

Concorso unico territoriale per le amministrazioni della Regione Campania

Competenze e strumenti per il nuovo dipendente pubblico

Rigenerazione urbana



FormezPA

Ripam
@Campania

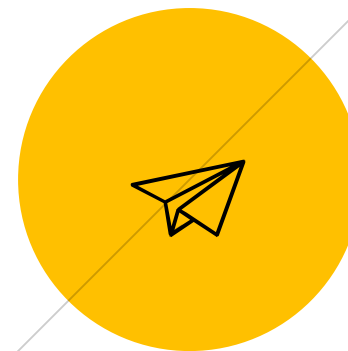
Obiettivi



Identificare gli argomenti centrali della tematica



Fornire lo stato dell'arte anche normativo



Introdurre aspetti innovativi e di semplificazione procedimentale

Il webinar introduce uno dei temi centrali dell'attività tecnica negli Enti Locali nelle strategie di governo del territorio:

la Rigenerazione Urbana

di
ROBERTO GALLIA
Architetto, membro esterno del
Comitato regionale per il territorio
(CRPT) del Lazio (dal 2020), ha
lavorato in diverse strutture della PA
(dal 1978 al 2010), ha insegnato
presso il Dipartimento di Architettura
di Roma Tre (dal 2012 al 2016) e
presso la Facoltà di Architettura
"Quaroni" di Sapienza Roma (dal
2006 al 2011).

VERSIONE ARTICOLO ONLINE
FAST FIND AR1758

ARTICOLI COLLEGATI

- Riflessioni sull'urbanistica e sull'edilizia dopo emergenza sanitaria, QLT n. 5/2020 (Fast Find AR1734)
- La rigenerazione urbana in assenza di politiche per le città e il territorio, QLT n. 2/2019 (Fast Find AR1625)
- Dibattito pubblico: adempimento burocratico o opportunità per la dotazione infrastrutturale, QLT n. 1/2018 (Fast Find AR1506)
- Standard urbanistici, dotazioni territoriali, regolamento edilizio unico nazionale, QLT 1/2016 (Fast Find AR1214)



GOVERNO DEL TERRITORIO LA RIGENERAZIONE URBANA AI TEMPI DELLA PANDEMIA

Di seguito un tentativo di riflessione sul futuro possibile della rigenerazione, urbana e territoriale, e sulla portata delle eterogenee norme inserite nell'articolo 10 del Decreto Semplificazione, alcune delle quali hanno prodotto reazioni eccessive, lasciando contemporaneamente insoluti aspetti significativi della pianificazione urbanistica e dei procedimenti edilizi.

Le Fasi della Rigenerazione

Il recupero delle
costruzioni
esistenti

Il riuso delle aree
dismesse

La sostituzione e/o
la ristrutturazione
edilizia

**Recupero
dei centri
storici**

**Recupero
dei quartieri
di edilizia
pubblica**

**Recupero
degli immobili
di archeologia
industriale**

**Il recupero
dell'esistente**

Programmi complessi quali strumenti per interventi di dimensioni significative



Finalità

- Superare la decadenza degli standard
- Catturare i plus valori fondiari
- Semplificare il procedimento amministrativo



Modalità

- Compensazione crediti edificatori
- Premialità volumetriche
- Variante urbanistica in assenza di evidenza pubblica ed in unica fase

**Riuso delle aree
dismesse**

Programma integrato
(art. 18 legge 203/1991)

Programma integrato di intervento
(art. 16 legge 179/1992)

Programma di recupero urbano
(art. 11 legge 493/1993)

Programma di riqualificazione urbana
(D.M. 21 dicembre 1994)

Programmi complessi

Contratti di quartiere
(D.M. 22 ottobre 1997)

P.r.u.s.s.t.
(D.M. 8 ottobre 1998)

Programma innovativo in ambito urbano
(art.4 legge 21/2001)

Programma di riabilitazione urbana
(art. 27 legge 166/2002)

Piano Casa

**Modifiche
e innovazioni al
TU edilizia**

**Agevolazioni
fiscali**

**Sostituzione e/o
ristrutturazione
edilizia**

Problemi aperti

Dotazione dei servizi

Cambi di destinazione d'uso

Usi temporanei

Demolizione e ricostruzione

Dotazione dei servizi

Target di fornitura di servizi collettivi alle famiglie e alle imprese, a domanda individuale o aggregata, forniti da soggetti pubblici e privati

Cambi di destinazione d'uso

Sempre consentito all'interno della medesima categoria funzionale “urbanisticamente rilevante”, cioè quando un uso diverso non comporti “un maggior **carico urbanistico** effettivamente incidente sul tessuto urbano”.

Fra categorie funzionali diverse deve essere regolato dagli strumenti urbanistici

Articolo
23-ter TUE

Usi temporanei

Finalità

Consentire l'utilizzazione temporanea per usi diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico, per iniziative di rilevante interesse pubblico o generale, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione

Articolo 23
quater TUE

Usi temporanei

Procedimento

L'uso temporaneo è disciplinato da una apposita convenzione, approvata dalla Giunta comunale sulla base dei criteri e degli indirizzi disposti dal Consiglio comunale, che “costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare con modalità reversibili” .

Sostituzione edilizia

Interventi di **demolizione e ricostruzione** assistiti da:

- premialità volumetrica
- deroga ai limiti di distanza
- modifica dell'area di sedime
- ampliamento fuori sagoma e superamento altezza massima

Articolo 2 -
bis TUE

Demolizione e ricostruzione

La disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione edilizia prevede che:

- fuori delle zone A ed assimilate, sono sempre consentiti “*nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti*”;
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni possono essere eseguiti con **intervento diretto** solo quando sia possibile rispettare “*le distanze minime tra gli edifici e dai confini*”, mentre negli altri casi sono disciplinati dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- nelle zone A ed assimilate risulta sempre necessario uno specifico strumento urbanistico.

Procedimenti edilizi

Problema aperto

Il procedimento amministrativo **prevale** sulla verifica della conformità alle prescrizioni tecniche

Riepilogo

La rigenerazione urbana come tema centrale delle strategie di governo del territorio: dal contenimento del consumo di suolo alla riqualificazione dell'esistente

Problemi aperti: dotazione di servizi, cambi di destinazione d'uso, usi temporanei, demolizione e ricostruzione

Procedimenti edilizi: il procedimento amministrativo prevale sulla verifica della conformità alle prescrizioni tecniche



Questo materiale didattico è stato realizzato per il corso e-learning *Competenze e strumenti per il nuovo dipendente pubblico* nell'ambito del percorso di rafforzamento e formazione del Progetto Ripam - Concorso unico per gli enti territoriali della Regione Campania.

Programma Operativo Regionale FSE 2014-2020 della Regione Campania