



Rigenerazione
URBANA

DDL Testo Unificato Rigenerazione urbana

Aspetti principali e posizione ANCE

Direzione Edilizia Ambiente e Territorio

Rigenerazione Urbana: *il nuovo driver per il cambiamento*



Consentire alle **Città** il passaggio ad un **Modello** di **Sviluppo** orientato al **Riuso** e alla **Razionalizzazione** delle aree urbane **urbanizzate per:**

- ✓ **contenere il consumo di suolo**
- ✓ **garantire l'adattabilità delle trasformazioni territoriali all'evoluzione dei bisogni e alla necessaria fattibilità finanziaria delle opere**

4 IMPERATIVI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

INNOVAZIONE — FLESSIBILITÀ — SOSTENIBILITÀ — SEMPLICITÀ

Serve una **Legge Statale di Principi** che nel rispetto delle competenze **Stato - Regioni** rimuova gli ostacoli che bloccano i **Processi rigenerativi** e detti misure di **Semplificazione** e **Incentivazione secondo le migliori esperienze regionali**

Testo Unificato: *gli aspetti positivi*

- Cabina di regia nazionale per la rigenerazione urbana → istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri e composta da rappresentanti dei Ministeri competenti, delle Regioni e dei Comuni con compiti di coordinamento e supporto tecnico e normativo;
- Programma nazionale per la rigenerazione urbana → da approvare con Dpcm e da **allegarsi** ogni anno al **DEF**. Il Programma dovrà contenere gli obiettivi, le indicazioni per l'adeguamento normativo e per i bandi regionali, l'elenco degli interventi programmati e in corso di realizzazione;
- Fondo nazionale per la rigenerazione urbana → istituito presso il MEF per cofinanziare i bandi regionali;
- Riconoscimento dell'interesse pubblico → delle aree ricomprese nei Piani comunali di rigenerazione urbana selezionati con i bandi regionali / non degli interventi di rigenerazione.

Testo Unificato: *gli aspetti critici*

Rapporto Regioni

Disciplina di eccessivo dettaglio, più arretrata e restrittiva rispetto alle migliori esperienze regionali di questi anni (es. Lombardia, Lazio, Emilia Romagna, Piemonte, Veneto, ecc.)



Necessità di salvaguardare le normative regionali previgenti già in linea con gli obiettivi nazionali

Consumo di suolo

«Arresto» del consumo dell'uso di nuovo suolo



Necessità di orientare la disciplina del consumo di suolo verso il contenimento e secondo la logica europea del bilancio netto pari a zero

Ambito di applicazione

Ha ad oggetto i soli ambiti "degradati" del territorio comunale



Necessità di estendere la rigenerazione a tutto il patrimonio edilizio esistente per accrescerne la vivibilità e aumentarne l'attrattività

Testo Unificato: *gli aspetti critici*

Misure incentivanti

Assenza di agevolazioni o incentivi concreti soprattutto sotto il profilo urbanistico-edilizio



Necessità di prevedere misure premiali per gli interventi di rigenerazione, che nell'ambito dei Piani di rigenerazione devono essere oggetto di accordo con il comune in funzione

Centri storici

Definitivo “ingessamento” con la previsione di nuovi vincoli per gli interventi



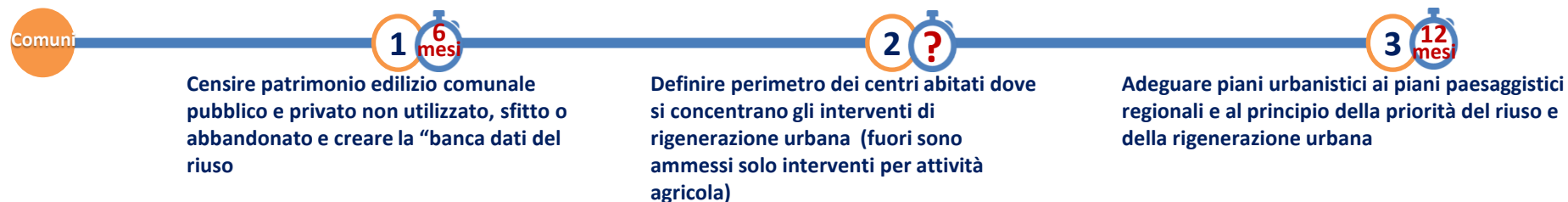
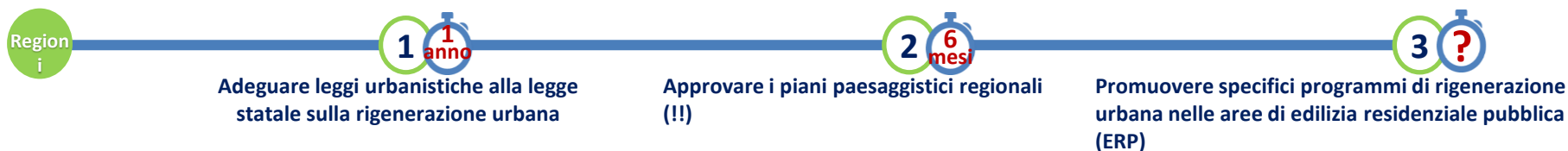
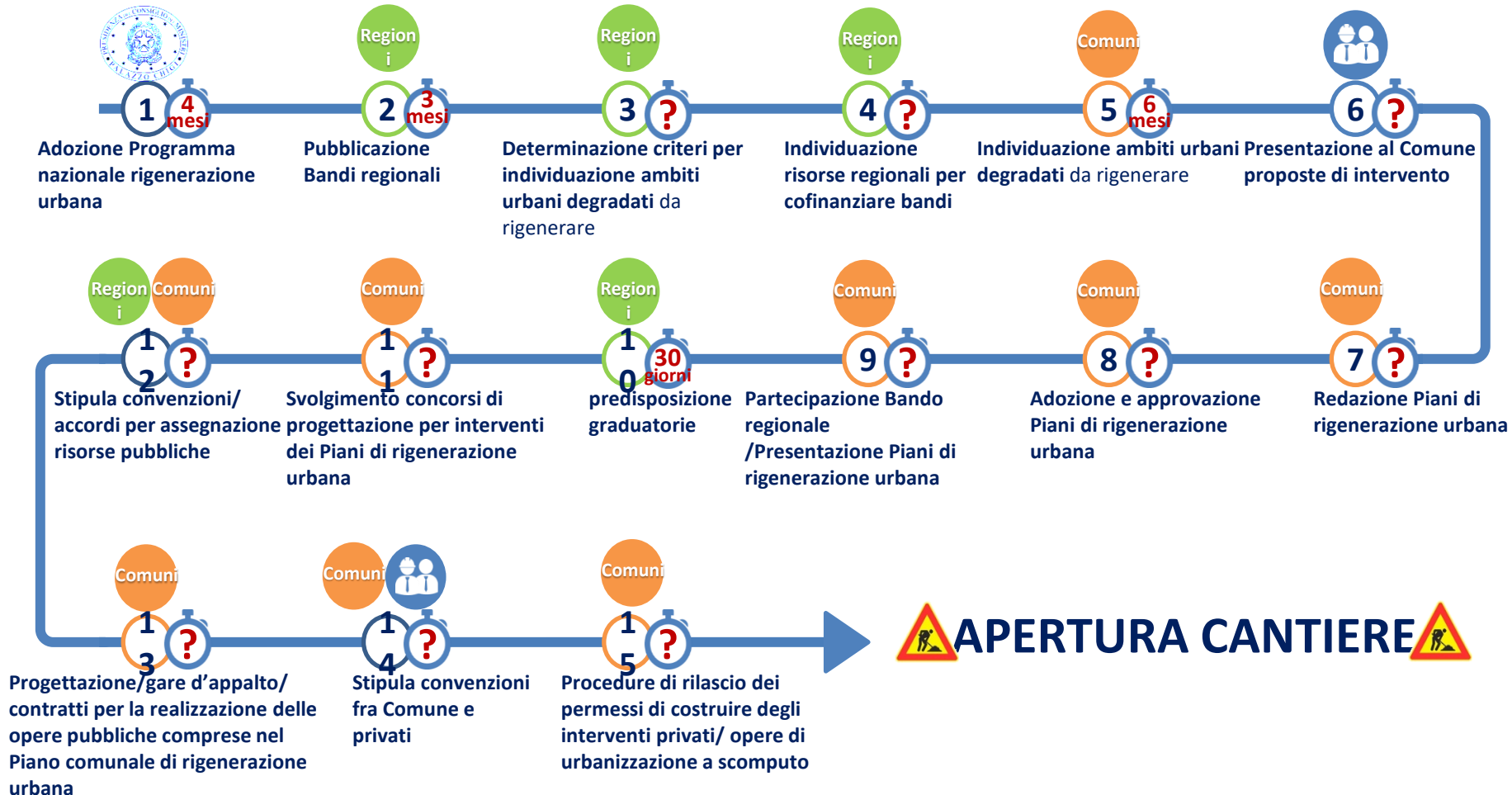
Necessità di sopprimere le norme restrittive sui centri storici, prevedendo che gli interventi in tali ambiti siano consentiti previa autorizzazione degli enti preposti alla tutela

Procedimento attuativo

Estremamente lungo, complesso e farraginoso, con 15 passaggi e altri 6 adempimenti (statali, regionali e comunali) in molti casi privi di tempistica



Necessità di definire percorsi separati fra rigenerazione pubblica e rigenerazione privata con semplificazioni procedurali e tempistiche celeri e certe



Rigenerazione Urbana - *I percorsi*

Ambiti urbani per interventi «puntuali»

I Comuni individuano gli ambiti urbani in cui sono ammessi interventi di rigenerazione «puntuali» (singoli immobili, gruppi di edifici, isolati o aree comprendenti più isolati) con misure incentivanti e semplificazioni procedurali



Delibera di Consiglio comunale

Piani di rigenerazione urbana

Approvato dal Comune, su proposta di privati, anche in variante allo strumento urbanistico generale, attuato anche mediante sub-ambiti funzionali e per fasi e tempi distinti



Accordo comune – soggetto proponente

Rigenerazione degli immobili dismessi o degradati

Le Regioni approvano apposite normative per favorire il recupero in via diretta, anche con demolizione e ricostruzione, degli immobili dismessi o degradati



Misure incentivanti e strumenti specifici