



Verso il nuovo Piano Urbanistico  
della Città di Napoli  
Per una Città Giusta,  
Sostenibile, Vivibile e Attrattiva

# ASSOCIAZIONI E PROFESSIONI



Real Albergo dei Poveri

11 Settembre 2024  
ore 14.30 – 17.30





# Contesto generale e obiettivi del tavolo di lavoro

## Gli interventi introduttivi

*La manovra di riforma urbanistica dell'Amministrazione viaggerà su due binari contemporanei: una variante normativa al Piano Regolatore Generale (PRG, superato dall'attuale Legge Urbanistica Regionale n. 16 del 2004, che introduce il Piano Urbanistico Comunale) per dare risposta, nel breve termine, a problemi specifici di particolare urgenza; e la revisione del preliminare di Piano Urbanistico Comunale (PUC), che era stato adottato dall'amministrazione precedente, che inquadrerà le anticipazioni della Variante in un programma a più lungo termine.*

*A partire dal documento di indirizzo, approvato dal Consiglio comunale, con cui sono stati definiti gli obiettivi strategici dell'azione pubblica in campo urbanistico, l'Amministrazione ha intrapreso il percorso per l'adozione della Variante, che verrà recepita nel nuovo PUC. Questo percorso prevede una campagna di ascolto, di cui il presente incontro fa parte: i report redatti a conclusione di ogni incontro saranno presentati in Commissione urbanistica, al fine di valorizzare al massimo il contributo di ciascun ente invitato al tavolo della discussione.*

**Andrea Ceudech**  
*Responsabile Area Urbanistica del Comune di Napoli*

# I partecipanti

## Gli invitati

- Antonio Cangianiello – *Collegio dei Geometri*
- Bruno Striano – *Ordine dei dottori Agronomi e dei dottori forestali provincia di Napoli*
- Carlo de Luca – *IN/ARC*
- Vincenzo Corvino – *Fondazione Ordine Architetti*
- Luigi Vinci – *Fondazione Ordine Ingegneri*
- Pasquale Belfiore – *Fondazione Annali dell'Architettura e delle Città*
- Lucio Amato – *Ordine dei Geologi*
- Adriana Galderisi – *SIU*
- Pasquale De Toro – *INU Campania*
- Lorenzo Capobianco – *Ordine degli Architetti*
- Francesco Varone – *Ordine degli Architetti*
- Paola Ascione – *Do.Co.Mo.Mo. Campania*

## I rappresentanti del Comune di Napoli

- Laura Lieto – *Assessore all'urbanistica e Vicesindaca del Comune di Napoli*
- Carlo Gasparri – *Coordinatore scientifico del Piano Urbanistico del Comune di Napoli*
- Andrea Ceudech – *Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Napoli*



# I contenuti emersi dal tavolo di lavoro

## La prima domanda

La questione degli **affitti brevi** è parte di una dinamica rapida e pervasiva che ha come ricadute una crescente riduzione dell'offerta abitativa stabile e del suo indotto, della varietà di servizi e attività commerciali, ma anche di valori immobiliari e ulteriore gentrificazione.

Le ricadute urbanistiche sono considerevoli. Un'ipotesi di intervento prevede la definizione di una soglia minima di destinazione residenziale e l'attuazione di politiche abitative volte a garantire le fasce sociali fragili.

**> Ritenete questa ipotesi utile ad affrontare questo fenomeno e contrastare contestualmente le dinamiche di terzizzazione?**

### Elementi principali emersi:

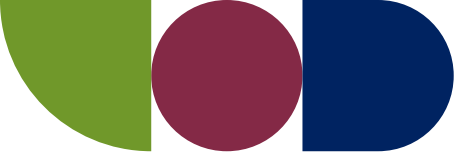
- L'introduzione di soglie minime implica anche la strutturazione di modalità di controllo
- Regolamentare gli affitti brevi attraverso leve normative e leve fiscali
- Quale modello di turismo per Napoli?
- Salvaguardare l'identità dei luoghi
- Limitare la privatizzazione dello spazio pubblico
- Come regolamentare l'affitto dei "bassi"

### Società Italiana Urbanisti - SIU

La referente di SIU avvia il confronto con una considerazione generale in merito all'approccio adottato dall'amministrazione. Il carattere processuale della stesura del PUC è un aspetto su cui il SIU si trova d'accordo: i piani non riescono più a stare dietro ai cambiamenti che si susseguono con grande rapidità.

L'idea di lavorare in un processo che parte dalla variante normativa e poi va alle linee guida è dunque, secondo la rappresentante di SIU, in linea con il modo odierno di concepire l'urbanistica. In merito al tema posto dalla prima domanda, Galderisi evidenzia innanzitutto la difficoltà di individuare una strategia veramente efficace di gestione del fenomeno *overturism*.

L'ipotesi di introdurre delle soglie minime presuppone anche la definizione di modalità di controllo minuziose. Il fenomeno dei B&B sfuggirebbe comunque a questa misura, viene detto, poiché la



residenzialità è implicita. Inoltre, questa modalità di intervento non affronterebbe comunque il tema della perdita di realtà commerciali di vicinato e di servizi. Bisogna unire il discorso sulle residenze a quello sul commercio.

Galderisi ricorda che oltre al centro storico, propriamente inteso, la parte più antica della città, anche altre aree, comunque centrali, come il Vomero, sono toccate da queste problematiche. A fronte della mancanza di omogeneità del centro storico di Napoli, si renderebbe necessario individuare delle soglie differenziate. La referente SUI si interroga poi su come affrontare il tema dell'affitto dei "bassi": l'ipotesi avanzata è quella di introdurre norme che fissino caratteristiche minime di qualità dello spazio (superficie, luminosità...).

### **INU Campania**

In merito al tema degli affitti brevi, il referente INU fa presente che sulla base delle mappe che l'istituto ha potuto consultare, sebbene ci sia una concentrazione nel centro storico, anche altri quartieri risultano interessati dal fenomeno. Per quanto riguarda l'introduzione di soglie, De Toro suggerisce di analizzare quanto fatto in altre città europee: le strategie adottate sono infatti molto diverse tra loro. Secondo De Toro, ci sono diverse leve cui è possibile ricorrere: una è quella normativa, ad esempio fissando il numero di giorni che è consentito destinare a queste attività in un anno; un'altra è quella fiscale, intervenendo in modo da limitare le rendite super convenienti.

In merito al tema dei "bassi" affittati ai turisti, De Toro si chiede se il loro uso sia regolamentato e oggetto di controlli.

### **Ordine degli Architetti**

Il presidente dell'Ordine degli Architetti chiarisce che a suo avviso, per impostare correttamente la riflessione, occorre innanzitutto chiedersi quale modello di turismo si vuole promuovere a Napoli. Al riguardo, ricorda che oggi il murales di Maradona è il secondo monumento più visitato d'Italia. La situazione degli affitti brevi è complessa e pervasiva, arriva a incidere pesantemente su altri fattori di vitalità della città, come la presenza degli studenti, che sempre più faticano a trovare casa a Napoli. Secondo Capobianco, oltre alla regolamentazione, lo strumento più efficace è paradossalmente lo strumento meno legato al piano urbanistico: la fiscalità.

Capobianco sottolinea che garantire una residenza stabile in centro storico, attraverso la regolamentazione o altri strumenti, può agevolare la rigenerazione anche delle aree limitrofe al centro. Per il presidente dell'Ordine degli Architetti la leva principale sono i controlli: possiamo costruire un sistema perfetto, anche dal punto di vista fiscale, ma senza i controlli, non si otterranno i risultati sperati.

### **Ordine dei Geologi**

Il referente dell'Ordine dei geologi evidenzia che il tema degli affitti brevi non è l'unico problema del centro storico e chiede se il PUC affronterà le questioni più strutturali del territorio.

A questa osservazione, risponde Carlo Gasparini, precisando che la consultazione riguarda solo alcuni temi su cui, per l'amministrazione, era cruciale avviare un dialogo con una pluralità di attori, ma certamente non esaurisce i temi o le questioni che saranno affrontate nel nuovo PUC.





### Fondazione Ordine Ingegneri

Il referente della Fondazione dell'Ordine degli ingegneri precisa che la Fondazione si è già attivata e si coordinerà anche con l'Ordine degli architetti per proposte e attività su questi temi.

### Fondazione Annali dell'Architettura e delle Città

Vista l'urgenza dei temi che si stanno affrontando, il referente della Fondazione porta l'attenzione sul tema dei tempi. È necessario, viene detto, stringere al massimo i tempi. La città attende questo strumento: due o tre anni per arrivare alla sua approvazione sono, secondo Belfiore, un periodo troppo lungo. In merito al tema sollevato con la prima domanda, *overturism* e affitti brevi, Belfiore evidenzia alcuni elementi: in alcune vie e zone del centro, lo spazio pubblico è occupato per oltre l'80% dalla ristorazione. Di fatto, lo spazio pubblico è privatizzato.

Occorre, viene detto, che la città si doti di strumenti per governare questi eccessi, rimediando a un periodo di *laissez faire* e al grande numero di autorizzazioni concesse in tempo di covid. Secondo Belfiore, il PRG dovrebbe farsi carico di questi problemi; per esempio, sebbene questo possa apparire come una forzatura dei limiti del piano stesso, il piano dovrebbe indicare in maniera precisa cosa si può e non si può fare, introdurre un sistema di divieti chiaro. L'obiettivo è salvaguardare l'identità del centro storico.

Il presidente della Fondazione sostiene la necessità di introdurre una norma per assicurare che il 50/60% dello spazio pubblico resti ad uso pubblico. Belfiore cita le esperienze di Roma e Firenze, dove gli spazi pubblici sono regolamentati attraverso un sistema di autorizzazioni e non attraverso automatismi. In merito al tema dell'*overturism*, Belfiore ritiene infine necessario valutare con attenzione la natura di questo fenomeno e la sua temporalità, comprendere cioè se avrà carattere provvisorio o definitivo. Oggi, certamente, il fenomeno è evidente, ma non ci sono certezze su cosa accadrà nel futuro. Il PRG invece ha un orizzonte temporale lungo.

### IN/ARC

Il presidente di IN/ARC fa una prima considerazione di carattere generale. Poiché il Tavolo rappresenta un'occasione rara per parlare di urbanistica, secondo il referente di IN/ARC sarebbe stato più utile approfittarne per un confronto più strategico, invece di limitarsi a trattare singole, specifiche questioni, per quanto rilevanti. La seconda riflessione proposta riguarda l'approccio metodologico, ossia la scelta di procedere attraverso l'adozione di varianti, rispetto a concentrarsi sul nuovo PUC; secondo il presidente di IN/ARC questa scelta potrebbe rallentare il processo, anziché accelerarlo. Si domanda poi se sia effettivamente percorribile dal punto di vista normativo.

Lo stesso tema degli affitti brevi, secondo De Luca, va affrontato nell'ambito di una visione strategica più ampia, in una dimensione metropolitana. Un nuovo strumento urbanistico dovrà avere una dimensione metropolitana. Affrontare il tema degli affitti brevi non è sufficiente a risolvere i problemi legati al fenomeno del turismo, c'è bisogno di strumenti che intervengano su altri livelli, per esempio la definizione di politiche abitative. È davvero possibile lavorare solo su alcuni aspetti, anziché mettere mano ad uno strumento definitivo, che consentirebbe di lanciare l'idea di una città nuova?

### Ordine dei dottori Agronomi e dei dottori forestali provincia di Napoli

Il referente dell'Ordine degli Agronomi e dei dottori forestali precisa che la riflessione è molto settoriale e non c'è margine per un contributo significativo da parte dell'Ordine che rappresenta.



### **Collegio dei Geometri**

Il referente del collegio dei geometri, nel suo primo intervento, sottolinea come la questione degli affitti brevi inneschi anche un problema sociale.

Dal periodo della pandemia, precisa, i dati hanno mostrato un aumento del 500% degli sfratti. Il fatto che gli studenti non riescano più a trovare casa a Napoli è un tema che non va sottovalutato. Rafforzare i controlli, per Cangianello, è necessario ma non sufficiente; occorre, viene detto, puntare su uno strumento di regolamentazione che funzioni. A Napoli, il fenomeno è relativamente recente: è ancora possibile prendere dei provvedimenti efficaci.

### **Do.Co.Mo.Mo. Campania**

Paola Ascione, referente di Do.Co.Mo.Mo, precisa innanzitutto che l'associazione che rappresenta ha come obiettivo la documentazione, la conservazione e la valorizzazione degli edifici e dei complessi urbani del Novecento. Le sue finalità principali sono la conoscenza e la documentazione del patrimonio architettonico moderno, la sua salvaguardia e lo studio di metodologie e criteri di intervento rispondenti al suo valore testimoniale. Ascione fa presente che gli effetti dell'overturism si fanno sentire anche fuori dal centro storico, per esempio in quelle zone che possono essere definite "periferia del centro", cioè nella città moderna. Viene messo inoltre l'accento sul fatto che le trasformazioni indotte dall'overturism - per esempio la frammentazione di appartamenti di dimensioni medie e grandi in appartamenti più piccoli - possono essere tali da rendere difficili la successiva riconversione, o il ripristino della situazione precedente, della residenzialità vera e propria. Inoltre, in alcuni casi, è necessario tenere conto dell'interazione con altri Piani; per esempio, per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia, occorre considerare quanto indicato dalla direttiva europea Case Green. Concludendo il primo intervento, Ascione fa presente che l'edilizia del secondo novecento presenta certamente dei problemi, ma può essere presa in considerazione anche come risorsa per intervenire sul problema.

### **Fondazione Ordine Architetti**

Il Presidente della Fondazione ha comunicato di aver parlato dell'iniziativa con l'International board di FOAN e di voler procedere con l'elaborazione di documenti strutturati al fine di offrire un contributo operativo ad un dibattito aperto e di interesse comune. Viene sottolineata l'importanza di una reale collaborazione, ed è stato espresso apprezzamento per la grande occasione offerta dal Comune con il percorso di consultazione, che dà anche la possibilità ai partecipanti di sentirsi coprotagonisti del processo. Per Corvino, è essenziale che ci sia una visione politica chiara; il Piano di Bassolino nasceva da un'idea chiara di città, mentre le amministrazioni successive hanno avuto una visione demagogica. Secondo Corvino, il nuovo piano è un'occasione per voltare pagina.

In merito al tema dei controlli, viene ricordato che alcune città, come Barcellona, hanno attivato dei controlli telematici possibili grazie a grandissimi investimenti nelle infrastrutture digitali. Sul tema dei controlli, Corvino sottolinea l'importanza della comunicazione: è fondamentale riuscire a comunicare gli obiettivi di queste iniziative; non si tratta di dire no allo sviluppo, ma di preservare l'identità della città.



## La seconda domanda

Gli **Ambiti** previsti dal PRG hanno mostrato un livello di fattibilità insufficiente: le condizioni d'intervento sono molto diversificate, dal punto di vista dimensionale, proprietario, funzionale e ambientale. Una situazione, questa, che richiede una maggiore attenzione alle situazioni specifiche, pur garantendo principi trasparenti di equità e perequazione.

> **Quali sono le principali criticità che la Variante normativa deve affrontare e risolvere per sbloccare interventi di rigenerazione urbana in questi ambiti?**

### Elementi principali emersi:

- Gli Ambiti in vigore non sono più attuali
- La *mixité* funzionale vale come principio generale, ma a Napoli occorre fare attenzione alle fragilità del territorio
- Anagrafe del patrimonio costruito
- Creazione del Distretto del moderno
- Promuovere la qualità dell'architettura e la qualità del progetto
- Servono strumenti flessibili e adattabili: "caso per caso"?

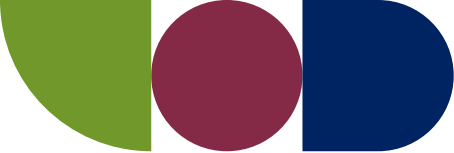
### Società Italiana Urbanisti - SIU

In merito a questo secondo tema, gli Ambiti, e all'ipotesi presentata, cioè quella di lavorare in una logica di sistema e multiscalare, la referente di SIU fa presente un possibile rischio, cioè quello di perdere la coerenza tra i diversi interventi. La *mixité* funzionale va bene, viene detto, ma è importante tenere in considerazione alcuni aspetti strutturali; la *mixité* funzionale implica la residenzialità, ma a Napoli esistono due zone rosse vulcaniche dove occorre soprattutto garantire che le residenzialità che già esistono siano messe in sicurezza. Al riguardo, Galderisi ricorda che in passato sono stati fatti errori che non vanno ripetuti.

### INU Campania

Per De Toro si potrebbe avere a disposizione un plafond volumetrico per ciascun Ambito funzione di reali investimenti. De Toro ricorda, ad esempio, che la Legge regionale sul piano casa prevedeva un approccio di tale tipo e disponeva che le trasformazioni urbane fossero attuate in funzione del valore di trasformazione, ossia in presenza di una convenienza finanziaria.





Questo aspetto non rappresenta un problema per un grande investitore, che sa fare i suoi conti e valutare se e come investire, ma se si vuole lavorare sul mix funzionale e coinvolgere attori diversi, proprietari, piccoli e medi imprenditori, è certamente più complesso.

Per il referente di INU, una strategia potrebbe trovarsi nell'elaborare regole chiare per ciascun Ambito che possano attrarre gli investitori e strutturare il partenariato per trovare un equilibrio tra ricavi e costi. Trovare una regola generale non è possibile, perché la natura dei singoli Ambiti è diversa, ed occorre procedere Ambito per Ambito, ma mettendo insieme regole per la qualità urbana e capacità di attivare investimenti, anche attraverso forme di partenariato, si potrebbe riuscire a definire un approccio efficace.

### **IN/ARC**

Il presidente di IN/ARC evidenzia che gli Ambiti, in merito ai quali ci si sta confrontando, sono stati definiti ormai 30 anni fa, quando era tutto completamente diverso. Ricorda inoltre che i piani attuativi non sono poi mai stati realizzati. In merito alla praticabilità legislativa di procedere attraverso delle Varianti, De Luca fa presente che già l'amministrazione Bassolino adottò questo approccio: fece due varianti urbanistiche per mettere a posto situazioni sospese e poi fece il Piano.

Per De Luca, gli strumenti urbanistici non hanno permesso che a Napoli si sviluppasse un'architettura contemporanea; di fatto non esiste una Napoli contemporanea. Esiste però una Napoli moderna. Il presidente di IN/ARC si domanda infine se è possibile immaginare di intervenire anche sui ruderi e sedimi del centro storico: questa rappresenterebbe una opportunità interessante.

De Luca chiude sottolineando quello che deve essere a suo avviso l'obiettivo centrale delle strategie che si stanno immaginando, ossia la qualità degli interventi, la qualità dell'architettura.

### **Fondazione Ordine Architetti**

Per il Presidente della Fondazione dell'Ordine degli Architetti il tema decisivo è il rapporto tra Piano e progetto. Corvino fa presente che il settore non si regge sui benefattori, ma sugli investitori e che le norme troppo rigide portano l'investitore a fuggire. È importante che il Piano generi fiducia negli investitori.

I bisogni, le domande mutano continuamente, già durante la concezione del Piano, per questo anche la capacità di risposta deve evolvere rapidamente.

Corvino riprende il tema della qualità dell'architettura. In altre città - Parigi, Barcellona, Monaco - l'aver scelto un approccio centrato sull'adattività ha favorito la qualità dell'architettura. Per andare in questa direzione, il Comune ha bisogno di avere al suo interno dirigenti e consulenti deputati a promuovere e valutare la qualità dell'architettura. Ci vogliono tempi certi e certezza del diritto per avere investitori.

### **Ordine degli Architetti**

Capobianco sottolinea la necessità di una sorta di anagrafe del patrimonio costruito: per intervenire sul tema degli Ambiti è necessaria una conoscenza approfondita del territorio e della sua fragilità. Napoli, ricorda il presidente dell'Ordine degli architetti, è caratterizzata da frammentazione, diversità scalare, criticità ambientali e del sottosuolo diverse da zona a zona:



individuare strumenti di regolazione adeguati è difficile. Nello stesso tempo, anche scegliere di usare una disciplina “caso per caso”, forse, equivale a non averla; occorre quindi lavorare in direzione di una regolamentazione molto flessibile e differenziata, trovando il giusto equilibrio. La perequazione fondiaria consentirebbe di aggregare le proprietà, ma occorre individuare gli strumenti per procedere.

Un approccio possibile, continua Capobianco, è rappresentato dalla creazione di incentivi economici e finanziari, che possono essere strumenti per attivare partenariati. Il presidente dell'Ordine ricorda anche la necessità di avviare processi partecipativi.

Per l'ordine degli architetti, prende la parola anche l'architetto Francesco Varone. Secondo Varone, il sistema perequativo era un sistema efficace: attraverso la valutazione dell'intervento e il progetto di assetto del piano urbanistico e architettonico assicurava un gioco a somma positiva, in quanto, da un lato, il comune socializzava la rendita, dall'altro, il ritorno economico per l'imprenditore era garantito.

Varone chiarisce che, a suo parere, per alcune cose il PRG è ancora attuale e che gli Ambiti sono gli stessi. Il problema, chiarisce Varone, è stato rappresentato dai Piani attuativi: sono stati predisposti 37 piani attuativi mai concretamente realizzati. Il punto fondamentale è nell'attuazione, e questa può realizzarsi se c'è la volontà. Varone porta ad esempio il caso della Rhur dove in 10 anni sono stati bonificati 320 kmq di terreno. Varone cita Jane Jacobs e ribadisce infine che la *mixité* funzionale è necessaria in qualsiasi trasformazione urbana: questa caratteristica è ormai un elemento imprescindibile negli interventi che riguardano le città Europa. La buona architettura si può fare e dipende da buoni architetti e da buoni ingegneri.

### **Fondazione Annali dell'Architettura e delle Città**

Per il presidente della Fondazione Annali dell'Architettura e delle Città, sul tema degli Ambiti si gioca l'efficacia del Piano stesso. Secondo Belfiore, è corretto ragionare nel dettaglio, senza arrivare però a una frantumazione.

Belfiore evidenzia inoltre che la convenienza economica dell'investimento è un elemento centrale del Piano: se si destina un ambito ad uso residenziale, e poi si scopre che non è conveniente, resta un buco nero; se, al contrario, in un ambito c'è redditività dal punto di vista residenziale, ma questo contrasta con il Piano o l'interesse pubblico, la collettività subisce la scelta sbagliata del Piano o l'inazione. Purtroppo, come nel restauro, il principio scientifico che qui sembra funzionare è quello “caso per caso”.

### **Do.Co.Mo.Mo. Campania**

La referente dell'associazione Do.Co.Mo.Mo, evidenzia che a Napoli, non c'è una linea di azione legata a distretti di architettura moderna e contemporanea volta a consentire sinergie tra le associazioni che operano nel settore.

Si potrebbe ragionare su come un patrimonio recente possa essere inserito all'interno di una visione artistico-culturale, divenendo un ulteriore attrattore turistico. Ci sono esempi interessanti in questo senso a livello nazionale: per esempio a Roma, esiste un Distretto del moderno che rappresenta una spinta forte nel promuovere progetti e la loro concreta realizzazione.

Si sottolinea la necessità di realizzare una mappatura del territorio, consultabile, che metta insieme tutti questi elementi.

# La terza domanda

Il ruolo, l'articolazione, l'assortimento e le scalarità delle **attrezzature** pubbliche e di uso pubblico sono notevolmente cambiati nel tempo in ragione di nuove domande connesse alle mutazioni sociali e culturali del welfare urbano. La recente legge urbanistica regionale intercetta solo in parte questi nuovi bisogni. È necessario un aggiornamento sostanziale delle tipologie di servizi previsti dal vigente PRG, quantunque non definitivo in sede di Variante, in attesa del redigendo PUC.

**> Quali sono le proposte di aggiornamento che ritenete più urgenti in questa fase per dare risposta alle domande improcrastinabili di nuove dotazioni urbane e territoriali?**

## Elementi principali emersi:

- Servono basi conoscitive forti, mappatura e dati sul patrimonio esistente
- Partire dalla riqualificazione del patrimonio esistente.
- Ridefinire la categoria del verde, da interpretare come servizi ecosistemici urbani complessi
- Proposta: creazione di un Osservatorio sul consumo di suolo a livello regionale
- Correlare le attrezzature ai bisogni reali del territorio
- Evitare il consumo di suolo e intervenire sui vuoti urbani

## Società Italiana Urbanisti - SIU

Secondo la referente dell'istituto di ricerca, l'inadeguatezza della concezione quantitativa dello standard è ormai assodata e le categorie proposte dal D.M. 1444/1968 sono da ripensare.

In particolare, sottolinea Adriana Galderisi, occorre ridefinire quella del verde.

Se nel D.M. 1444/1968 è inteso principalmente come spazio di fruizione, oggi il verde è cruciale come elemento che garantisce la qualità ambientale del contesto urbano e fornisce servizi ecosistemici; in questo senso, non può limitarsi a considerare piccoli parchi di quartiere, ma deve comprendere tutto lo spazio pubblico (le strade, le vasche di accumulo, il drenaggio del suolo, le piantumazioni stradali, ecc.).

Tutto lo spazio pubblico si configura come una dotazione che deve rispondere a funzionalità differenti. Galderisi sottolinea che questo approccio è già praticato in altri piani nazionali ed europei.



Oltre alla categoria del verde, occorre, secondo la referente SIU, ripensare il concetto di parcheggio, al di là degli aspetti quantitativi, bisogna interrogarsi su che cos'è oggi un parcheggio, ragionando in termini di multifunzionalità, come opportunità per ridurre la quota di superficie impermeabile in città.

Un'altra categoria su cui ragionare è il cohousing. Al riguardo, Galderisi cita un'interessante esperienza bolognese: Spazio 15. Per la referente SIU, i cohousing sono esperienze interessanti che possono rispondere a obiettivi differenziati. Il soggetto pubblico dovrebbe lavorare su contenitori dismessi, che potrebbero essere oggetto di cohousing sperimentale per mettere, per esempio, insieme anziani e giovani e lavorare sulla *mixité* sociale nel contesto urbano.

Concludendo il suo intervento, Galderisi ribadisce la necessità di fare una riflessione sui servizi ecosistemici, che il nuovo PUC deve affrontare da zero. Per farlo, occorre partire da basi conoscitive: ragionare su cosa c'è già in città e cosa invece occorre incrementare .

### **INU Campania**

De Toro fa riferimento alla Legge dei Principi per il Governo del Territorio, proposta di legge elaborata da INU e approvata dall'assemblea dei soci nel febbraio 2024. Il referente INU condivide quanto proposto da Galderisi e sottolinea l'importanza di lavorare su ciò che già c'è, rafforzando la continuità ecosistemica. Infatti, nella proposta di Legge dell'INU si fa esplicito riferimento alla tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici.

### **IN/ARC**

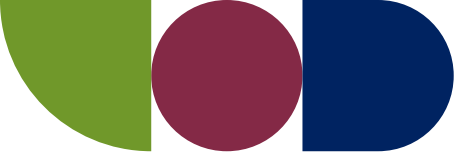
Per il presidente di IN/ARC il tema delle attrezzature è decisivo; secondo De Luca bisogna stabilire se mantenere le quantità attualmente fissate o agire anche su quelle. Tra le attrezzature, il verde è sicuramente quella che occorre maggiormente ridefinire. Le dotazioni degli ecosistemi richiamano il tema del consumo di suolo e la necessità di interventi di rinaturalizzazione. Viene proposto la creazione di un osservatorio sul consumo di suolo a livello regionale.

### **Fondazione Annali dell'Architettura e delle Città**

Il referente della Fondazione Annali dell'Architettura e delle Città condivide alcune domande; si interroga, per esempio, sul perché occorra legare il destino di una dotazione pubblica strategica a iniziative con alta quota di rischio. Secondo Belfiore occorrerebbe piuttosto ideare un sistema di misure normative ed economiche per mettere in sicurezza la realizzazione delle attrezzature, indipendentemente dagli ambiti.

### **Fondazione Ordine Ingegneri**

Il presidente della Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri concorda con la necessità di ripensare cosa sono le attrezzature e correlare la loro presenza con i bisogni del territorio. Vinci propone esempi concreti di inadeguatezza delle attrezzature, cita per esempio Castellamare, città che, viene detto, non dispone di una piscina o di palestre pubbliche. Lo sport in Italia sta vivendo un momento di grande crescita, ma per sostenere questa tendenza, bisogna dotare il territorio di attrezzature pubbliche. Vinci sottolinea inoltre la necessità di mettere in relazione la quantità e la tipologia delle attrezzature con la rete dei trasporti pubblici.



### **Ordine degli Architetti**

Per il presidente dell'Ordine degli Architetti, il tema delle attrezzature è un poderoso strumento per l'aggiornamento degli standard: gli standard vanno previsti, viene detto, ma nulla vieta di aggiungere nuove attrezzature.

I servizi ecosistemici sono un elemento innovativo introdotto dalla legge regionale e rappresentano la nuova direzione da prendere.

Secondo Capobianco, c'è una distanza abissale tra i bisogni attuali e le attrezzature disponibili. Su questo tema interviene anche Varone, sottolineando come la comparsa di nuovi gruppi sociali comporti l'emergere di nuovi bisogni che devono trovare risposta. A partire da casi concreti, Varone, sottolinea la necessità di dotarsi di norme flessibili che consentano di riutilizzare il patrimonio esistente, abbandonato o mai entrato in funzione, modificando la destinazione d'uso degli immobili. Questo permetterebbe di rispondere ai nuovi bisogni, senza creare nuove attrezzature, e riducendo la presenza di vuoti urbani.

### **Collegio dei Geometri**

Per il referente del collegio dei geometri, bisogna dare priorità alla riqualificazione delle attrezzature esistenti.

### **Fondazione Ordine Architetti**

Per il presidente della Fondazione dell'Ordine degli Architetti occorre puntare sulla riqualificazione del patrimonio pubblico esistente, introducendo norme che sostengono le attrezzature esistenti, per esempio prevedendo standard qualitativi sulla gestione, prima di costruire nuove dotazioni che comportano nuovo consumo di suolo.

### **Do.Co.Mo.Mo. Campania**

Paola Ascione sottolinea l'importanza di riutilizzare e riqualificare le attrezzature esistenti adottando una logica di circolarità.

Con riferimento al verde, Ascione ricorda come lo spazio pubblico influenzi anche il privato. Lo spazio pubblico e le attrezzature elevano lo standard e la qualità anche delle zone residenziali. Viene proposto di introdurre un sistema di incentivi che ha dimostrato di produrre risultati positivi, garantendo delle premialità a chi partecipa alla riqualificazione dello spazio davanti alla propria casa. Bisogna sfruttare le direttive in materia ambientale per mettere in relazione il pubblico con il privato.



# Intervento di chiusura

## **Laura Lieto – Assessore all’Urbanistica e Vicesindaco del Comune di Napoli**

La Vicesindaco interviene in conclusione dell’incontro. Lieto è di ritorno da un incontro dell’Alleanza Municipalista sul tema della casa, incontro che ha portato a formalizzare una richiesta al Governo per la redazione di una legge quadro sull’edilizia residenziale pubblica, la cessione ai comuni di beni inutilizzati dello Stato per processi di rigenerazione urbana che riducano i divari, una legge che regolamenti gli affitti brevi a tutela della residenzialità.

Tutti argomenti connessi ai temi trattati anche durante il Tavolo di lavoro. Lieto riprende quindi i temi e le domande poste ai rappresentanti delle associazioni e degli ordini professionali.

In merito al tema degli affitti brevi, Lieto chiarisce che l’approccio promosso dal Comune intende definire delle soglie per non snaturare l’identità di certi luoghi. Il Comune, ricorda Lieto, sta cercando di intervenire sulla regolazione della proprietà, un tema evidentemente molto delicato. La tutela della residenzialità è soprattutto una questione legata ai diritti, al diritto all’abitare, che deve essere garantito.

In merito al tema degli ambiti, la vicesindaco sottolinea che al di là dell’aspetto tecnico, è necessario domandarsi cosa sono gli Ambiti: rappresentano la capacità o meno di lettura del territorio. Gli Ambiti attualmente definiti non corrispondono più alla realtà del territorio di Napoli. Lieto affronta, infine, il tema delle attrezzature, evidenziando che oggi si paga in qualche modo lo scotto di un approccio al welfare universalistico e della conseguente logica distributiva. Sono questi i principi che ispirano il D.M. 1444/1968. Era un approccio adeguato all’epoca, e puntava a portare il paese fuori dall’arretratezza, ma oggi non è più attuale. Secondo questa logica, per esempio, se in quartiere non ci sono più bambini piccoli, non c’è bisogno di un nido; senza contare che la presenza di alcuni servizi può stimolare e favorire alcuni comportamenti sociali. Il tema oggi è l’autonomia professionale delle donne: è a loro che il Comune deve pensare, mettendole in condizione di avere una vita professionale autonoma grazie alla presenza di attrezzature come asili, scuole, ecc. Occorre mettere le attrezzature dove servono e dove è possibile stimolare una domanda.

Lieto sottolinea che Napoli ha una dotazione di attrezzature che gli altri PRG della stessa generazione non hanno: è un capitale che va valorizzato, proprio perché garantisce accesso ai diritti.

La Vicesindaco sottolinea che attraverso il nuovo PUC il Comune ha la possibilità di fare un piano dei servizi con una vocazione più ampia, di accesso di diritti, di rispetto delle categorie più deboli.

Questo processo di consultazione pubblica, conclude Lieto, è una occasione per dimostrare che le culture tecniche sanno dare contributo alla vita civile, per elaborare un patrimonio di idee che la città deve avere.





COMUNE DI NAPOLI



ASCOLTO ATTIVO

Il percorso di consultazione è promosso dall'**Assessorato all'Urbanistica del Comune di Napoli**.

L'organizzazione e la facilitazione dei tavoli è a cura di **Ascolto Attivo** srl.

Per informazioni

[assessorato.urbanistica@comune.napoli.it](mailto:assessorato.urbanistica@comune.napoli.it)

[www.comune.napoli.it/versoilpuc](http://www.comune.napoli.it/versoilpuc)

