nel presupposto che l'atto sia stato redatto in coerenza con l'indirizzo espresso sull'argomento dal Consiglio Comunale.

Il Vice Segretario Generale



VISTO:
Il Sindaco



COMUNE DI NAPOLI
SEGRETERIA GENERALE
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE
INTEGRANTE DELLA
DELIBERAZIONE DI G. C.
N. 780 DEL 27-11-2015



Direzione Centrale
Pianificazione e gestione del Territorio - sito UNESCO
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

Preliminare della Variante Urbanistica al Prg relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico".

Relazione - Documento strategico

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

La proposta di variante urbanistica è stata elaborata dal Servizio Pianificazione urbanistica generale diretto fino a marzo 2015 dall'arch. Laura Travaglini. Successivamente, le attività di predisposizione della proposta di variante sono state coordinate dall'arch. Andrea Ceudech.

In particolare, alla predisposizione della proposta di variante urbanistica hanno partecipato il funz. arch. Elisabetta De Santis e il geom. Angela Giudice.

Gli aspetti relativi alla motivazione della esclusione della proposta di variante dalla procedura di Vas sono stati curati dai funz. archh. Giuliana Vespere e Genoveffa Acampora.

Premessa

L'Amministrazione Comunale con la Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016 ha stabilito quale obiettivo, poi assunto con la Pianificazione Strategica 2014, di promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi tra i quali si annovera *"la modifica di e condizioni degli interventi su 'ruderi e aree di sedime' ex art. 125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa"*.

L'obiettivo si affianca a quello più generale di adeguamento, appunto, dell'offerta abitativa, per il quale la stessa relazione previsionale e programmatica si rifà al "documento di indirizzi in materia, approvato dalla giunta a giugno 2012 e attualmente all'attenzione del Consiglio".

L'attività diretta a conseguire tanto la modifica delle *condizioni* degli interventi su 'ruderi e aree di sedime' ex art. 125 comma 5, quanto le *modalità* di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico costituiscono varianti urbanistiche e come tali sono state assegnate al Servizio Pianificazione Urbanistica Generale sotto forma di obiettivo strategico n. progr. 55 codice del servizio DCPT 4057.

Il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha portato avanti le due attività in parallelo ed ha trasmesso, con nota PG/2014/1028015 del 31/12/2014, all'Assessore alle Politiche Urbane, urbanistica, edilizia e beni comuni il documento tecnico relativo all'obiettivo in oggetto che è stato validato dallo stesso.

Il documento tecnico sviluppava i contenuti degli obiettivi delle proposte di variante urbanistica inerenti sia i ruderi e aree di sedime, che il frazionamento.

Successivamente, è stato acquisito il parere della Commissione Urbanistica che si è espressa in maniera congiunta sulle due tematiche citate, distinguendo però i contenuti di detto parere in riferimento alla proposta sui ruderi e a quella sul frazionamento.

Al fine di pervenire alla formulazione delle definitive proposte di variante urbanistica e per gestire in modo appropriato e in maniera quanto più possibile semplice le fasi del procedimento in relazione ai contenuti dei due profili di variante urbanistica, si prospetta di seguito la sola proposta di variante relativa al frazionamento, rimandando i contenuti relativi ai ruderi ad uno specifico procedimento di variante.

Obiettivi della proposta di variante per il frazionamento in centro storico

La formazione della variante va condotta ai sensi della L.R 16/2004 e s.m.i., nonché del "Regolamento di attuazione per il governo del territorio" n. 5/2011 della Regione Campania.

La proposta di variante è limitata a definire un dispositivo normativo, orientato a introdurre elementi di semplificazione nei casi in cui si proceda ad interventi di frazionamento in unità immobiliari del centro storico.

Si esaminano, pertanto, le implicazioni normative e le proposte di modifica alla disciplina vigente relativa al frazionamento.

Disciplina del Prg vigente relativa al frazionamento

La normativa del Prg riporta all'art. 22 la disciplina del frazionamento, in sostanza consentendolo in via generale "quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone". In realtà, le limitazioni che incidono sul frazionamento, in relazione a quanto stabilito dalla disciplina tipologica del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, riguardano solo le modalità con cui è possibile frazionare le singole unità immobiliari. Com'è noto, il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. La disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita: alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali. Per queste ultime, la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 102 a 113) non tratta limitazioni al frazionamento. Per le unità di base invece la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 64 a 101) prevede che gli interventi di frazionamento - sempre consentiti ad eccezione del caso eccezionale dell'art. 70- siano soggetti a determinate condizioni, riconducibili al rispetto dei caratteri essenziali del tipo. Per ripercorrere in sintesi le ragioni per le quali il frazionamento è soggetto ad alcune limitazioni, è utile citare alcuni passi della Relazione del Prg.

"Non c'è pregiudizio nei confronti della possibilità di frazionare o accorpare unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, purché non siano interessate maglie di una diversa unità edilizia. Ma i modi in cui è possibile operare vanno rapportati al tipo. Una delle finalità essenziali della normativa è quella di conservare i sistemi distributivi

4

verticali e orizzontali, elementi primari della caratterizzazione tipologica: il frazionamento deve rispettarli. La corte preottocentesca è generalmente caratterizzata, come si è visto nell'analisi, dalla gerarchia delle scale principale ed ausiliarie. Per non trasgredire la regola distributiva legata a questo essenziale connotato, è necessario conservare la riconoscibilità dei singoli corpi di fabbrica costituenti la corte, cioè che ciascuna unità abitativa risultante dall'eventuale frazionamento resti servita dalla scala che originariamente vi afferiva. Questo limite imposto dalla norma non si ritrova invece nel dispositivo che consente di frazionare una corte di epoca successiva. Le geometrie simmetriche e la duplicazione della scala ai lati dell'androne del cortile, riconosciute come connotato ricorrente delle corti ormai plurifamiliari dell'ottocento, consentono infatti di frazionare l'unità edilizia in modo sostanzialmente congruente con gli aspetti costitutivi del tipo; la condizione è ancora più certa nelle corti otto-novecentesche, dove i corpi scala sono spesso superiori a due, talvolta sono quattro, collocati agli angoli del cortile e pertanto tipologicamente predisposti per una distribuzione lineare delle maglie strutturali a ciascun piano, finalizzate in origine ad ottenere più appartamenti di diversa pezzatura. Modificarne i rapporti interni non solo non contrasta con i caratteri del tipo, ma ne sviluppa le potenzialità già previste. (...) Altri tipi preottocenteschi come ad esempio la palaziata, nata dalla fusione di precedenti corpi di fabbrica, può invece risultare coerente l'organizzazione di più alloggi diversi da quelli attuali, se l'operazione tende a rispettare la riconoscibilità degli elementi della corte e dell'originario sistema distributivo."

Aldilà del sistema di regole che presiede alle modalità di frazionamento dei singoli tipi, in via generale la disciplina prevede anche che esso comunque avvenga "in coincidenza dei muri delle maglie strutturali".

I cenni sopra riportati, sebbene sintetici, valgono a ricordare che il fondamento delle regole dedicate al frazionamento delle tipologie residenziali nelle norme di attuazione del Prg risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria, con particolare riguardo alla salvaguardia dei sistemi distributivi (es. rapporto androne-cortile-scale-maglie strutturali). I gradi di libertà negli interventi di frazionamento sono in un certo senso inversamente proporzionali alla datazione delle unità edilizie, sicché i tipi edilizi di epoche più recenti comportano vincoli minori alla redistribuzione di più unità residenziali: e ciò non perché abbiano minori valenze storico testimoniali, ma piuttosto perché il proprio assetto tipologico si è progressivamente conformato sul modello della casa plurifamiliare su di un sistema di più scale paritetiche, maglie strutturali doppie, e pezzature residenziali di minori dimensioni.

Tale sistema di regole, proprio perché strettamente correlato alla struttura dei tipi edilizi, non sembra aver comportato nel tempo problemi applicativi. Ci si sofferma invece, qui individuando un profilo di criticità ~~QUALI NON SONO PRESENTI~~ in molti degli

articoli delle Nta, secondo la quale si prevede che il frazionamento avvenga sempre in corrispondenza dei muri delle maglie strutturali. Tale disposizione nasce anch'essa nell'intento di rispettare la specificità e le dimensioni delle maglie strutturali, ma ha forse una *ratio* ulteriore ed è tesa ad evitare che linee di frazionamento diversamente posizionate pongano di volta in volta ulteriori criticità nelle verifiche strutturali. Ciononostante, è pur vera la necessità semplificare la disciplina e di incentivare la possibilità di recuperare un'articolazione delle pezzature residenziali più vicine alle dimensioni richieste dal mercato (tagli alloggio piccoli e medi).

Contenuti della proposta di variante al Prg per il frazionamento

La finalità di interesse pubblico che viene in evidenza appare, quindi, quella di favorire la più ampia godibilità del centro storico. L'indirizzo della relazione previsionale e programmatica 2014-2016 è infatti quello di contribuire, anche mediante una modifica delle previste modalità di frazionamento, "all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa". È necessario sottolineare che l'obiettivo va perseguito escludendo del tutto di intervenire sul sistema di tutele - come si è detto imprescindibile - dei caratteri costitutivi delle unità edilizie, con particolare riguardo alla salvaguardia dei sistemi distributivi. Peraltro, il riconoscimento del centro storico di Napoli quale sito Unesco impone di conservare integro il sistema di regole urbanistiche che a tali fini hanno costituito e costituiscono garanzia.

Si ritiene, invece, di dover considerare l'eventualità di introdurre una norma di maggiore elasticità nel passo in cui attualmente si prevede che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali. In particolare, non essendo possibile la rimozione generalizzata della clausola in quanto a sua volta strettamente correlata al rispetto delle tipologie, è da ritenere determinante che la regola possa contemplare una eccezione ove si tratti di suddividere - anche non in corrispondenza dei muri - la maglia strutturale destinata in progetto a svincolare, cioè a rendere accessibili, più unità abitative risultanti dal frazionamento.

È utile ricordare che nella prassi applicativa proprio la limitazione alla progettazione di ingressi indipendenti tramite la realizzazione di separazioni svincolate dalla maglia strutturale è apparsa la circostanza ricorrente più critica, dovendosi in alternativa fare affidamento o sulla disponibilità di più accessi già presenti nell'unità, o sull'ipotesi di rendere comune - ovvero condominiale - una intera maglia indivisa, dalla quale poi accedere alle unità frazionate.

Parere della Commissione Urbanistica

In data 30 marzo 2015 con nota PG/2015/278525 il Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ha trasmesso alla Commissione Urbanistica il documento tecnico contenente la proposta di variante in oggetto.

La Commissione si è espressa trasmettendo il parere consultivo (che si allega alla presente relazione) emanato in data 15/07/2015.

Si riporta di seguito la parte del parere relativa al frazionamento:

"(...) Com'è noto il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione.(...)

Per ripercorrere le ragioni per le quali il frazionamento è soggetto ad alcune limitazioni, l'Ufficio, inoltre riporta alcuni passi della relazione del Prg, da cui si chiarisce che il fondamento delle regole dedicate al frazionamento delle tipologie residenziali nelle Norme di Attuazione del Prg risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria (...).

Ciò premesso, l'ufficio evidenzia, invece, che un profilo di criticità sussiste con riferimento alla norma presente per molti degli artt. delle Nta, secondo la quale si prevede che il frazionamento avvenga sempre in corrispondenza dei muri delle maglie strutturali. (...)

In sintesi l'Ufficio, non intendendo intervenire sul sistema di tutele dei caratteri costitutivi, dallo stesso ritenuto "imprescindibile", propone che si possa introdurre una norma di maggiore elasticità nel passo in cui attualmente si prevede che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali.

E ciò con riferimento alla (sola) maglia su cui si dovrebbe andare ad incidere per non limitare la progettazione di ingressi indipendenti tramite la realizzazione di separazioni indipendenti dalla maglia strutturale. (...)"

Pertanto, la Commissione ha espresso parere "favorevole alla variante normativa, coerente all'interesse pubblico così come dichiarato nelle Norme d'Attuazione del Prg, a partire dall'art. 1 "finalità" delle Norme d'Attuazione, con il seguente suggerimento: esplicitare che la maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni."

Il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha preso atto del suggerimento della Commissione Urbanistica, come da parere sopra riportato, ed ha integrato tale specificazione nella proposta di modifica dell'art. 22 - *Frazionamento*.

Valutazione della esclusione dalla procedura Vas

Il Servizio Pianificazione urbanistica generale ha valutato la possibilità di esclusione della proposta di variante dalla procedura di Vas ai sensi del DPGR Campania n. 17/2001.

Per una argomentata motivazione di tale esclusione è stato, pertanto, predisposto un documento ambientale di sintesi, allegato alla presente relazione, che contiene la motivazioni di esclusione dalla procedura stessa e a cui si rimanda.

Proposta di modifica dell'art. 22 - "Frazionamento" e conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 delle Nta

Per inquadrare la proposta di variante, si riporta preliminarmente il testo attuale dell'articolo 22 - *Frazionamento*:

"1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità costituisce frazionamento. È consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - Centro Storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente".

In esito a tutte le considerazioni svolte, si propongono le modifiche del testo della normativa del Prg, anche nel rispetto di quanto suggerito in merito dal parere della Commissione Urbanistica.

Al comma 1 dell'art. 22 è aggiunto il seguente comma:

"2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizione degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

In conseguenza, pur essendo previsto il frazionamento nei citati articoli da 64 a 101, sono interessati da modifica normativa i soli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99. In particolare, dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali .." si aggiunge: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2".

Documenti del Preliminare di Variante Urbanistica al Prg

La proposta preliminare di variante urbanistica relativa al "Frazionamento" è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione – documento strategico del preliminare di variante urbanistica relativa alla modifica di "alcune modalità di frazionamento in centro storico", con i seguenti allegati:
 - a) Estratto della Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016;
 - b) Parere Commissione urbanistica del 15.07.2015 e Documento tecnico del Servizio Pianificazione urbanistica generale PG/2014/1028015 del 31.12.2014 su cui è stato emesso il parere;
 - c) Relazione ambientale di sintesi per la verifica di esclusione dalla procedura Vas ai sensi della DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009.
2. Testo attuale e testo modificato in base alla proposta di variante dell'articolo 22 – *Frazionamento*, e conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg.

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE



Direzione Centrale
Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica generale

Preliminare di variante al Prg relativo alla "modifica di (...) alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico"

Allegato a - Estratto della Relazione Previsionale e Programmatica 2014-2016

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Relazione Previsionale e Programmatica 2014/2016
 Sezione 3 – Aree strategiche e Settori di intervento (Programmi e Progetti)

Area Strategica	N. 1	SPAZIO E COMUNITA'
Settore di intervento	N. 1.1	URBANISTICA

Programma	<ul style="list-style-type: none"> • PROMOZIONE E SVILUPPO DELLA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE (programma 600) • LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LO SVILUPPO EDILIZIO (programma 540) • LO SVILUPPO DELLE INFRASTRUTTURE – DELLE RETI E DEL TERRITORIO (programma 800)
Progetti: 3	<ul style="list-style-type: none"> • Promozione e sviluppo della pianificazione urbanistica generale - Ricerca e comunicazione per la pianificazione - Sviluppo della pianificazione urbanistica attuativa (programma 600 -- progetto unico) • Sportello unico per l'edilizia privata – antiabusivismo -- condono (programma 540) • Programma URBACT II – Progetto USEACT Urbact sustainable Environmental Actions (programma 800 – prog. 5)

Assessori di riferimento	Deleghe
• PISCOPO	• URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Strutture di I livello interessate

• DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO – SITO UNESCO (DCPT)
--

COMUNE DI NAPOLI
 SERVIZIO
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

DESCRIZIONE PROGRAMMA / PROGETTI: Promozione e sviluppo della nuova disciplina urbanistica generale (programma 600 – progetto unico)

Promozione e sviluppo della pianificazione urbanistica generale

L'istituzione della Direzione centrale pianificazione e gestione del territorio Site Unesco costituisce un'innovazione nell'organizzazione generale dell'amministrazione in quanto sono state istituite in un'unica struttura centrale le attività di pianificazione con quelle di gestione del territorio che, in precedenza, erano suddivise in tre diverse strutture. Il senso dell'innovazione sta nello stretto coordinamento che così si consegue fra le competenze tipicamente urbanistiche - pianificazione generale, indirizzo e verifica di conformità, promozione e controllo della pianificazione attuativa etc - con gli interventi sul territorio attivati dall'amministrazione o dagli operatori privati.

In particolare le attività programmatiche della direzione si incentrano sulla pianificazione e gestione della città sotto vari aspetti tra i quali:

La promozione e lo sviluppo della Pianificazione urbanistica della città sia a livello generale, mediante provvedimenti di adeguamento del Prg che tengano conto della domanda di edilizia residenziale sociale, che allineino la disciplina urbanistica per la zona occidentale in tema di attrezzature di quartiere in vista dell'approvazione del Puc successiva all'approvazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale, sia a livello di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica e di controllo e verifica dell'iniziativa privata.

COMUNE DI NAPOLI
UFFICIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

A decorrere dall'approvazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp), entro i successi vi diciotto mesi, l'amministrazione dovrà procedere nella elaborazione del Piano Urbanistico Comunale (Puc. Ex lr 16/04). Tale adempimento di legge riguarda innanzitutto l'adeguamento della forma del piano alle nuove disposizioni. Infatti, in particolare, il Puc dovrà essere corredato dalla valutazione ambientale strategica (VAS) e dal regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC).

Inoltre, alla luce della prospettata istruzione della città metropolitana e della conseguente riorganizzazione di competenze, occorrerà procedere all'inquadramento della pianificazione urbanistica comunale alla scala metropolitana.

In particolare andranno affrontati su questa nuova scala territoriale temi quali:

dimensionamento del fabbisogno abitativo e delle attrezzature dell'area metropolitana

riallocazione dei volumi residenziali ricadenti nella zona rossa del Vesuvio

tutela e valorizzazione delle aree verdi e delle aree agricole (ad es. Parco Metropolitano delle colline adempimenti ex Legge n. 10 del 14/1/2013 "norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani").

Anche in via preliminare al Puc, l'Amministrazione intende promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi:

- l'allineamento della disciplina urbanistica per la zona occidentale in tema di attrezzature di quartiere (ex art. 3 dm 1444/68 e lr 14/82) alle norme della variante generale al Prg;

- l'adeguamento dell'offerta abitativa del Prg, contemplando la previsione di edilizia residenziale sociale, facendo riferimento al documento d'indirizzi in materia, approvato dalla giunta a giugno '12 e attualmente all'attenzione del consiglio;

- modifica di termini e condizioni degli interventi su "ruderi e aree di sedimentazione" ex art. 125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa.

Con riferimento alle iniziative in tema di edilizia residenziale, si tratta di perfezionare e approvare, un provvedimento con il quale si fissano "Indirizzi attuativi per gli interventi ex-piano casa".

La recente proroga della Legge regionale 19/2009 s.m.i. (Piano casa regionale), suggerisce la necessità di provvedere alla definizione di un quadro normativo certo da parte dell'amministrazione, che specifichi in dettaglio ai privati proponenti l'effettivo campo di applicazione delle norme in deroga per i singoli interventi edilizi.

Inoltre, occorre disciplinare con maggiore precisione l'attuazione dell'articolo 7 della legge, relativo alla riqualificazione delle aree degradate, sia in relazione alla definizione delle parti del territorio comunale nelle quali è possibile accogliere istanze volte alla identificazione di ambiti di intervento, sia in particolare all'esercizio della facoltà di introdurre limiti ed esclusioni in ordine ad alcune tipologie di interventi in deroga, che la stessa disciplina offre ancora ai comuni.

Fra le altre questioni attinenti la gestione della pianificazione urbanistica generale, occorre citare quella connessa al Piano rischio aeroportuale (Pra), in corso

PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

12

di redazione.

Infine, riguardo le iniziative per la tutela e la valorizzazione del centro storico, l'amministrazione intende seguire un programma urbanistico rispondente a un duplice ordine di obiettivi.

Il primo, riguarda il potenziamento delle linee di azione già consentite dalla normativa del Prg, con particolare riferimento alla promozione:

delle attrezzature d'iniziativa privata assoggettate ad uso pubblico, le cui convenzioni possono essere ampliate anche al caso di proprietà dei grandi Enti;

degli interventi sui cosiddetti "ruderi e sedimi di demolizione";

della conversione del patrimonio pubblico in luoghi di aggregazione e di cultura, anche per la copertura di fabbisogni arretrati di attrezzature di quartiere.

Il secondo ordine di obiettivi riguarda il potenziamento delle azioni di tutela del patrimonio edilizio storico che si rende necessario per far fronte al nuovo sistema normativo nazionale e regionale (L. 122/2010, LR. 1/2011 e Regolamento regionale attuativo della LR. 16/2004 di cui al B. URC. 35/2011). A tal fine occorre:

attivare una campagna informativa delle opportunità di valorizzazione del patrimonio edilizio previste dal Prg;

definire linee di indirizzo sulla qualità degli interventi - aperte, al contempo, all'innovazione tecnologica e al risparmio energetico - tese a un nuovo regolamento urbanistico edilizio, ciò al fine di evitare che le semplificazioni introdotte dalle nuove norme sminuiscano il controllo pubblico;

approntare una ricognizione delle caratteristiche e dell'uso dello stock edilizio storico, evidenziandone i livelli di densità e/o sottoutilizzo, nonché le tipologie di proprietà, anche in vista dell'aggiornamento dei dati di dimensionamento, considerati gli adempimenti previsti dalla disciplina regionale (Puc).

Questi obiettivi convergono nell'individuazione di procedure volte a favorire riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico, anche tramite l'attivazione di canali finanziari innovativi.

Sviluppo della pianificazione urbanistica attuativa

L'istruttoria delle proposte urbanistiche d'iniziativa privata si sviluppa in un'azione di accompagnamento e verifica, un'azione e indispensabile per: contestualizzare le proposte nelle strategie di trasformazione di zone urbane cruciali e assicurare, oltre la congruenza delle proposte alla disciplina urbanistica, la qualità urbana che il Prg propugna.

Un compito rilevante è costituito dalle iniziative e innovazioni da assumere per accelerare l'attuazione del Prg.

Riguardo l'articolazione delle iniziative urbanistiche nel territorio, emerge la riqualificazione della zona orientale. Un'azione di promozione e controllo degli interventi costituisce un impegno di rilevante valore strategico anche perché favorisce la connessione sistematica, e quindi un formidabile incentivo, per iniziative che oggi potrebbero apparire scollegate l'una dall'altra. A questo proposito, fra i compiti rilevanti di questa fase, sono da segnalare quelli relativi all'approvazione del Pua che conseguono al pre-eliminazione del Pua dell'ambito 13 ex art. 13 del regolamento approvato nel 2009, a cominciare dal Pua per l'area Q8, la maggioranza delle aree petrolifere e del PUA per l'area dell'Eni.

Inoltre, a seguito della recente ridefinizione del perimetro della zona rossa del Vesuvio, le proposte di PUA di iniziativa privata ricadenti in tale area dovranno

13
PUBBLICAZIONE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE N. 448 DEL 2001
CANTIERE DI POLI
SEZIONE 3 - AREE STRATEGICHE E SETTORI DI INTERVENTO (PROGRAMMI E PROGETTI)
PUBBLICAZIONE SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE N. 448 DEL 2001

ricepire le prescrizioni imposte dal vincolo.

In riferimento alla zona occidentale e in ordine all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Pua di Bagnoli, è necessario verificare lo stato di attuazione alla luce del previsto accordo di programma quadro per la ricostruzione di Città della Scienza e delle comunicazioni effettuate dal Sindaco in varie sedute del Consiglio Comunale, tra cui quella del 21/10/2013, nonché delle ulteriori discussioni consiliari che seguiranno e degli atti che verranno adottati dall'amministrazione sul rilancio della trasformazione di Bagnoli.

Infine, gli uffici sono incaricati di predisporre PUA d'iniziativa comunale che hanno ad oggetto ambiti strategici. Il più recente riguarda l'ambito n. 21 piazza Mercato e piazza del Carmine ai sensi del comma 2 dell'art. 152 delle norme tecniche della Variante al PRG. Altri due sono riferiti a tratti significativi della linea di costa, costituendo stralcio della pianificazione della costa prevista dal Prg: il PUA per l'ambito costiero di San Giovanni a Teduccio, di cui è stato già approvato un documento preliminare, e quello per zone della costa fra Posillipo e Mergellina. Entrambi gli strumenti sono in corso di elaborazione, anche con riferimento a intese a suo tempo assunte tra Comune e Autorità del porto di Napoli.

Ricerca e comunicazione per la pianificazione

L'attività fondamentale del servizio consiste nella formazione della base dati indispensabile per la redazione e la gestione degli strumenti di pianificazione urbanistica. L'imminente disponibilità dei dati di base del censimento generale del 2011 comporterà per questo servizio la riorganizzazione, oltre all'aggiornamento complessivo, della banca dati urbani e territoriali di supporto agli strumenti urbanistici.

Da questa attività fondamentale discendono diversi e più specifici filoni di lavoro: l'elaborazione di studi d'area, cioè l'inquadramento territoriale di aree da sottoporre a piani e/o programmi di riqualificazione; gli studi finalizzati al dimensionamento dei piani, o di loro varianti, come nel caso di quella per la zona occidentale, in merito alla quale, allo stato, sono in corso gli adempimenti propedeutici; gli studi per la città metropolitana, cioè le analisi delle condizioni e della problematiche derivanti dall'istituendo ente (attività già in corso mediante la partecipazione alla Commissione sulla Città metropolitana, allo scopo istituita dall'amministrazione).

Inoltre, prosegue la collaborazione alla predisposizione del PUM (Piano urbano della mobilità), di cui, in attuazione della deliberazione di giunta n. 156/2012, è prevista la redazione. Nelle more della formale costituzione del gruppo di lavoro in terdirizionale e interdirezionale, che dovrà predisporre il PUM, il servizio potrà aggiornare gli elementi già forniti di supporto allo svolgimento delle attività propedeutiche, finalizzate alla costruzione del quadro conoscitivo necessario per definire lo scenario metropolitano e cittadino di riferimento del PUM.

In proseguimento dei compiti assegnati, con deliberazione di Giunta n° 525/2012, e sulla scorta degli indirizzi per l'adeguamento dell'offerta abitativa del Prg, approvati dal citato provvedimento, è stata effettuata la ricognizione sull'edilizia popolare abitativa a Napoli, integrata da tutti i dati fondamentali: individuazione e perimetrazione dei rioni, consistenza del patrimonio abitativo, ente competente, stato patrimoniale e modalità di gestione.

La manutenzione della condizione abitativa, in attesa dell'elaborazione di idonei indicatori socio-urbanistici, consentirà l'individuazione dei contesti maggiormente degradati su cui prevedere interventi di riqualificazione, con adeguamento e aggrornamento dell'offerta abitativa, a supporto dell'attività di pianificazione e programmazione dei servizi tecnici competenti. Tali elaborazioni verranno svolte anche con riferimento alle possibilità offerte dal comma 4

PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI TECNICI COMPETENTI
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

dell'articolo 7 LR 19/2009, di recente prorogata per un ulteriore biennio.

Contributo al Piano città

L'amministrazione sta perfezionando l'iter di approvazione del progetto preliminare di recupero della ex -Corradini, dopo aver tirato in ballo gli e laboratori progettuali al Ministero delle Infrastrutture, secondo le procedure del Piano nazionale per le città, nel cui ambito è finanziato l'intervento. Elemento qualificante di questo progetto è la formazione di un distretto produttivo-culturale in parte del complesso ex-Corradini, funzione del tutto nuova nella nostra città.

Al fine di favorire la formazione del distretto, questo servizio fornirà un apporto di documentazione e studi su esperienze analoghe in altre città, sui riferimenti normativi e le possibilità di supporto finanziario, procedurale e strumentale. Fra le questioni, rientra anche l'eventualità di promuovere un processo di consultazione con la società locale e con i soggetti cittadini interessati alla proposta di distretto, e individuare altri attori, pubblici e privati, che possano concorrere alla realizzazione dell'opera e alla sua gestione e di stabilire con essi rapporti.

Comunicazione e documentazione a supporto dell'urbanistica

Riguardo la comunicazione, si tratta di potenziare e qualificare ulteriormente i servizi al pubblico offerti mediante le pagine web di "urbana", rubrica del sito istituzionale, ormai consolidata tanto da essere giunta a circa 150 aggiornamenti mensili consecutivi, resi noti anche con una newsletter specifica cui sono iscritti alcune migliaia di utenti. La condizione della qualità dei servizi di comunicazione è data dalla tempestività e completezza delle risposte degli uffici alle domande e osservazioni degli utenti, che dovrà essere garantita con un opportuno rafforzamento del gruppo di lavoro addetto all'attività.

Inoltre, altra condizione essenziale è la ricchezza e precisione della base documentale; in questo senso il servizio sta elaborando, in forma sperimentale, la catalogazione in formato digitale degli Archivi di urbana formati da: gli annali dei provvedimenti d'interesse urbanistico dal 1993 a oggi (acquisibili dal sito internet); una selezione di leggi e norme nazionali e regionali; piani 1870/1998; raccolta formata da provvedimenti, documenti e altri atti urbanistici -oltre quelli attualmente vigenti- (acquisibili dal sito e/o consultabili in sede); la cartografia storica (le cd tavole Schiavoni, acquisibili dal sito); fotocittà (acquisibili dal sito e/o consultabili in sede); raccolta dei documenti di A. Iannello (acquisibili dal sito e/o consultabili in sede); osse rvario casa (documentazione consultabile dal sito e/o in sede). Questi archivi sono integrati da una biblioteca di libri e riviste a uso degli uffici, anch'essa catalogata.

È allo studio la trasformazione degli Archivi di urbana in un'attività non più solo sperimentale e ordinata allo stesso modo in cui sono organizzati biblioteche e archivi pubblici.

Funzionamento della Commissione urbanistica

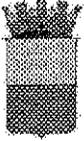
Al servizio analisi economiche e sociali, infine, sono affidate le funzioni di segreteria della Commissione urbanistica, costituita da esperti e rappresentanti di enti incaricati di formulare pareri sulle proposte di piani e interventi urbanistici e di un più generale contributo di consulenza. Si tratta di assicurare il funzionamento della Commissione in una fase particolarmente delicata qual'è quella del suo insediamento, in un rapporto di proficua collaborazione con l'Assessorato di servizi competenti.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
CIVILIA
CANTONE DI NAPOLI
ASSESSORATO REGIONALE
URBANISTICO GENERALE

Relazione Previsionale e Programmatica 2014/2016
 Sezione 3 – Aree strategiche e Settori di intervento (Programmi e Progetti)

Motivazione delle scelte	
Finalità da conseguire	
Investimento	
Erogazione di servizi di consumo	
Risorse Umane da impiegare	Quelle assegnate ai Servizi
Risorse strumentali da utilizzare	Quelle assegnate ai Servizi
Coerenza con il piano regionale di settore	

COMUNE DI NAPOLI
 SERVIZIO
 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale
Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica generale

Preliminare di variante al Prg relativo alla "modifica di (...) alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico"

Allegato b - Parere Commissione Urbanistica e Documento Tecnico

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

COMUNE DI NAPOLI
COMMISSIONE URBANISTICA
SCHEDA ISTRUTTORIA PER IL PARERE

Pratica n. PG/2015/278525 del 30/03/2015

Richiedente (Pubblico): **Comune di Napoli** – parere consultivo sul rapporto tecnico del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale (obiettivo n.55 del piano strategico degli obiettivi 2014) inerente la: *“modifica di termini e condizioni degli interventi sui ruderi e aree di sedime ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell’insieme all’obiettivo generale di miglioramento dell’offerta abitativa”*

Iniziativa pubblica X

Indirizzo dell’intervento proposto: aree ruderali e unità immobiliari del centro storico individuate dalla Variante generale;

Data ricezione da parte della Commissione: PG/2015/278525 del 30/03/2015;

Data sedute Commissione: 1 – 8 – 15 luglio 2015

Data emanazione parere Commissione Urbanistica: 15/07/2015

Illustrazione del progettista si no

(eventuale)

Verifica sulla avvenuta presentazione di altri interventi ricadenti nella stessa area: NO

Accorpamento delle pratiche per valutazione congiunta degli interventi ricadenti nella stessa area, o interessati da tematiche analoghe: NO

Rinvio ad altra seduta per accorpamento: NO


COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Membri della Commissione eletti e/o designati

- Presidente Prof. Arch. Riccardo Florio
- Ing. Lorenzo Criscuolo – Rappresentante sindacati dei lavoratori
- Ing. Pietro Ernesto De Felice – Rappresentante associazioni degli imprenditori
- Arch. Manlio Savarese – Rappresentante associazioni sociali/ambientali
- Geom. Domenico Rusciano – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Arch. Michele Apicella – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Prof. Paolo Giardiello – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Prof. Giovanni Laino – Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale ed in politiche urbane
- Dott. Fabrizio Cembalo – Esperto nelle discipline agronomiche e botaniche
- Prof. Domenico Calcaterra – Esperto nelle discipline geologiche
- Avv. Raffaella Veniero – esperta nelle discipline socio-economiche
- Prof. Giovanni Fulvio Russo – Esperto in scienze ambientali

Membri di diritto

- arch. Giorgio Cozzolino – Soprintendente beni architettonici, ambientali o rappresentante
- dott.ssa Elena Cinquantaquattro (dott.ssa Daniela Gianpaola) –Soprintendente beni archeologici di Napoli o rappresentante
- dott.ssa Stefania Coraggio – Presidente autorità regionale di bacino Campania centrale (commissario straordinario)/ rappresentante con delega permanente
- dott. Avv. Giustino Parisi – Presidente ente parco metropolitano delle colline di Napoli o rappresentante
- Giulio Monda – delegato dal Commissario con funzioni di Presidente ente/parco regionale dei campi flegrei
- dott. ssa Paola Costa (arch. Claudia Morelli) –Direttore area pianificazione territoriale provinciale di coordinamento o rappresentante
- dott. Pietro Angelino – Dirigente della direzione generale per il governo del territorio o rappresentante

Presenze come da verbali delle sedute


COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Relazione dell'ufficio: "Documento tecnico relativo alla proposta di variante"

In data 1° luglio 2015 sono intervenuti l'arch. Ceudech, l'arch. De Santis ed il geom. Giudice, del Servizio Pianificazione Urbanistica Generale, per la presentazione del Documento tecnico inerente la "modifica di termini e condizioni degli interventi sui ruderi e aree di sedime ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale di miglioramento dell'offerta abitativa", trasmesso con nota PG/2015/278525 del 30/03/2015.

I funzionari del Servizio Pianificazione hanno esposto i principali contenuti del Documento Tecnico, soffermandosi ad illustrare i documenti prodotti dall'Ufficio nell'attività di monitoraggio dell'attuazione dell'art.125 della Variante Generale.

In particolare sono state presentate le schede relative alle unità di spazio censite dall'Ufficio per la verifica delle previsioni dell'art.125, integrate da un elaborato cartografico di individuazione delle aree ruderali sul territorio comunale.

Sono quindi stati trasmessi alla Commissione e pubblicati nella pagina riservata, la tavola di inquadramento e l'album degli interventi attivati, suddiviso in due sezioni.

PREMESSO TUTTO QUANTO SOPRA

LA COMMISSIONE

Rilevato

- che la valutazione del contenuto del Documento Tecnico prodotto dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale, configurante un'ipotesi di modifica normativa della Variante Generale, può inquadarsi tra le competenze della Commissione quale valutazione delle varianti ai sensi dell'art. 6 comma 6, lett. c delle N.T.A., anche se da intendersi nello spirito collaborativo e di supporto tecnico, risultando tale proposta di variante non ancora definita in tutti i suoi contenuti, né per i suoi aspetti procedurali;
- che, trattandosi della valutazione del Documento Tecnico relativo ad una proposta di variante, ciò non consente alla Commissione di articolare il proprio parere secondo le modalità contenute nella scheda istruttoria approvata, ed utilizzata, di norma, per le valutazioni, e che pertanto, come già avvenuto in precedenti istruttorie le considerazioni, nonché i suggerimenti e le raccomandazioni, vadano riportati nella forma di relazione.

Ritenuto concluso l'iter istruttorio, esprime la seguente

VALUTAZIONE CON SUGGERIMENTI E RACCOMANDAZIONI:

Gli uffici, nella relazione trasmessa alla Commissione, hanno trascritto lo stralcio del piano strategico degli obiettivi del 2014 n. progr. 55, codice serv. DCPT 4057, pianificazione urbanistica generale.

Descrizione obiettivo: " *Modifica di termini e condizioni degli interventi su ' ruderi e aree di sedime 'ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa".*

3

COMUNE DI NAPOLI
 SERVIZIO
 PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

La relazione previsionale e programmatica 2014-2016 evidenzia, infatti, che (...) *"Anche in via preliminare al Puc, l'Amministrazione intende promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi", tra i quali si annovera " la modifica di termini e condizioni degli interventi su 'ruderi e aree di sedime' ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell'insieme all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa"*

L'intento dell'Amministrazione di modificare in parte, attraverso varianti normative la disciplina della variante al PRG è noto a questa Commissione.

Gli uffici, infatti, stanno procedendo progressivamente ad attivare, con altrettante proposte, i percorsi necessari per realizzare alcuni degli obiettivi individuati nella relazione programmatica sopra ricordata, attraverso la modifica ad alcune norme resa opportuna a seguito di criticità nei relativi procedimenti di competenza, in questo caso, del servizio edilizia privata, ma che necessariamente coinvolgono le competenze del servizio pianificazione.

Nel caso sottoposto all'attenzione della Commissione, gli uffici propongono la modifica dell'art.125, comma 5. L'obiettivo di modifica di cui si fa cenno nella relazione programmatica non coinvolge il comma 3 dell'art. 125, che, in rapporto alle destinazioni d'uso, fa salve le previsioni della tav.8, ovvero lascia impregiudicati i casi di ruderi per i quali la destinazione ad attrezzatura è originariamente prevista dal Prg. Per questi, come segnalato dagli uffici, vige la disciplina dell'art. 56 del Prg, articolo in cui è esplicitamente previsto il regime di assoggettamento ad uso pubblico degli immobili, mediante convenzionamento; tuttavia, come si vedrà la proposta riguarda anche tale comma.

Oltre alla modifica dell'articolo sopra riportata, la proposta di variante interessa anche il cambiamento di alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico.

Qui va precisato che si tratta di modifica alle norme, quindi variante normativa e che ove la stessa avesse seguito, le norme variate si applicheranno a tutte le situazioni nelle stesse ricadenti, ed a fare data dalla conclusione dell'iter previsto dalla legge regionale n. 16/14 e dal Regolamento n. 5/11.

Le proposte vengono motivate dalla rilevazione, in punto di fatto, quanto ai ruderi e sedimi, che a distanza di oltre cinque anni dalla approvazione della variante *"solo per il 30% circa delle aree ruderali è intervenuta una fase progettuale, alla quale - tra l'altro - non sempre ha fatto seguito una fase attuativa. [...]"*; quanto ai frazionamenti, dalla rilevazione, in punto di fatto, che *"[...] al di là del sistema di regole che presiede alle modalità di frazionamento dei singoli tipi, in via generale la disciplina prevede anche che esso avvenga "in coincidenza dei muri delle maglie strutturali"*.

1) Ruderi e sedimi ed utilizzazione quale housing sociale.

"in relazione alle destinazioni d'uso, la disciplina urbanistica vigente prevede per alcune aree ruderali la destinazione ad attrezzature pubbliche ai fini del soddisfacimento dello standard di quartiere (come da tav. 8 -Specificazioni). Per le altre sono ammesse le destinazioni originarie, oltre che un'ampia gamma di funzioni tipo residenziale e terziario. Tuttavia, trascorsi cinque anni dalla data di vigenza del Prg, le aree non cantierate

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

assumono anch'esse destinazione ad attrezzature da standard. Si tratta in ogni caso di una previsione aggiuntiva rispetto al bilancio di Piano, nel senso che i rapporti tra insediamenti e servizi sono garantiti dal Prg, nel rispetto del Dm 1444/1968 e della legislazione regionale in materia, indipendentemente dalle scelte di utilizzo dei ruderi, fermi restando i contenuti della tav. 8".

"A far data dal giugno 2009, ovvero a cinque anni dalla vigenza del Piano, si è determinata la condizione, prevista dall'art. 125, per la quale i ruderi e le aree ruderali (in disparte i casi rientranti nella tav. 8 e come tali già destinati a standard) hanno assunto una destinazione ad attrezzature".

Permanendo condizioni di degrado di molte delle aree interessate e disciplinate dall'art. 125 delle norme di attuazione del Prg, l'ufficio ha evidenziato, quindi, l'opportunità di creare condizioni più favorevoli all'iniziativa privata, allo scopo di intensificare le possibilità di attivare interventi per contrastare lo stato di abbandono delle aree.

Qui si vuole rammentare che l'interesse (anche quello economico) del privato è stato di recente oggetto di attenzione anche da parte del legislatore se è vero, come si ricorderà, che ad esempio il decreto Sblocca Italia ha aggiunto l'art. 28 bis al TU edilizia, che prevede che i pua possano realizzarsi per stralci funzionali. Si vuole dire che il legislatore, ed il pianificatore, evidentemente devono considerare – in particolare modo nella attuale situazione di crisi – le esigenze del privato investitore che se in qualche modo incentivato, può comunque contribuire a quella rigenerazione urbana che deve essere un obiettivo fondamentale della pianificazione.

Di qui la condivisione dell'analisi dell'ufficio in ordine alla possibilità di intensificare gli interventi e, quindi, di contrastare lo stato di abbandono delle aree e di realizzare, invece, sulle stesse aree attrezzature, residenze e housing sociale.

Si segnala, peraltro, che l'ufficio, ha svolto puntuali considerazioni sia sulla ratio della proposta di modifica, sia sulle motivazioni, sia sulle criticità. Correttamente, infatti, l'ufficio ha chiarito che:

"[...]anche se alla lettera non compreso nell'obiettivo della relazione previsionale e programmatica che - si ripete- si riferisce al solo comma 5 dell'art. 125, è auspicabile proporre che, in alternativa alle destinazioni ad attrezzature dei ruderi inclusi nella tav.8 del Prg, si consenta la stessa gamma "libera" di destinazioni d'uso, purché inclusiva di una quota di residenza sociale. In tal caso va segnalata la potenziale "perdita" di aree da standard incluse nel bilancio del Prg e va garantito che lo stesso bilancio venga contenuto nei limiti previsti dalla normativa di cui al Dm 1444/1968 e alla legge regionale in materia".

In conclusione, quindi, gli uffici propongono che si consenta per i ruderi attualmente compresi nella tav. 8, che la destinazione ad attrezzatura non sia esclusiva e sia invece, come per tutti gli altri, uniformemente assicurata la possibilità di proporre tutta la gamma di destinazioni d'uso di cui al comma 3 con quote di alloggi sociali.

"Il comma 5 è modificato come segue:

5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, fatto salvo quanto

specificamente previsto dalla tav. 8 e nel rispetto delle trasformazioni ammissibili di cui al medesimo comma, fatto altresì salvo quanto previsto al successivo comma 5 bis, i sedimi interessati possono essere destinati ad attrezzature di quartiere di uso pubblico, per le quali i proprietari dovranno stipulare con l'Amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.

Al comma 5 sono aggiunti i seguenti 5bis, 5ter:

5bis. Per tutti i ruderi e sedimi di demolizione, per i quali non sia intervenuto al dicembre 2014 il cantieramento, in alternativa alle destinazioni di cui al comma 5, nonché in alternativa alle destinazioni previste dalla tav. 8, sono consentite quelle di cui al precedente comma 3, a condizione che, previa convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale, il ...% dei volumi assentibili ai sensi del presente articolo sia costituito da alloggi sociali come definiti dalla normativa vigente.

5 ter. Per le unità di spazio classificate come ruderi o sedimi di demolizione in esito a rettifiche operate ai sensi dell'art. 63 comma 4, il termine di cui al comma 5 del presente articolo decorre dalla data di esecutività della relativa delibera consiliare di rettifica.

La proposta è condivisibile

con le seguenti osservazioni:

- 1) in alcuni casi, la percentuale fissa predeterminata di edilizia residenziale sociale potrebbe vanificare la finalità del programma d'intervento per esiguità del volume; in questi casi si potrebbe quindi considerare la possibilità di monetizzare la quota da destinare ad alloggio sociale con previsione di utilizzo vincolato dei fondi per tale finalità, anche attraverso criteri perequativi.
A tal fine la Commissione suggerisce di approfondire lo studio già predisposto dall'Ufficio, con riferimenti alle proprietà dei ruderi (concentrata/diffusa, privati/enti), in relazione alle dimensioni ed alle altre essenziali caratteristiche degli immobili (tipologia, consistenza, localizzazione, valore di bene culturale), eventualmente aggiornando i dati contenuti nel censimento attualmente disponibile. Tali conoscenze sono necessarie e propedeutiche a studi di sostenibilità per elaborare e proporre procedure e modelli di intervento che potranno essere più efficaci rispetto agli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del patrimonio. stimolare il mercato e migliorare l'offerta abitativa anche per la quota di edilizia residenziale sociale da rendere disponibile;
- 2) la Commissione ritiene inoltre che andrebbe precisato il riferimento alle categorie di abitazioni quali "edilizia residenziale sociale" o "alloggi sociali" come normato dalla legislazione vigente;
- 3) la Commissione suggerisce una riflessione sulla dicitura del proposto art.5-bis "per i quali non sia intervenuto al dicembre 2014 il cantieramento", ritenendo che il termine "cantieramento" possa essere sostituito con "rilascio del titolo abilitativo", considerato che potrebbero essere stati già rilasciati permessi di costruire per la realizzazione di attrezzature;
- 4) per quanto riguarda le aree ruderali inserite nella Tav. 8 delle Specificazioni, la Commissione ritiene che vada meglio dettagliata l'eccedenza di aree a standard

pari a 150 ha, richiamata nel Documento Tecnico, anche con riferimento alla scala di quartiere;

- 5) la Commissione ricorda che nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS, anche in caso di esclusione, va comunque predisposto, ai sensi dell'art.2 del Regolamento Regionale n.5/2011, il rapporto preliminare contestualmente al preliminare di piano da trasmettere ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

2) Frazionamento

Nella relazione si legge "La disciplina del Prg detta all'art. 22 la disciplina del frazionamento, in sostanza consentendolo in via generale "quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A- centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone". In realtà le limitazioni che incidono sul frazionamento, in relazione a quanto stabilito dalla disciplina tipologica del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, riguardano solo le modalità con cui è possibile frazionare le singole unità immobiliari.

Com'è noto, il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. La disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita: alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali. Per queste ultime, la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 102 a 113) non tratta limitazioni al frazionamento. Per le unità di base invece la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 64 a 101) prevede che gli interventi di frazionamento - sempre consentiti ad eccezione del caso eccezionale dell'art. 70- siano soggetti a determinate condizioni, riconducibili al rispetto dei caratteri essenziali del tipo.

Per ripercorrere le ragioni per le quali il frazionamento è soggetto ad alcune limitazioni, l'Ufficio, inoltre riporta alcuni passi della Relazione del Prg., da cui si chiarisce che il fondamento delle regole dedicate al frazionamento delle tipologie residenziali nelle norme di attuazione del Prg risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria, con particolare riguardo alla salvaguardia dei sistemi distributivi (es. rapporto androne- cortile- scale- maglie strutturali), e che "Tale sistema di regole, proprio perché strettamente correlata alla struttura dei tipi edilizi, non sembra aver comportato nel tempo problemi applicativi".

Ciò premesso, l'ufficio evidenzia, invece, che un profilo di criticità sussiste con riferimento alla norma presente in molti degli articoli delle Nta, secondo la quale si prevede che il frazionamento avvenga sempre in corrispondenza dei muri delle maglie strutturali.

Tale disposizione nasce anch'essa nell'intento di rispettare la specificità e le dimensioni delle maglie strutturali, ma ha forse una ratio ulteriore ed è presumibilmente tesa ad evitare che linee di frazionamento diversamente posizionate pongano di volta in volta ulteriori criticità nelle verifiche strutturali.

"Ciononostante, è pur vera la necessità di semplificare la disciplina e di incentivare la possibilità di recuperare un'articolazione delle pezzature residenziali più vicine alle dimensioni richieste dal mercato (tagli alloggio piccoli e medi); e ciò anche in relazione alla contestuale promozione di edilizia residenziale sociale". E "la finalità di interesse pubblico che viene in evidenza appare quindi quella di favorire la più ampia godibilità del centro storico. L'indirizzo della relazione previsionale e programmatica 2014-2016 è infatti quello di contribuire, anche mediante una modifica delle previste modalità di frazionamento, all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa".

In sintesi l'ufficio, non intendendo intervenire sul sistema di tutele dei caratteri costitutivi, dallo stesso ritenuto "imprescindibile", propone che si possa introdurre una norma di maggiore elasticità nel passo in cui attualmente si prevede che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali.

E ciò con riferimento alla (sola) maglia su cui si dovrebbe andare ad incidere per non limitare la progettazione di ingressi indipendenti tramite la realizzazione di separazioni indipendenti dalla maglia strutturale. "[...] è apparsa la circostanza ricorrente più critica, dovendosi in alternativa fare affidamento o sulla disponibilità di più accessi già presenti nell'unità, o sull'ipotesi di rendere comune - ovvero condominiale - una intera maglia indivisa, dalla quale poi accedere alle unità frazionate".

L'ufficio, pertanto propone di aggiungere all'art. 22 il seguente comma

"2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento e purché non si producano interruzioni delle volte, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale".

In conseguenza, nei citati articoli, dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ..." occorre aggiungere, "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2".

Si condivide la proposta dell'ufficio alla luce delle motivazioni nella stessa riportate

con il seguente suggerimento:

esplicitare che la maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni.

La Commissione, dopo ampia discussione

visto il titolo V del disciplinare sul funzionamento della Commissione;
richiamata la valutazione resa nella parte che precede, in conformità al titolo V del
disciplinare, esprime il seguente parere:

1. Ruederi e sedimi ed utilizzazione quale housing sociale

favorevole alla variante normativa, coerente all'interesse pubblico così come
dichiarato nelle Norme d'Attuazione del PRG, a partire dall'art. 1, "finalità" delle Norme
d'Attuazione, con i seguenti suggerimenti e raccomandazioni:

1. in alcuni casi, la percentuale fissa predeterminata di edilizia residenziale sociale
potrebbe vanificare la finalità del programma d'intervento per esiguità del volume; in
questi casi si potrebbe quindi considerare la possibilità di monetizzare la quota da
destinare ad alloggio sociale con previsione di utilizzo vincolato dei fondi per tale
finalità, anche attraverso criteri perequativi.

A tal fine la Commissione suggerisce di approfondire lo studio già predisposto
dall'Ufficio, con riferimenti alle proprietà dei ruderi (concentrata/diffusa, privati/enti), in
relazione alle dimensioni ed alle altre essenziali caratteristiche degli immobili (tipologia,
consistenza, localizzazione, valore di bene culturale), eventualmente aggiornando i dati
contenuti nel censimento attualmente disponibile. Tali conoscenze sono necessarie e
propedeutiche a studi di sostenibilità per elaborare e proporre procedure e modelli di
intervento che potranno essere più efficaci rispetto agli obiettivi generali di tutela e
valorizzazione del patrimonio, stimolare il mercato e migliorare l'offerta abitativa anche
per la quota di edilizia residenziale sociale da rendere disponibile:

2. la Commissione ritiene inoltre che andrebbe precisato il riferimento alle
categorie di abitazioni quali "edilizia residenziale sociale" o "alloggi sociali" come
normato dalla legislazione vigente;

3. la Commissione suggerisce una riflessione sulla dicitura del proposto art.5-bis
"per i quali non sia intervenuto al dicembre 2014 il cantieramento", ritenendo che il
termine "cantieramento" possa essere sostituito con "rilascio del titolo abilitativo",
considerato che potrebbero essere stati già rilasciati permessi di costruire per la
realizzazione di attrezzature;

4. per quanto riguarda le aree ruderali inserite nella Tav. 8 delle Specificazioni, la
Commissione ritiene che vada meglio dettagliata l'eccedenza di aree a standard pari a
150 ha, richiamata nel Documento Tecnico, anche con riferimento alla scala di quartiere;

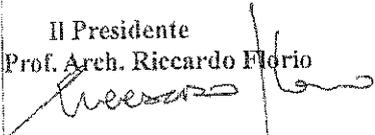
5. la Commissione ricorda che nell'ambito della procedura di assoggettabilità a
VAS, anche in caso di esclusione, va comunque predisposto, ai sensi dell'art.2 del
Regolamento Regionale n.5/2011, il rapporto preliminare contestualmente al preliminare
di piano da trasmettere ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

2. Frazionamento.

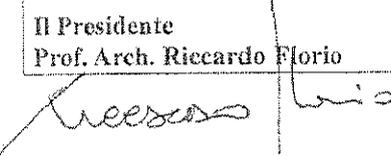
favorevole alla variante normativa, coerente all'interesse pubblico così come dichiarato nelle Norme d'Attuazione del PRG, a partire dall'art. 1, "finalità" delle Norme d'Attuazione, con il seguente suggerimento:
 esplicitare che la maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni

Considerazioni finali – Rinvio alla Relazione Semestrale
 Premesso il parere favorevole con le osservazioni sopra riportato, la Commissione ritiene, più in generale, di suggerire all'Amministrazione la rilettura di alcune norme del PRG alla luce di bisogni e criticità, nonché delle norme sopravvenute e della giurisprudenza, invitando l'Amministrazione, nei sensi di cui sopra, a proseguire nel percorso iniziato con la Variante di cui al presente parere. A tal fine la Commissione in sede di Relazione Semestrale riporterà tutte le ulteriori ed approfondite indicazioni emerse nell'ambito dei lavori perché possano essere d'ausilio.

Napoli, 15 luglio 2015

<p>Il Presidente Prof. Arch. Riccardo Florio</p> 	<p>Il Segretario Dott. Francesco Ceci</p> 
---	---

La presente scheda, redatta alla luce dei documenti alla stessa allegati, tutti siglati dal Presidente, viene allegata al verbale della seduta della Commissione del giorno 15 luglio 2015.
 Il Presidente dà mandato al Segretario di trasmettere il parere agli uffici.

<p>Il Presidente Prof. Arch. Riccardo Florio</p> 	<p>Il Segretario Dott. Francesco Ceci</p> 
---	---



Direzione Centrale *Pianificazione e gestione del Territorio –sito UNESCO*

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale

Piano strategico degli obiettivi 2014

n. progr. 55

codice serv. DCPT 4057

Pianificazione urbanistica generale

Descrizione obiettivo:” Modifica di termini e condizioni degli interventi su ‘ ruderi e aree di sedime’ ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell’insieme all’obiettivo generale del miglioramento dell’offerta abitativa”

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Gli obiettivi della proposta di Variante

La relazione previsionale e programmatica 2014-2016 evidenzia che (...) “ Anche in via preliminare al Puc, l’Amministrazione intende promuovere provvedimenti di adeguamento del Prg su alcuni particolari temi”, tra i quali si annovera “ la modifica di e condizioni degli interventi su ‘ruderi e aree di sedime’ ex art.125 comma 5, finalizzandoli alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, mediante un provvedimento che modifichi anche alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, contribuendo nell’insieme all’obiettivo generale del miglioramento dell’offerta abitativa”

L’obiettivo si affianca a quello più generale di adeguamento, appunto, dell’offerta abitativa, per il quale la stessa relazione previsionale e programmatica si rifà al “documento di indirizzi in materia, approvato dalla giunta a giugno 2012 e attualmente all’attenzione del Consiglio”.

Le attività dirette a conseguire la modifica dell’art.125, nonché di alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico, costituiscono variante urbanistica e come tali sono state assegnate al Servizio Pianificazione urbanistica generale sotto forma di obiettivo strategico.

La formazione della Variante va condotta ai sensi della L.R 16/2004 e s.m.i., nonché del Regolamento di attuazione del Territorio n. 5 della RegioneCampania.

La proposta di Variante è limitata a due dispositivi normativi, orientati l’uno a modificare in parte le destinazioni d’uso consentite nei “ruderi e sedimi di demolizione”, l’altro a introdurre elementi di semplificazione nei casi in cui si proceda ad interventi di frazionamento in unità immobiliari del centro storico.

Si esaminano pertanto separatamente, qui di seguito, i due temi oggetto di attenzione, le implicazioni normative e le relative proposte di modifica, secondo l’indice che segue.

- 1.1 Disciplina attuale del Prg
- 1.2 Opportunità di procedere a Variante secondo gli indirizzi dell’Amministrazione
- 1.3 Possibili contenuti della Variante
- 1.4 Proposta di modifica, rispettivamente, del testo dell’art. 125 delle Nta “Ruderi e sedimi di demolizione” e dell’art. 22 “Frazionamento”.

1. Ruderi

1.1 Disciplina attuale del Prg

Nel Prg di Napoli sono censite circa 100 aree ruderali (immobili allo stato ruderaie o sedimi di demolizione), nel perimetro del centro storico (inclusi i centri storici degli ex casali).

La disciplina urbanistica individua i ruderi e i sedimi di demolizione in un'unica categoria. I casi possono riguardare sia edifici ancora esistenti, abbandonati e in stato fatiscente, sia elementi residuali di unità edilizie parzialmente demolite, sia aree libere in conseguenza di crolli o demolizioni.

In relazione alle trasformazioni fisiche, le norme di attuazione consentono interventi differenziati non già in rapporto allo stato di fatto, bensì in relazione alla possibilità di accertare o meno – in base alla documentazione disponibile – la consistenza pregressa dell'immobile.

Ne conseguono due modalità di intervento:

- il restauro e la eventuale riedificazione con modalità di ripristino filologico;
- la ricostruzione cosiddetta "analogica".

Nel primo caso l'intervento ripropone l'edificio preesistente, attraverso il recupero di ciò che resta, anche su base documentale.

Nel secondo caso, in mancanza di dati certi, si accede a un calcolo virtuale del volume ammissibile, nel rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto e dell'altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie contigue.

In altri termini – tralasciando per un momento la casistica intermedia – per l'edificio ancora esistente ancorché allo stato di rudere è prevista la conservazione; per l'area ruderaie invece può essere prevista architettura nuova, nei limiti prestabiliti di cubatura, altezza, modello di occupazione del lotto.

Infine, per completare l'attuale quadro normativo, c'è da dire che la maggior parte degli immobili definiti come ruderi o sedimi di demolizione sono disciplinati da normativa diretta. Una quota meno rilevante ricade in ambiti assoggettati a piani urbanistici attuativi.

In relazione alle destinazioni d'uso, la disciplina urbanistica vigente prevede per alcune aree ruderali la destinazione ad attrezzature pubbliche ai fini del soddisfacimento dello standard di quartiere (come da tav. 8 – Specificazioni). Per le altre sono ammesse le destinazioni originarie, oltre che un'ampia gamma di funzioni tipo residenziale e

terziario. Tuttavia, trascorsi cinque anni dalla data di vigenza del Prg, le aree non cantierate assumono anch'esse destinazione ad attrezzature da standard. Si tratta in ogni caso di una previsione aggiuntiva rispetto al bilancio di Piano, nel senso che i rapporti tra insediamenti e servizi sono garantiti dal Prg, nel rispetto del Dm 1444/1968 e della legislazione regionale in materia, indipendentemente dalle scelte di utilizzo dei ruderi, fermi restando i contenuti della tav. 8.

A far data dal giugno 2009, ovvero a cinque anni dalla vigenza del Piano, si è determinata la condizione, prevista dall'art. 125, per la quale i ruderi e le aree ruderali (in disparte i casi rientranti nella tav. 8 e come tali già destinati a standard) hanno assunto una destinazione ad attrezzature.

1.2 Riflessioni sulla norma e opportunità di Variante per il miglioramento dell'offerta abitativa, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione

Allo stato attuale solo per il 30% circa delle aree ruderali è intervenuta una fase progettuale, alla quale - tra l'altro- non sempre ha fatto seguito una fase attuativa.

Si prescinde, in questa sede, da alcune criticità relative alla progettazione, relative agli interventi di ripristino tipologico e riconducibili alla difficoltà di disporre di documentazione per la individuazione certa della originaria consistenza dell'immobile. Tale aspetto, sebbene abbia spesso assunto rilievo nei procedimenti edilizi a normativa diretta, non costituisce dato critico, in quanto la disciplina urbanistica già dispone che in assenza di documentazione esatta di riferimento, possa procedersi alla riedificazione in via analogica, prevedendo in tal senso il calcolo virtuale delle altezze e l'utilizzazione del sedime nel rispetto del modello di occupazione del lotto.

Ci si sofferma invece, qui individuando un profilo di criticità, sul punto delle destinazioni d'uso indicate dalla disciplina attuale, prendendo atto che negli ultimi anni la situazione delle aree ruderali è rimasta pressoché stabile, non essendo state sostanzialmente avanzate ulteriori proposte di intervento per la realizzazione delle attrezzature previste a far conto dal 2009, nei siti in cui nel primo quinquennio di attuazione del Prg non si erano manifestati interventi neanche a favore della residenza.

Conseguentemente, permangono le condizioni di degrado di molte delle aree interessate e disciplinate dall'art. 125 delle norme di attuazione del Prg.

Ne deriva l'opportunità di creare condizioni più favorevoli all'iniziativa privata, allo scopo di intensificare le possibilità di attivare interventi per contrastare lo stato di abbandono delle aree.

1.3. Possibili contenuti della Variante

L'obiettivo di interesse pubblico che viene in evidenza appare, quindi, quello di far fronte allo stato di degrado degli immobili e alle relative precarie condizioni igienico-sanitarie.

L'indirizzo della relazione previsionale e programmatica 2014-2016 va nel senso di promuovere la modifica delle condizioni, previste dal comma 5 dell'art.125, di intervento su 'ruderi e aree di sedime', a favore della realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale ad ampio raggio. L'esplicito riferimento fatto dalla stessa relazione programmatica al comma 5, impone una attenta lettura dello stesso. Si riporta di seguito il testo : "5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 Aprile 1968 n. 1444".

A ben vedere, l'obiettivo di modifica di cui si fa cenno nella relazione programmatica non coinvolge il comma 3 dell'art. 125, che, in rapporto alle destinazioni d'uso, fa salve le previsioni della tav.8, ovvero lascia impregiudicati i casi di ruderi per i quali la destinazione ad attrezzatura è originariamente prevista dal Prg. Per questi, com'è noto, vige la disciplina dell'art. 56 del Prg, articolo in cui è esplicitamente previsto il regime di assoggettamento ad uso pubblico degli immobili, mediante convenzionamento.

La *ratio* del comma 5 dell'art.125, nella versione attuale, era quella di attendere – per i rimanenti ruderi- 5 anni per il cantieramento a favore di altre e diverse destinazioni. Trascorso questo lasso di tempo, si è determinata una limitazione delle destinazioni possibili alle sole attrezzature.

A tal proposito è stata sollevata, anche nell'ambito del Servizio Sportello Unico Edilizia Privata, l'obiezione secondo la quale la dizione "destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 Aprile 1968 n. 1444", di cui al comma 5 dell'art. 125, sarebbe alla lettera riferita alla sola possibilità di attrezzature effettivamente pubbliche, non essendo esplicitata anche l'espressione "ad uso pubblico". Conseguentemente nel quinquennio 2009-2014 si sarebbe configurato un vincolo espropriativo (attualmente, quindi decaduto) e non un vincolo meramente conformativo, come quello che invece dichiaratamente sussiste per tutte le attrezzature del Prg, che possono essere realizzate *ab origine* dai privati in regime di convenzionamento, conservando la proprietà dell'immobile, come infatti previsto dall'art. 56.

Di contro, altrettanto sostenibile appare l'interpretazione che vede la stessa dizione "destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 Aprile 1968 n. 1444", di cui al comma 5 dell'art. 125, sufficiente ad identificare le attrezzature da standard, così prodotte nelle aree ruderali non tempestivamente cantierate, come automaticamente assoggettate all'unico regime previsto dal Prg per le attrezzature di quartiere, ovvero quello dell'art. 56, che ne prevede il convenzionamento.

La proposta di Variante che, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione, vede nelle aree ruderali l'introduzione della destinazione a edilizia residenziale sociale, potrebbe essere colta come occasione per procedere ad un contestuale chiarimento della questione. Appare infatti opportuno, proprio allo scopo di intensificare gli interventi e far fronte allo stato di abbandono delle aree, consentire all'iniziativa privata una ampia gamma di destinazioni, da un lato confermando la possibilità di realizzare attrezzature convenzionate, dall'altro consentendo che la disciplina previgente al trascorso quinquennio possa riespandersi, prevedendo l'introduzione dell'edilizia residenziale sociale, secondo le vigenti definizioni.

Va infine considerato che, prendendo atto della scarsa propensione agli interventi finora registrata, i costi delle iniziative sulle aree ruderali sono mediamente alti e pertanto non andrebbe esclusa la possibilità che l'housing sociale rappresenti una quota parte dell'intervento, che risulterebbe per la rimanente parte rivolto al mercato libero, riattingendo all'intera gamma di destinazioni ammesse dal Prg al comma 3 dell'art. 125. E' utile evidenziare che per le destinazioni residenziali, ivi inclusi gli alloggi sociali, non risulta indispensabile una dotazione di standard *in loco*. Infatti, nell'originaria previsione del Prg (e per il primo quinquennio della sua attuazione) si ammetteva già la residenza e/o il terziario e quindi un carico urbanistico il cui fabbisogno di attrezzature era ed è già soddisfatto all'interno del complessivo bilancio cittadino del Prg.

Il servizio Pianificazione urbanistica generale ha effettuato una stima di massima dei volumi relativi alle ipotesi di riutilizzo dei volumi su ruderi o sedimi di demolizione, al netto di quelli ricadenti in tav. 8 e già destinati ad attrezzature, nonché al netto di quelli ricadenti nei perimetri dei piani urbanistici attuativi. I dati forniscono una consistenza totale di circa 130.000 mc.

Fin qui lo sviluppo dell'obiettivo assegnato nella relazione previsionale e programmatica, a favore dell'introduzione della residenza sociale nei ruderi disciplinati dal comma 5 dell'art. 125 delle Nta.

Tuttavia si ritiene necessario precisare che anche nelle aree ruderali ricadenti nella tav. 8 ed espressamente destinate ad attrezzature convenzionate si registra, nonostante un primo periodo di iniziative condotte a termine, una sostanziale inerzia dei proprietari, talché appare di palese evidenza la opportunità di portare ad uniformità le condizioni che possano incentivare gli interventi in tutti gli immobili censiti come ruderi e sedimi di demolizione, quale che sia la destinazione iniziale.

In tal senso, anche se alla lettera non compreso nell'obiettivo della relazione previsionale e programmatica che- si ripete- si riferisce al solo comma 5 dell'art. 125, è auspicabile proporre che, in alternativa alle destinazioni ad attrezzature dei ruderi inclusi nella tav.8 del Prg, si consenta la stessa gamma "libera" di destinazioni d'uso, purché inclusiva di una quota di residenza sociale. In tal caso va segnalata la potenziale "perdita" di aree da standard incluse nel bilancio del Prg e va garantito che lo stesso bilancio venga contenuto nei limiti previsti dalla normativa di cui al Dm 1444/1968 e alla legge regionale in materia.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica generale ha effettuato una stima delle aree relative ai ruderi ricadenti in tav. 8, al netto di quelli per i quali siano già intervenuti il cantieramento o l'approvazione del progetto. I dati forniscono un totale di superfici di lotto pari a circa 2600 mq. Ove per l'intera superficie interessata si procedesse, a seguito della presente proposta di Variante, ad interventi diversi da quelli per attrezzature, il dato sarebbe ampiamente compensato dall'eccedenza di aree a standard prevista dal Prg, che- come noto- registra una previsione eccedente i minimi pari a circa 150ha.

Per quanto sopra, si è provveduto ad ipotizzare nel successivo paragrafo 1.4 una articolata modifica del testo dell'art. 125 delle Nta.

Si ritiene infine utile segnalare, come già fatto in precedenti note, che sussiste un'esigenza di chiarimento (e l'occasione della proposta di Variante sul testo dell'art. 125 potrebbe essere colta in tal senso) riferita agli sporadici casi in cui la classificazione dell'area in "ruderi o sedimi di demolizioni" sia intervenuta ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle Norme tecniche di Attuazione del Prg. Tale ultimo articolo prevede che " i proprietari o o gli aventi titolo, ogniqualvolta ricorrono le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c. p., da professionista abilitato che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. (...) eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra

categoria tipologica- tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano- sono di competenza del Consiglio Comunale (...)".

Nei casi sopra richiamati, il lasso di tempo di 5 anni che la norma di Prg aveva concesso ai proprietari per intervenire sui ruderi dovrà decorrere a partire dalla data della riclassificazione operata.

1.4 Proposta di modifica del testo dell'art. 125 delle Nta

Per inquadrare il problema, si riporta preliminarmente il testo attuale dell' articolo.

art 125 --Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni

1. Per ruderi e sedimi risultanti da demolizioni devono intendersi le unità di spazio costituite da elementi residuali di unità preesistenti ovvero libere in conseguenza di crollo o demolizione, recente o meno.

2. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le trasformazioni ammissibili comprendono:

a) ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario dell'organizzazione morfologica del tessuto urbano, della quale si consegua il recupero, la riedificazione dell'unità edilizia mediante interventi di ripristino filologico ai sensi dell'art.11 comma 5 della parte I delle presenti norme; in assenza di documentazione atta ad accertarne la consistenza assentibile, è ammessa la riedificazione di unità edilizia nel rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto e nei limiti di altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie immediatamente contigue entro le quali il sedime libero risulta compreso, purché entrambe antecedenti al 1943; ove le unità contigue siano classificate come speciali o siano successive al 1943, la media suddetta verrà calcolata con riferimento alle unità edilizie a esse immediatamente contigue, sempreché non successive al 1943;

b) ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione si sia configurata come incoerente, ai sensi del precedente articolo 124, sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico ai sensi dell'art. 11, di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente di cui al presente comma.

3. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le utilizzazioni compatibili, sempreché sussistano le condizioni di riedificazione di cui ai precedenti comma, si intendono coincidenti con quelle originarie, purché documentate e sono altresì ammesse le destinazioni in cui alle lettere a) e c) dell'art.21 della parte I delle presenti norme; nel caso in cui siano ammessi solo interventi di sistemazione a raso di cui al comma 2), sono consentiti interventi finalizzati alla formazione di verde attrezzato senza costituzione di volumi, nonché di parcheggi ai sensi degli articoli 16 e 17 della parte I delle presenti norme.

4. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

5. trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 aprile 1968 n. 1444.

6. per le unità di spazio come definite al comma 1 ricadenti nella tavola 8, qualora esse risultino da crolli o demolizioni avvenute a seguito di ordinanza sindacale, è fatta salva la facoltà, per i proprietari, di presentare i progetti di ricostruzione ai sensi del presente articolo entro un anno dall'applicazione della presente variante. Trascorso tale termine, si applicano le previsioni della tavola 8."

In esito a tutte le considerazioni svolte, si propongono le modifiche del testo.

Al fine di consentire che per i ruderi attualmente compresi nella tav. 8 la destinazione ad attrezzatura non sia esclusiva e sia invece, come per tutti gli altri, uniformemente assicurata la possibilità di proporre tutta la gamma di destinazioni d'uso di cui al comma 3 con quote di alloggi sociali (come da nuovo testo 5bis più avanti riportato), è necessario che allo stesso comma 3 la dizione " fatto salvo quanto specificamente previsto nella tav. 8" venga modificata come segue " fatto salvo, di norma, quanto specificamente previsto nella tav. 8"

Il comma 5 è modificato come segue:

5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, fatto salvo quanto specificamente previsto dalla tav. 8 e nel rispetto delle trasformazioni ammissibili di cui al medesimo comma, fatto altresì salvo quanto previsto al successivo comma 5 bis, i sedimi interessati possono essere destinati ad attrezzature di quartiere di uso pubblico, per le quali i proprietari dovranno stipulare con l'Amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso.

Al comma 5 sono aggiunti i seguenti 5bis, 5ter:

5bis. Per tutti i ruderi e sedimi di demolizione, per i quali non sia intervenuto al dicembre 2014 il cantieramento, in alternativa alle destinazioni di cui al comma 5, nonché in alternativa alle destinazioni previste dalla tav. 8, sono consentite quelle di cui al precedente comma 3, a condizione che, previa convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale, il% dei volumi assentibili ai sensi del presente articolo sia costituito da alloggi sociali come definiti dalla normativa vigente.

5 ter. Per le unità di spazio classificate come ruderi o sedimi di demolizione in esito a rettifiche operate ai sensi dell'art. 63 comma 4, il termine di cui al comma 5 del presente articolo decorre dalla data di esecutività della relativa delibera consiliare di rettifica.

2.Frazionamento

2.1Disciplina attuale del Prg

La disciplina del Prg detta all'art. 22 la disciplina del frazionamento, in sostanza consentendolo in via generale "quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A- centro storico e in quella relativa alle singole zone e sottozone". In realtà le limitazioni che incidono sul frazionamento, in relazione a quanto stabilito dalla disciplina tipologica del centro storico di cui alla parte II delle norme tecniche di attuazione, riguardano solo le modalità con cui è possibile frazionare le singole unità immobiliari.

Com'è noto, il piano opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. La disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita : alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali. Per queste ultime, la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 102 a 113) non tratta limitazioni al frazionamento. Per le unità di base invece la disciplina dei singoli tipi (declinata negli articoli da 64 a 101) prevede che gli interventi di frazionamento - sempre consentiti ad eccezione del caso eccezionale dell'art. 70- siano soggetti a determinate condizioni, riconducibili al rispetto dei caratteri essenziali del tipo.

Per ripercorrere in sintesi le ragioni per le quali il frazionamento è soggetto ad alcune limitazioni, è utile citare alcuni passi della Relazione del Prg in proposito.

"Non c'è pregiudizio nei confronti della possibilità di frazionare o accorpare unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, purché non siano interessate maglie di una diversa unità edilizia. Ma i modi in cui è possibile operare vanno rapportati al tipo. Una delle finalità essenziali della normativa è quella di conservare i sistemi distributivi verticali e orizzontali, elementi primari della caratterizzazione tipologica: il frazionamento deve rispettarli. La corte preottocentesca è generalmente caratterizzata, come si è visto nell'analisi, dalla gerarchia delle scale principale ed ausiliarie. Per non trasgredire la regola distributiva legata a questo essenziale connotato, è necessario conservare la riconoscibilità dei singoli corpi di fabbrica costituenti la corte, cioè che

ciascuna unità abitativa risultante dall'eventuale frazionamento resti servita dalla scala che originariamente vi afferiva. Questo limite imposto dalla norma non si ritrova invece nel dispositivo che consente di frazionare una corte di epoca successiva. Le geometrie simmetriche e la duplicazione della scala ai lati dell'androne del cortile, riconosciute come connotato ricorrente delle corti ormai plurifamiliari dell'ottocento, consentono infatti di frazionare l'unità edilizia in modo sostanzialmente congruente con gli aspetti costitutivi del tipo; la condizione è ancora più certa nelle corti otto-novecentesche, dove i corpi scala sono spesso superiori a due, talvolta sono quattro, collocati agli angoli del cortile e pertanto tipologicamente predisposti per una distribuzione lineare delle maglie strutturali a ciascun piano, finalizzate in origine ad ottenere più appartamenti di diversa pezzatura. Modificarne i rapporti interni non solo non contrasta con i caratteri del tipo, ma ne sviluppa le potenzialità già previste. (...) Altri tipi preottocenteschi come ad esempio la palaziata, nata dalla fusione di precedenti corpi di fabbrica, può invece risultare coerente l'organizzazione di più alloggi diversi da quelli attuali, se l'operazione tende a rispettare la riconoscibilità degli elementi della corte e dell'originario sistema distributivo."

Aldilà del sistema di regole che presiede alle modalità di frazionamento dei singoli tipi, in via generale la disciplina prevede anche che esso avvenga "in coincidenza dei muri delle maglie strutturali".

2.2. Riflessioni sulla norma e opportunità di Variante per il miglioramento dell'offerta abitativa, secondo gli indirizzi dell'Amministrazione

I cenni sopra riportati, sebbene sintetici, valgono a ricordare che il fondamento delle regole dedicate al frazionamento delle tipologie residenziali nelle norme di attuazione del Prg risiede nell'imprescindibile obiettivo di tutela dei caratteri costitutivi dell'unità originaria, con particolare riguardo alla salvaguardia dei sistemi distributivi (es. rapporto androne- cortile- scale- maglie strutturali).

I gradi di libertà negli interventi di frazionamento sono in un certo senso inversamente proporzionali alla datazione delle unità edilizie, sicché i tipi edilizi di epoche più recenti comportano vincoli minori alla redistribuzione di più unità residenziali: e ciò non perché abbiano minori valenze storico testimoniali, ma piuttosto perché il proprio assetto tipologico si è progressivamente conformato sul modello della casa plurifamiliare su di un sistema di più scale paritetiche, maglie strutturali doppie, e pezzature residenziali di minori dimensioni.

Tale sistema di regole, proprio perché strettamente correlata alla struttura dei tipi edilizi, non sembra aver comportato nel tempo problemi applicativi.

Ci si sofferma invece, qui individuando un profilo di criticità da quanto appreso in sede di istruttorie edilizie, sulla norma presente in molti degli articoli delle Nta, secondo la quale si prevede che il frazionamento avvenga sempre in corrispondenza dei muri delle maglie strutturali. Tale disposizione nasce anch'essa nell'intento di rispettare la specificità e le dimensioni delle maglie strutturali, ma ha forse una *ratio* ulteriore ed è presumibilmente tesa ad evitare che linee di frazionamento diversamente posizionate pongano, di volta in volta ulteriori criticità nelle verifiche strutturali.

Ciononostante, è pur vera la necessità semplificare la disciplina e di incentivare la possibilità di recuperare un'articolazione delle pezzature residenziali più vicine alle dimensioni richieste dal mercato (tagli alloggio piccoli e medi); e ciò anche in relazione alla contestuale promozione di edilizia residenziale sociale.

2.3. Possibili contenuti della Variante

La finalità di interesse pubblico che viene in evidenza appare quindi quella di favorire la più ampia godibilità del centro storico. L'indirizzo della relazione previsionale e programmatica 2014-2016 è infatti quello di contribuire, anche mediante una modifica delle previste modalità di frazionamento, "all'obiettivo generale del miglioramento dell'offerta abitativa".

E' necessario sottolineare che l'obiettivo va perseguito escludendo del tutto di intervenire sul sistema di tutele – come si è detto imprescindibile- dei caratteri costitutivi delle unità edilizie con particolare riguardo alla salvaguardia dei sistemi distributivi. Peraltro, il riconoscimento del Centro storico di Napoli quale sito Unesco impone di conservare integro il sistema di regole urbanistiche che a tali fini hanno costituito e costituiscono garanzia.

Si ritiene invece di dover considerare l'eventualità di introdurre una norma di maggiore elasticità nel passo in cui attualmente si prevede che il frazionamento avvenga solo in coincidenza dei muri delle maglie strutturali.

In particolare, non apparendo possibile la rimozione generalizzata della clausola in quanto a sua volta strettamente correlata al rispetto delle tipologie, è da ritenere determinante che la regola possa contemplare una eccezione ove si tratti di suddividere – anche non in corrispondenza dei muri -la maglia strutturale destinata in progetto a svincolare, cioè a rendere accessibili, più unità abitative risultanti dal frazionamento.

E' utile ricordare che nella prassi applicativa proprio la limitazione alla progettazione di ingressi indipendenti tramite la realizzazione di separazioni indipendenti dalla maglia strutturale è apparsa la circostanza ricorrente più critica, dovendosi in alternativa fare affidamento o sulla disponibilità di più accessi già presenti nell'unità, o sull'ipotesi di rendere comune - ovvero condominiale- una intera maglia indivisa, dalla quale poi accedere alle unità frazionate.

2.4. Proposta di modifica dell'art.22 delle Nta

Per inquadrare la proposta, si riporta preliminarmente il testo attuale dell'articolo.

art.22.Frazionamento

1.La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A- Centro Storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente."

In esito a tutte le considerazioni svolte, si propongono le modifiche del testo.

Al comma 1 è aggiunto il seguente.

2.Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto- con esclusione dell'art. 70 -negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento e purché non si producano interruzioni delle volte, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale".

In conseguenza, nei citati articoli, dopo la dizione " che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali .." occorre aggiungere, "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2 "

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale
Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica generale

Preliminare di variante al Prg relativo alla "modifica di (...) alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico"

Allegato c) Relazione di sintesi per la verifica di esclusione dalla assoggettabilità alla procedura Vas ai sensi del DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (vas) in regione Campania"

Ottobre 2015

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Scopo del documento

Il presente documento è volto a fornire una sintesi delle motivazioni di esclusione del preliminare di variante denominato "Modifica di (...) alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico" dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione Della Valutazione Ambientale Strategica (Vas) in Regione Campania", articolo 2 - *Ambito di applicazione*, comma 5.

Inizialmente, verrà riportato il quadro normativo di riferimento della VAS e nei paragrafi successivi, attraverso l'analisi del contenuto della proposta variante al Prg, si valuterà l'applicabilità dei casi di esclusione previsti dal "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in Regione Campania".

Quadro di riferimento normativo comunitario, nazionale e regionale

"La valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" è stata introdotta in ambito europeo dalla direttiva 2001/42/CE (Direttiva Vas), poi recepita in Italia con il DLgs n. 152 del 3 aprile 2006.

Essa costituisce un importante strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'attuazione di quei piani e programmi ritenuti in grado di determinare effetti significativi sull'ambiente.

La valutazione ambientale strategica garantisce che gli effetti dell'attuazione dei piani e programmi siano presi in considerazione durante la fase di elaborazione e prima della loro adozione. A tale scopo essa valuta la coerenza degli obiettivi di piano con gli obiettivi ambientali e con il quadro normativo e programmatico esistente, nonché gli effetti previsti dell'attuazione del piano sull'ambiente anche in relazione a sue ragionevoli alternative.

Essa definisce, inoltre, un sistema di monitoraggio che accompagnerà la fase di attuazione del piano, suggerendo eventuali revisioni dello stesso.

All'art. 2 lett. b della Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 viene specificato il contenuto della valutazione ambientale ovvero "l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione [...]".

Il DLgs n. 152/2006 è stato successivamente modificato ed integrato dal DLgs 16 gennaio 2008, n. 4, entrato in vigore il 13/02/2008 e nuovamente modificato dal DLgs n. 128/2010 e dal DLgs n. 46/2014.

La regione Campania, ai sensi dell'art. 35 del DLgs n. 152/2006 comma 1 ha poi adeguato il proprio ordinamento in base alle disposizioni del decreto.

Con DPGR n. 17/2009 e successiva deliberazione del consiglio regionale è stato emanato il "Regolamento di Attuazione della VAS in regione Campania".

Successivamente, con DGR n. 203 del 5/3/2010 sono stati approvati gli "Indirizzi Operativi e Procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania".

La legge Regione Campania n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio" all'art. 47 - così come modificato dalla legge regionale n. 1/2011 - prevede che i piani territoriali, di settore ed urbanistici siano accompagnati dalla valutazione ambientale di cui alla Direttiva 42/2001/CE.

Con il Regolamento n. 5/2011 "Regolamento di attuazione per il governo del territorio", all'art. 2 comma 3, è Individuata come Autorità competente per la Vas dei propri piani e varianti, nonché per i piani di settore, il comune medesimo. Ai sensi del comma 8 dell'art. 2, l'ufficio preposto alla valutazione ambientale strategica deve essere obbligatoriamente individuato in un servizio che sia distinto per funzioni da quelli competenti in materia urbanistica ed edilizia.

La disposizione del Direttore generale n. 14 del 17 maggio 2013 "Individuazione del soggetto competente alla Valutazione Ambientale Strategica del DLgs n. 152/2006 nonché all'espressione del parere previsto dall'art. 15 dello stesso decreto, così come previsto dal regolamento della Regione Campania n. 5 del 4 agosto 2014" designa il servizio *Controlli ambientali* della Direzione centrale *Ambiente, Tutela del Territorio e del Mare* quale autorità competente all'interno del Comune di Napoli. La stessa disposizione specifica, inoltre, che l'autorità procedente è l'ufficio che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni del DLgs n. 152/2006.

Si evince, quindi, che il servizio Pianificazione urbanistica generale si configura, in questo caso, quale autorità procedente.

Un ultimo riferimento può essere fatto a "I quaderni del governo del territorio - Manuale operativo del Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011 di attuazione alla L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio". In tale documento vengono messe in relazione le fasi del procedimento di approvazione di piani e varianti definito dal regolamento n. 5/2011 e quelle della procedura Vas, al fine di chiarire come debbano integrarsi le due distinte ma parallele procedure.

Contenuti della proposta di variante al Prg

La Variante generale al Prg prevede all'art. 22 - *Frazionamento* che:

"1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. È consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori

deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n. 425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente".

La disciplina di cui alla parte II delle norme del Prg, definisce ulteriormente le modalità di frazionamento delle diverse tipologie edilizie.

Il frazionamento, quindi, è facoltà già attualmente prevista dalla Variante generale al Prg. Come ampiamente evidenziato nella relazione del preliminare di variante, nella Relazione della Variante generale al Prg è chiarito che il frazionamento può avvenire in coincidenza dei muri delle maglie strutturali, ciò al fine di preservare i sistemi distributivi che caratterizzano le diverse tipologie edilizie presenti nel centro storico.

La proposta di variante è tesa ad introdurre una maggiore flessibilità nell'applicazione della norma, laddove viene previsto che è possibile realizzare, ai fini del frazionamento delle unità immobiliari, partizioni non corrispondenti alle maglie strutturali nei soli vani di ingresso.

Viene infatti introdotto all'art. 22 il comma 2 così formulato:

"2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizione degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

Conseguentemente, vengono modificati gli soli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99. In particolare, dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ..." si aggiunge: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2".

Motivazione di esclusione dalla procedura di Vas

Appare evidente che la suddetta proposta di variante si configura come un chiarimento della norma, non comportando aggravio al carico urbanistico né rendendo necessario il reperimento di ulteriori standard, e, come tale, è configurabile come una mera precisazione, o al più interpretazione, relativa alle norme tecniche di attuazione del vigente Prg.

Tale circostanza, inoltre, determina la non apprezzabilità delle ricadute di tale proposta sulle componenti ambientali del territorio.

Pertanto, la proposta di variante al Prg di cui trattasi può essere ricompresa tra i casi di esclusione dalla procedura di Vas previsti dal DPGR della Campania n. 17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (Vas) in regione Campania", di cui all'articolo 2 comma 5, che di seguito si riporta:

"Fermo restando quanto previsto ai commi 2 e 3, non sono di norma assoggettati a VAS: [...] e) le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico; [...]"

Per tutto quanto sopra esposto, si attesta l'esclusione dalla procedura di Vas della proposta di variante al Prg relativa alla "Modifica di (...) alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico".

I funzionari

arch. *Giuliana Vespe*

arch. *Genoveffa Acampora*

il dirigente
arch. *Andrea Ceudech*



COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale
Pianificazione e Gestione del Territorio - Sito Unesco
Servizio Pianificazione urbanistica generale

Preliminare di variante al Prg relativo alla "modifica di (...) alcune modalità di frazionamento delle unità immobiliari in centro storico"

Allegato d) Testo attuale e testo modificato in base alla proposta di variante dell'articolo 22 - Frazionamento, e conseguente integrazione degli artt. 64-69-73-79-83-86-92-99 delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg.

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
me

TESTO ATTUALE

Art.22

(Frazionamento)

1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

TESTO MODIFICATO

Art.22

(Frazionamento)

1. La suddivisione di una unità immobiliare esistente in più unità, costituisce frazionamento. E' consentito il frazionamento quando non sia diversamente prescritto nella disciplina tipologica della zona A - centro storico e in quella relativa alle singole zone e alle sottozone del Prg. Il frazionamento deve essere volto alla realizzazione di unità immobiliari autonome con superficie non inferiore a quanto stabilito dalle norme vigenti. La dichiarazione di ultimazione dei lavori deve essere corredata della certificazione di presentazione del frazionamento al Catasto, ai sensi dell'articolo 3 del Dpr 22 aprile 1994, n.425, anche nel caso che le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistente.

"2. Ai fini del frazionamento in zona A, fermo restando quanto a tal fine specificamente previsto - con esclusione dell'art. 70 - negli artt. da 64 a 101, sono consentite, per la sola maglia interessata dalla realizzazione degli accessi a più unità abitative risultanti dal frazionamento, suddivisioni non coincidenti con i muri della maglia strutturale purché non si producano interruzioni delle volte, non si introducano ripartizioni degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

La maglia è quella dell'ambiente in cui si realizza la separazione degli ingressi, anche ove non fosse il primo ambiente a partire dalle parti comuni".

Per gli artt. ~~64-69-73-79-83-86-92-99~~ si aggiunge dopo la dizione "che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali ..." la seguente specificazione: "fatto salvo quanto previsto all'art. 22 comma 2".

COMUNE DI NAPOLI
SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

16

Deliberazione di G. C. n. 780 del 27/11/2015 composta da n. 16 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 48, separatamente numerate.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 9.12.15 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

Il Funzionario Responsabile
[Signature]

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì.....

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di compiuta

Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. 16 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. 780 del 27.11.15

divenuta esecutiva in data (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 48 ... pagine separatamente numerate,

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.
(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.