

ORAȘUL PENTRU TOȚI:
politicile de regenerare urbană
în spațiul european

studiu documentar

martie 2026

Materialele elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:

Documentare și sinteză: Any-Mary Julia
Consilier parlamentar - Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070
E-mail: doc@cdep.ro

ABSTRACT

În statele europene, politicile de ameliorare a zonelor urbane defavorizate au evoluat de la simplele proiecții privind renovările arhitecturale la crearea unor strategii complexe care pun cetățeanul și comunitatea în centrul transformării și dinamicii urbane.

Prezentul material cu caracter documentar analizează evoluția politicilor urbane într-o serie de state membre ale Uniunii Europene, având ca punct central *Noua Cartă de la Leipzig (2020)*. Aceasta fundamentează modelul european pe trei piloni: *Orașul Just* (incluziune socială), *Orașul Verde* (sustenabilitate și neutralitate climatică) și *Orașul Productiv* (economie locală digitalizată și circulară). Se pune un accent deosebit pe „abordarea integrată”, care refuză intervențiile pur estetice în favoarea unor strategii ce combină infrastructura fizică cu măsuri sociale și economice.

Direcțiile europene converg către mecanisme de finanțare inovatoare, precum investițiile teritoriale integrate și dezvoltarea locală sub responsabilitatea comunității. Acestea permit orașelor să acționeze flexibil, folosind resursele europene pentru a transforma zonele marginalizate în cartiere conectate, verzi și reziliente, unde calitatea vieții nu depinde de venitul locuitorilor.

CUPRINS

CONSIDERAȚII GENERALE	5
AUSTRIA.....	6
FRANȚA	11
GERMANIA	16
ITALIA	23
POLONIA.....	28
SPANIA	31
SUEDIA	35
WEBOGRAFIE	40

CONSIDERAȚII GENERALE

Politicile de dezvoltare a zonelor urbane defavorizate au evoluat de la simplele intervenții arhitecturale la conceperea strategiilor complexe, care pun în centrul procesului de transformare complexitatea vieții comunitare în toate aspectele acesteia.

Direcțiile de acțiune ale Uniunii Europene pentru zonele urbane defavorizate sunt ghidate de nevoia de a trece de la intervenții punctuale la o abordare integrată, care să combine regenerarea fizică cu cea socială și economică.

[Carta de la Leipzig privind Orașele Europene Sustenabile](#) este documentul strategic fundamental care definește modelul european de dezvoltare urbană. Adoptată inițial în 2007 și actualizată în 2020 (sub numele de *Noua Cartă de la Leipzig*), aceasta stabilește principiile prin care orașele pot deveni reziliente, inclusive și verzi (prietenoase cu mediul).

Noua Cartă de la Leipzig (2020) structurează dezvoltarea urbană pe trei axe complementare, menite să echilibreze calitatea vieții cu protecția mediului:

- *Orașul just* (Echitabil): pilonul se concentrează pe incluziunea socială, egalitatea de șanse și combaterea sărăciei. Scopul este ca niciun cetățean să nu fie lăsat în urmă, indiferent de cartierul în care locuiește.
- *Orașul verde*: în care se pune accent pe neutralitatea climatică, biodiversitatea urbană, energiile regenerabile și gestionarea sustenabilă a resurselor.
- *Orașul productiv*: vizează o economie locală diversificată, digitalizată și circulară, care să ofere locuri de muncă sigure și să stimuleze inovația.

Carta recomandă trei linii de acțiune:

- Abordarea integrată - politicile urbane nu trebuie să fie fragmentate. Transportul, locuințele, educația și mediul trebuie planificate împreună, ca un tot unitar.
- Participarea publică și dezvoltarea colaborativă - implicarea activă a cetățenilor, a societății civile și a actorilor economici în procesul de luare a deciziilor (abordarea *bottom-up*).
- Guvernanța multinivel - colaborarea strânsă între nivelul local, regional, național și european pentru a armoniza legislația și finanțările.

Documentul subliniază că intervențiile trebuie să aibă loc pe paliere diferite:

- Nivelul de cartier este considerat cel mai important pentru intervențiile sociale directe și regenerarea zonelor defavorizate.
- Nivelul întregului oraș - pentru strategiile mari, de infrastructură și economice.
- Nivelul metropolitan (orașul și împrejurimile) - pentru gestionarea eficientă a transportului și a resurselor naturale.

Un aspect central al Cartei de la Leipzig este ideea că orașul aparține tuturor celor ce-l locuiesc. Aceasta înseamnă că autoritățile publice trebuie să aibă un rol activ în controlul pieței imobiliare, asigurarea locuințelor accesibile și protejarea spațiilor publice, astfel încât interesul colectiv să prevaleze asupra celui pur comercial.

Programele precum FEDR, PNRR sau Inițiativa Urbană Europeană (EUI) cer ca proiectele depuse de primării să respecte principiile acestei Carte (abordare integrată, participare, sustenabilitate).

ASPECTE COMPARATIVE

AUSTRIA

Politicile publice din Austria privind ameliorarea zonelor urbane defavorizate sunt recunoscute la nivel internațional pentru abordarea integrată, care îmbină regenerarea fizică a clădirilor și a fondului locuibil cu măsuri de coeziune socială. Modelul cel mai proeminent este cel al Vienei, proiect cunoscut sub numele de *Reînnoirea urbană blândă* – *Sanfte Stadterneuerung*¹. Aceasta este o abordare de îmbunătățire a zonelor degradate, implementată la Viena încă de la mijlocul anilor `70.

Abordarea vieneză a fost larg acceptată ca fiind cea mai bună practică internațională, oferind inspirație pentru alte orașe. Este considerată „ușoară” sau „blândă”, deoarece nu implică demolarea clădirilor istorice sau construirea de zone urbane complet noi și nici nu strămută și nu relocă obligatoriu locuitorii care locuiesc în zonele renovate.

Prin [Legea de reabilitare a locuințelor din Viena](#) din 1984 s-au creat stimulente financiare pentru renovare (pentru proprietarii de case privați) și a fost implementată printr-o abordare descentralizată și participativă a îmbunătățirii clădirilor și a cartierelor.

De atunci, s-au depus multe eforturi pentru îmbunătățirea standardelor de locuire, evitând în același timp segregarea socială și gentrificarea. Renovarea urbană a implicat subvenționarea strategică a reabilitării locuințelor private, mai degrabă decât demolarea clădirilor istorice. Autoritățile publice se uită mai întâi la punerea în funcțiune a apartamentelor goale și la dezvoltarea zonelor comune, iar apoi abordează blocuri întregi de apartamente și crearea de noi zone urbane.

Spre deosebire de modelele care implică demolarea și reconstrucția (care duc adesea la gentrificare și alungarea locuitorilor săraci), Austria pune accent pe:

- Păstrarea locuitorilor - Obiectivul principal este modernizarea clădirilor fără a forța rezidenții actuali să plece. Chiriile rămân plafonate sau subvenționate chiar și după renovare.
- Subvenții publice masive - Statul sau municipalitatea finanțează cu până la 90% costurile de reabilitare termică și structurală a clădirilor vechi, cu condiția ca proprietarii să mențină chiriile accesibile.
- Standarde tehnice și sociale - Renovările nu vizează doar estetica, ci și eficiența energetică și calitatea vieții (ex.: instalarea de lifturi, crearea de balcoane, unirea unităților mici de locuit).

¹ <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/50-jahre-gb-meilensteine/milestones-der-sanften-stadterneuerung/>

Managementul Zonei de Renovare Urbană este disponibil pentru locuitorii vienezi din cartiere – oferindu-se consultanță gratuită, sfaturi de grădinarit și multe altele. Managementul Zonei de Renovare Urbană este o instituție consacrată a orașului Viena, care funcționează de 50 de ani ca punct de contact în rețea și centru în cele 23 de districte ale Vienei. Ca furnizor de servicii, acesta sprijină cetățenii în preocupările lor legate de locuințe, mediul de viață și cartierele lor și îi încurajează să participe activ la modelarea propriilor comunități. Acesta este un serviciu public de consultanță și mediere activ în districtele care necesită intervenție. Echipe de arhitecți, urbaniști și asistenți sociali lucrează direct în cartier pentru a colecta ideile locuitorilor și a media conflictele. Se pune accent pe cartierul de proximitate – Grätzl – prin transformarea străzilor în zone pietonale, plantarea de arbori și crearea de spații de joacă. Locuitorii primesc sprijin gratuit pentru probleme de chirie, renovări sau inițiative comunitare.

Austria evită formarea „ghetto-urilor” printr-o politică strictă de mix social. Locuințele sociale nu sunt concentrate într-o singură zonă periferică, ci sunt răspândite în tot orașul. Deoarece pragul de venit pentru a beneficia de o locuință municipală este relativ ridicat, în aceleași clădiri locuiesc atât persoane cu venituri mici, cât și clasa medie, prevenind segregarea. În noile proiecte rezidențiale mari, dezvoltatorii sunt obligați prin lege să rezerve două treimi din suprafață pentru locuințe subvenționate.

În ultimii ani, accentul s-a mutat pe adaptarea la schimbările climatice, în special în cartierele dens populate și betonate; în zonele defavorizate se investește prioritar în „ecologizarea” fațadelor și a curților interioare.

De exemplu, WieNeu+³ este un program de renovare urbană pe zece ani. WieNeu+ contribuie la pregătirea unor soluții rezistente la schimbările climatice și la viitorul acestor cartiere. În acest sens, renovarea urbană cuprinde toate aspectele care alcătuiesc viața în orașul construit: clădiri, spațiu public și, în special, oamenii care locuiesc aici și care participă la aceste proiecte și procese.

Programul a fost lansat la începutul anului 2021 în zona Innerfavoriten. Din ianuarie 2023, părți din Brigittenau (al 20-lea district municipal) și Leopoldstadt (al 2-lea district municipal) alcătuiesc a doua zonă de program WieNeu+, de data aceasta acoperind două districte. Soluții inovatoare sunt reunite, implementate, analizate și puse la dispoziția orașului Viena pe termen lung. Domeniile cheie de activitate sunt:

- Clădiri și energie – utilizarea exemplară a noilor tehnologii pentru a atinge neutralitatea climatică.
- Cartier social și dezvoltare de cartiere – activarea participării cetățenilor îmbunătățește dezvoltarea orientată spre cerere a unor soluții pregătite pentru viitor.
- Spațiul public pentru a îmbunătăți constant infrastructura, sporind astfel calitatea vieții urbane.

Proiectul oferă bugete participative (*Grätzlmarie*) pentru ideile cetățenilor.

² <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/die-gebietsbetreuung-stadterneuerung/>

³ <https://www.wien.gv.at/spezial/wieneuplus-innerfavoriten-en/wieneu-the-programme/wieneu-in-brief/>

Baza legală

Baza legală pentru politicile de regenerare urbană din Austria formează un mix complex între legislația federală (valabilă la nivel național) și reglementările specifice fiecărui land (stat federal), având în vedere că Austria este o republică federală unde urbanismul cade în responsabilitatea regiunilor.

Legislația privind promovarea locuințelor (Wohnbauförderung). Fiecare land are propria sa lege de promovare a locuințelor (de exemplu, [Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG](#) în Viena). Aceasta reprezintă „motorul financiar” al regenerării. Legea stabilește că proprietarii de clădiri pot primi fonduri publice pentru renovare doar dacă acceptă un plafon maxim al chiriei pentru o perioadă determinată (de obicei de 15 ani).

Fondurile sunt direcționate prioritar către zonele identificate ca având un deficit de calitate a locuirii.

Legea Chiriei ([Mietrechtsgesetz - MRG](#)). Aceasta este o lege federală care protejează chiriașii în clădirile construite înainte de 1945 (majoritatea clădirilor din zonele vizate de regenerare). Legea asigură protecția împotriva rezilierii, previne evacuarea chiriașilor în timpul sau după procesul de renovare. De asemenea, reglementează modul în care costurile de modernizare pot fi transferate asupra chiriașilor, asigurându-se că îmbunătățirile nu duc la prețuri prohibitive.

Codurile de Construcție și Planificare (Bauordnung). Legile de planificare urbană (ex. [Wiener Stadtverfassung](#) și [Bauordnung](#)) oferă cadrul tehnic pentru intervenție: O modificare legislativă recentă (2019) permite orașelor să desemneze zone unde cel puțin 60-80% din noile construcții trebuie să fie locuințe sociale/subvenționate. Legea impune proprietarilor standarde minime de siguranță și igienă, oferind municipalității pârgă legală pentru a interveni în clădirile lăsate în paragină.

Parteneriatul Public-Privat: Legea Locuințelor de Utilitate Publică (Wohnungsgenossenschaftengesetz, WGG) este piatra de temelie a modelului austriac de dezvoltare urbană. Aceste organizații sunt obligate prin lege să reinvestească orice profit în construcția sau renovarea de noi locuințe. Statul monitorizează aceste entități pentru a se asigura că fondurile sunt folosite exclusiv pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire în zonele vulnerabile.

Standardele de Sustenabilitate (Standardele OIB) ale Institutului Austriac pentru Ingineria Construcțiilor (OIB)⁴ emite directive care devin obligatorii prin legile landurilor. Acestea forțează modernizarea zonelor defavorizate conform standardelor moderne de eficiență energetică, reducând astfel „sărăcia energetică” a locuitorilor din acele zone.

Bune practici⁵

Reabilitarea cartierului Geblergasse (Districtul 17, Viena). Acesta este exemplul clasic de *Block Sanierung* - reabilitare la nivel de cvartal, nu doar la nivel de clădire individuală. Mai mulți proprietari privați au fost convinși să colaboreze cu municipalitatea

⁴ <https://www.oib.or.at/oib-insights/gemeinsam-weichen-fuer-die-zukunft-stellen-oib-erarbeitet-mit-stakeholdern-inputs-fuer-oib-richtlinie-7/>

⁵ <https://www.wien.gv.at/pdf/ma18/wien-plan.pdf>

pentru a dărâma gardurile dintre curțile interioare mici și întunecate. Astfel, s-a creat o grădină interioară comună uriașă, care funcționează ca *plămân verde* pentru cartier. Calitatea aerului a crescut, temperaturile pe timp de vară au scăzut cu câteva grade în interiorul apartamentelor, iar copiii au primit un spațiu de joacă sigur.

Proiectul "Sonnewendviertel"⁶ (lângă Gara Centrală), construit pe locul unor foste terenuri feroviare dezafectate dintr-o zonă industrială gri, este un model de mixitate funcțională. O parte din terenuri au fost date unor grupuri de cetățeni care și-au proiectat singuri blocurile, incluzând spații comune precum bucătării comunitare, ateliere de tâmplărie sau saune pe acoperiș. În centrul cartierului s-a construit un campus educațional masiv (grădiniță + școală) deschis comunității. Cartierul favorizează mersul pe jos și bicicleta, parcările fiind concentrate în „huburi” la marginea zonei rezidențiale.

Biotope City Wienerberg⁷ este un exemplu de regenerare a unei foste zone industriale (fabrica Coca-Cola) într-un cartier definit de biodiversitate. Biotope City Wienerberg este situat în partea de sud a Vienei, pe un teren de 5,4 hectare care a găzduit cândva o fabrică de Coca-Cola. Acesta se află la marginea zonei recreative Wienerberg, înconjurat de parcuri de afaceri și blocuri turn la vest și predominant de case individuale la est. Proiectul întruchipează conceptul de „biotop urban”, bazat pe principiul că mecanismele de autoregenerare ale naturii sunt esențiale pentru atenuarea provocărilor vieții urbane și a schimbărilor climatice. Piesa centrală a proiectului este infrastructura verde extinsă, inclusiv copaci și acoperișuri verzi, care servesc la răcirea microclimatului, la purificarea aerului, la îmbunătățirea retenției de apă și la crearea de absorbante de carbon, oferind în același timp habitate pentru fauna locală. Biotope City cuprinde: aproximativ 980 de apartamente, inclusiv 400 de apartamente subvenționate și 200 de apartamente SMART; o școală, o grădiniță și 2.000 de metri pătrați de locuri de joacă pentru copii și tineri; 600 de metri pătrați de grădini comunitare și 3.850 de metri pătrați de grădini la parter; 250 de copaci, 8.900 de metri pătrați de pajiști și 13.600 de metri pătrați de acoperișuri verzi; 2.200 de metri pătrați de fațade verde. Curțile interioare și zonele de acoperiș sunt proiectate pentru grădinărit, în timp ce fațadele sunt înverzite, iar balcoanele sunt dotate cu jgheaburi integrate pentru plante. Chiar și spațiile dintre clădiri sunt eficiente din punct de vedere climatic, având zone de captare hidrografică și de infiltrații neetanșate pentru a gestiona durabil apa. Implementarea proiectului a durat 18 ani și a implicat colaborarea între diverse părți interesate. Conceptul a fost inițiat de Fundația Biotope City și finanțat de opt investitori diferiți.

Lacune legislative

Chiar și Austria, care este adesea prezentată ca fiind „standardul de aur”, se confruntă cu provocări structurale și unele lacune legislative:

- **Liberalizarea după amortizarea creditelor.** Cea mai mare lacună legislativă în Legea asociațiilor locative (WGG) este legată de momentul în care creditele publice sunt rambursate integral. După ce o asociație non-profit plătește toate împrumuturile folosite pentru construcția unui bloc (de obicei după 30-40 de ani),

⁶ https://www.gbstern.at/fileadmin/gb/sued/10_Favoriten/SWV/Download/SWV_Heft_WEB.pdf

⁷ <https://una.city/nbs/vienna-fua/biotope-city-wienerberg>

aceasta are dreptul legal de a mări chiria peste „chiria bazată pe costuri”. Deși chiria rămâne reglementată, ea crește semnificativ, ceea ce poate pune presiune pe rezidenții în vârstă sau cu venituri fixe care au locuit acolo zeci de ani.⁸

- **Discrepanța între competențele federale și cele de land.** Austria are o structură legislativă fragmentată care creează blocaje. Municipaliitățile (Viena, Graz, Linz) vor să impună standarde ecologice sau sociale mai dure, dar se lovesc de limitările Legii Federale a Chiriei, care nu permite întotdeauna recuperarea investițiilor în tehnologii verzi (ex.: pompe de căldură) prin componentele chiriei.
- **„Insulele de piață liberă” în zonele protejate și gentrificarea.** Chiar și în zonele de regenerare urbană, există clădiri care nu cad sub incidența legilor de protecție. În Austria nu există o lege federală unitară și eficientă care să sancționeze proprietarii care țin apartamentele goale în scop speculativ. Deși unele landuri au introdus „Taxa pe locuința goală” - *Leerstandsabgabe*, aceasta este adesea prea mică pentru a forța scoaterea proprietăților pe piață. O lacună prezentă în Legea Chiriei permite proprietarilor privați să ofere doar contracte pe 3 ani. Această instabilitate legislativă subminează eforturile de coeziune socială în cartierele defavorizate, deoarece locuitorii se mută frecvent și nu se mai implică în comunitate.
- **Dificultatea exproprierii pentru utilitate publică.** Spre deosebire de alte state europene, legislația austriacă protejează extrem de puternic proprietatea privată. Dacă un proprietar refuză să își renoveze clădirea degradată dintr-un cartier aflat în plin proces de regenerare, municipalitatea are pârghii limitate. Apar așa-numitele „clădiri-fantomă” sau „case-problemă” care trag în jos întreaga valoare socială și estetică a unui cvartal nou renovat, iar procesele pentru impunerea renovării durează ani de zile.

Legislația urbană a rămas în urmă față de economia digitală. În cartierele centrale defavorizate care au fost renovate cu bani publici, multe apartamente au fost transformate ilegal în locuințe de vacanță. Deși Viena a introdus restricții recente în *Bauordnung* (limitarea la 90 de zile pe an), controlul și aplicarea legii rămân extrem de dificile din cauza lacunelor de monitorizare.

Pentru perioada 2025-2026, Austria a demarat un pachet de reforme legislative (sub umbrela „*Wohnbau-Offensive*”⁹) menit să închidă porțile speculative și să accelereze regenerarea zonelor gri.

- **Taxa pe locuința goală (*Leerstandsabgabe*).** Până recent, landurile aveau dificultăți în a taxa apartamentele ținute goale din cauza unor limitări constituționale. S-a modificat cadrul federal pentru a permite landurilor (ca Viena sau Stiria) să impună taxe semnificative.
- **Impozitul pe locuințe neocupate** se percepe atunci când un apartament rămâne neocupat mai mult de șase luni. În aprilie 2024, a fost adoptat un amendament la Constituția austriacă, transferând responsabilitatea pentru „perceperea de taxe

8

[file:///C:/Users/anymary.jula/Downloads/03 Continuities and Discontinuities in Financing Affordable Housing in Austria.pdf](file:///C:/Users/anymary.jula/Downloads/03%20Continuities%20and%20Discontinuities%20in%20Financing%20Affordable%20Housing%20in%20Austria.pdf)

⁹ <https://wohnbauberatung-wien.at/news/detail/wohnbau-offensive-2024-schafft-mehr-leistbaren-wohnraum-mit-sozialer-nachhaltigkeit>

publice în scopul prevenirii neutilizării sau subutilizării apartamentelor” către statele federale. Începând cu octombrie 2022, statele federale Stiria, Salzburg, Tirol și Vorarlberg au adoptat legi statale care impun sau permit municipalităților să perceapă un impozit pe locuințe neocupate. Suma maximă a impozitului pe locuințe neocupate variază în funcție de statul federal și de municipalitate. Calculul se bazează fie pe suprafața utilă, fie pe valoarea de piață. Legile statale conțin diverse scutiri care pot duce la scutirea de la impozitul pe locuințe neocupate. Impozitul pe locuințe neocupate servește ca instrument de reglementare pentru a aduce apartamentele neutilizate pe piața liberă și pentru a face locuințele mai accesibile în general.

- **Standardizarea „Chiriei Verzi”.** Se lucrează la un amendament esențial în Legea Chiriei (MRG) pentru a clarifica modul în care investițiile în sustenabilitate (ex.: fotovoltaice, izolarea cu materiale bio) pot fi reflectate în preț. Introducerea unui „bonus de eficiență” care să permită proprietarului să recupereze investiția, dar care să fie compensat pentru chiriaș prin facturi la energie mult mai mici.

FRANȚA

Planificarea și coeziunea urbană în Franța sunt guvernate de un cadru legislativ complex, periodic actualizat pentru a promova dezvoltarea durabilă și consolidarea urbană și socială.

Principalul set de reguli este stabilit de Codul Urbanismului [*Code de l'urbanisme*](#), completat de alte legi majore privind planificarea și coeziunea urbană în Franța:

Legea nr. 2025-1129 din 26 noiembrie 2025 simplificarea dreptului urbanistic și al locuințelor - [LOI n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement](#), promulgată recent, această lege vizează simplificarea procedurilor de planificare, facilitarea construcției de locuințe și reducerea litigiilor de urbanism.

Legea ELAN - Legea nr. 2018-1021 din 23 noiembrie 2018 privind evoluția locuințelor, a planificării și a tehnologiei digitale - [LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#). Aceasta a reformat profund urbanismul, simplificând procedurile de autorizare, facilitând transformarea birourilor în locuințe și încurajând construcția de locuințe sociale.

Legea Lamy - Legea nr. 2014-173 din 21 februarie 2014 privind programarea orașului și a coeziunii urbane - [LOI n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine](#) definește cadrul „Politicii Orașului” - *Politique de la ville*, concentrându-se pe cartierele prioritare, reînnoirea urbană și reducerea inegalităților teritoriale.

Înainte de această lege, existau numeroase tipuri de zone (ZUS, ZRU, ZFU), ceea ce crea confuzie administrativă. O zonă urbană sensibilă era o zonă clasificată drept prioritară de către stat din cauza problemelor cu care se confruntă locuitorii și utilizatorii. Aceste probleme puteau fi sociale, economice sau legate de securitate, cum ar fi șomajul ridicat. Legea privind pactul de renovare urbană - [Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine](#), a definit Zonele

Urbane Sensibile (ZUS) ca fiind zone „caracterizate prin prezența unor complexe rezidențiale mari sau a unor cartiere dărăpănate și printr-un dezechilibru pronunțat între locuințe și locuri de muncă”.

Conceptul de ZUS a apărut în 1996 în cadrul dezvoltării politicii urbane. Zonele urbane sensibile erau zone suburbane care primeau o atenție specială din partea autorităților publice. Considerațiile economice și sociale locale au fost examinate cu atenție pentru a implementa soluții adecvate.

Zonele urbane sensibile au fost desemnate prin decret și au cuprins două elemente: *Zone de Regenerare Urbană (ZRU)* și *Zone de Întreprinderi Urbane (ZFU)*

ZRU-urile și ZFU-urile au beneficiat de ajutoare publice specifice sub formă de scutiri de la asigurări sociale și de impozite pentru a încuraja amplasarea întreprinderilor în acestea.

Zone de regenerare urbană (ZRU)

Zonele de regenerare urbană au fost caracterizate de o rată ridicată a șomajului și o proporție mare de persoane fără calificări, cu un potențial fiscal limitat. ZRU-urile au fost definite după următoarele criterii:

- Mărimea populației;
- Proporția tinerilor raportat la populație ;
- Rata șomajului;
- Ponderea persoanelor fără calificări;

Zonele de Întreprinderi Urbane (ZFU)

Zonele de întreprinderi urbane erau ZRU-uri cu o populație care depășea 8.500 de locuitori. Acestea necesitau ajutoare mai substanțiale pentru a atrage întreprinderile (de aceea vorbim despre zone de întreprinderi). O zonă de întreprinderi / zonă antreprenorială este definită ca fiind o zonă geografică care beneficiază de avantaje fiscale pentru a încuraja investițiile și dezvoltarea activităților economice.

Dispariția Zonelor Urbane Sensibile (ZUS) în favoarea Cartierelor Prioritare (QPV)

[Legea Lamy din 2014](#) a redefinit zonele de intervenție cu scopul de a oferi o simplificare administrativă și de a direcționa resursele financiare către cartierele prioritare. Din 2015, Zonele Urbane Sensibile (ZUS) și variantele acestora (Zone de Reînnoire Urbană (ZRU) și Zonele Urbane Libere (ZFU)) au fost înlocuite de Cartierele Prioritare pentru Politica Urbană (QPV). Lista cartierelor prioritare pentru politica urbană se bazează acum pe un singur criteriu: venitul pe cap de locuitor. Legea Lamy, pentru prima dată, folosește un singur criteriu de sărăcie pentru a defini noua geografie a cartierelor prioritare.

Noile zone geografice ale Cartierelor Prioritare (QPV)

Noile zone geografice pentru Cartierele Prioritare (QPV) au intrat în vigoare la 1 ianuarie 2024. Acestea includ următoarele modificări:

- 960 de cartiere rămân în cadrul programului, limitele acestora evoluând;
- 111 cartiere noi se alăturau programului;
- 40 de cartiere au fost eliminate din programul QPV.

Cartierele care părăseau programul puteau beneficia de sprijin printr-un contract *de oraș* emis de prefect.

Legea Lamy a creat un criteriu unic și obiectiv:

- Venitul pe cap de locuitor: Zonele prioritare sunt identificate exclusiv pe baza concentrației populației cu venituri mici (comparativ cu media națională și locală).

Legea a introdus și:

- abordarea integrată: *Contractul de oraș* reunește sub aceeași umbrelă coeziunea socială, reînnoirea urbană și dezvoltarea economică.
- parteneriatul extins: Acesta nu mai este doar un acord între stat și primărie, ci implică și regiunile, departamentele și, mai ales, structurile intercomunale (EPCI), care au preluat un rol central în gestionarea acestor politici.

Participarea cetățenească (Consiliile cetățenești)

Legea a introdus obligativitatea implicării locuitorilor prin consiliile cetățenești - *Conseils citoyens*. În fiecare cartier prioritar (QPV) s-au înființat consilii formate din locuitori și actori locali (asociații). Acestea trebuie să participe la elaborarea, implementarea și evaluarea contractelor de oraș, asigurându-se că vocea celor care trăiesc în acele cartiere este auzită.

Legea Lamy stipulează că „*politica orașului*” este o politică de *suplimentare*. Aceasta înseamnă că serviciile publice standard (școli, poliție, sănătate, transport) trebuie să fie asigurate cu prioritate în aceste zone, iar fondurile specifice politicii orașului să vină doar ca un plus pentru a finanța proiecte inovatoare sau necesități punctuale.

Legea a pus bazele *Noului Program Național de Reînnoire Urbană* (NPNRU)¹⁰, gestionat de Agenția Națională pentru Renovare Urbană ANRU - [Agence nationale pour la rénovation urbaine](https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/renouvellement-urbain-quartiers-prioritaires). Spre deosebire de programele anterioare, acesta se concentrează pe cartierele cu cele mai grave disfuncționalități urbane (ex: demolarea blocurilor mari și degradate, crearea de spații verzi, mixitate socială prin construcția de locuințe de diverse tipuri).

Legea a înscris lupta împotriva discriminării ca un obiectiv transversal în toate contractele de oraș, impunând măsuri concrete pentru egalitatea de șanse în accesul la locuri de muncă și locuințe.

¹⁰ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/renouvellement-urbain-quartiers-prioritaires>

Instrumente cheie de planificare

SCoT [Schéma de Cohérence Territoriale](#) - Plan de coerență teritorială, la nivel de intercomunalitate, care stabilește orientările strategice pe termen lung (10-20 ani).

Schemele de coerență teritorială (SCoT) sunt documente de planificare strategică pe termen lung (cca. 20 de ani) create de *Solidaritate și Renovare Urbană (SRU)* în decembrie 2000, fără ca termenul limită și conținutul să fie revizuite prin ordinul din 17 iunie 2020 de modernizare a CoT.

PLU [Plan Local d'Urbanisme](#)/ PLUi (intercomunal): *Planul local de urbanism* definește regulile de utilizare a solului (zone agricole, rezidențiale, industriale). Planurile locale de dezvoltare urbană (PLU) au înlocuit „Planurile de utilizare a terenurilor” (POS) descentralizate, introduse în 1983, în urma legii din 13 decembrie 2000 privind solidaritatea și renovarea urbană. Planul local de dezvoltare urbană (PLU) este un document de planificare urbană care, la scara unui grup de comune sau a unei singure comune, conturează un proiect complex de dezvoltare și urbanism și, în consecință, stabilește regulile de utilizare și dezvoltare a terenurilor. PLUi sunt variante elaborate la nivel de cooperare intercomunală, devenind tot mai frecvente.

PADD, [Projet d'Aménagement et de Développement Durables](#)¹¹, parte integrantă a PLU, definește viziunea politică de dezvoltare durabilă. Proiectul de Dezvoltare și Planificare Durabilă (PADD) definește liniile directoare de planificare și dezvoltare urbană adoptate pentru întreaga municipalitate în conformitate cu articolul [L. 151-5 din Codul Urbanismului](#).

Buna guvernare

Un exemplu de bună guvernare în Franța este proiectul *Cités éducatives*¹² - Orașele Educaționale, care au fost create în 2019 pentru a consolida cooperarea dintre actorii din domeniul educației, personalul didactic, asociațiile și autoritățile locale (în principal municipalitățile) în cartierele prioritare în cadrul politicii urbane (QPV). Acestea își propun să creeze comunități educaționale autentice, îmbunătățind sprijinul acordat tinerilor de la naștere până la integrarea profesională, prin combaterea inegalităților de șanse atât în școală, cât și în afara ei. În 2022, existau aproximativ 200 de *Cités éducatives*, care cuprindeau aproape un milion de tineri, 323 de școli gimnaziale și aproximativ 600 de școli elementare, constituind astfel o inițiativă la nivel național în zonele urbane vulnerabile.

Orașele Educaționale au fost menționate pentru prima dată în raportul [Vivre ensemble – Vivre en Grand](#) (publicat în 2018 de Jean-Louis Borloo). Acestea au fost prezentate ca fiind un program de sprijinire a inițiativelor locale de cooperare educațională în cartiere cu diversitate socială redusă.

În septembrie 2019, 80 de teritorii au fost selectate pentru a participa la această inițiativă. Pe 29 ianuarie 2021 și 29 ianuarie 2022, în cadrul Comitetelor Interministeriale pentru Orașe, Guvernul a anunțat extinderea acestei inițiative la 46, respectiv 74 de noi teritorii. În prezent, 250 de teritorii sunt etichetate pentru acest program.

¹¹ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/AD4_Guide_Complet_Print%20PAP.pdf

¹² <https://www.vie-publique.fr/en-bref/285159-cites-educatives-enjeux-obstacles-bilan-depuis-2019>

Cités éducatives se bazează pe o „alianță educațională”, care reunește părți interesate din domeniul educației din Cartierele Prioritare din cadrul Politicii Urbane (QPV), cum ar fi serviciile statului, autoritățile regionale din domeniul educației, autoritățile locale, asociațiile și părinții, și sunt coordonate de Agenția Națională pentru Coeziune Teritorială și Direcția Generală pentru Educație Școlară.

Orașele selectate pentru inițiativa *Cités éducatives* semnează un acord cu diferitele servicii ale statului pentru o perioadă de trei ani. Prin semnarea acestui acord, acestea se angajează să implementeze diverse acțiuni pentru a sprijini copiii și tinerii, cum ar fi:

- inspirarea tinerilor să urmeze studii și să reușească în educație;
- întărirea legăturilor dintre părinți și educatori;
- consolidarea relațiilor dintre școlile gimnaziale, licee, lumea profesională și sport;
- oferirea de oportunități culturale și civice;
- consolidarea serviciilor de sănătate (inclusiv sănătatea mintală și sexuală) în ceea ce privește prevenirea, screeningul și tratamentul;
- încurajarea tinerilor să participe la stagii de practică, activități de agrement și excursii în afara cartierelor lor;
- identificarea, încă din copilărie, a copiilor care vor avea nevoie de sprijin personalizat;
- criterii de eligibilitate.

Lacune legislative

Într-un raport de informare al Adunării Naționale se afirmă că politica orașului a fost creată acum aproximativ 50 de ani pentru a reduce inegalitățile din cartierele defavorizate ale orașelor franceze și, deși a adus îmbunătățiri, segregarea socio-spațială persistă. Sistemul creat este considerat prea complex, funcționând pe mai multe niveluri (național, local) și prin mecanisme administrative greoaie.

Ca puncte forte, se evidențiază că prioritizarea educației și programele de locuințe au produs rezultate concrete în cartierele prioritare (QPV). Colaborarea dintre stat și autoritățile locale este văzută ca un model ce trebuie păstrat. Ca puncte slabe este că politica urbană este adesea percepută ca fiind episodică, activată mai ales după revolte urbane (cum au fost cele din vara anului 2023), pierzându-și ulterior din intensitate.

Raportorul propune patru axe principale pentru a relansa această politică:

1. Educația și cultura – accentul pus pe aceste domenii înseamnă șanse reale de emancipare a locuitorilor din zonele vulnerabile
2. Finanțare stabilă și simplificată - un buget stabil dedicat și simplificarea modului în care fondurile sunt alocate și utilizate.
3. Sprijinirea inițiativelor locale - agregarea proiectelor la nivel local pentru a răspunde mai bine nevoilor specifice ale fiecărei comunități.
4. Relansarea reînnoirii urbane - inițierea unui nou program național de renovare, având în vedere că actualul plan (NPNRU) se apropie de final (2030) și are nevoie de baze noi.

În concluzie, fondurile specifice QPV ajung adesea să înlocuiască lipsa investițiilor de drept comun, în loc să le suplimenteze. Serviciile publice standard (școli, secții de poliție) sunt adesea mai slab dotate în QPV decât în restul orașului, ceea ce anulează efectul banilor suplimentari.

Cum prin *Legea Lamy* metoda de stabilire a cartierelor prioritare se face prin recurgerea la un singur criteriu, și anume venitul scăzut, și nu se mai iau în considerare alte criterii precum accesul la transport, izolarea geografică sau dinamica socială, dacă un astfel de cartier nu depășește cu puțin pragul de venit, pierde toate finanțările (efect de prag), deși problemele sociale nu dispar peste noapte. Nu există mecanisme legislative de „ieșire treptată” suficient de flexibile.

O altă problemă este aceea că procedurile *de modificare a PLU* sunt lungi și rigide, blocând inițiativele locale. Regulile de urbanism dintr-un PLU (care vizează întreaga localitate) nu permit derogări suficient de rapide pentru proiectele sociale din QPV (de exemplu, transformarea rapidă a unui spațiu comercial abandonat în centru cultural).

Finanțarea și Gestiunea Temporală (anualitatea bugetară) - regulile contabilității publice (anualitatea bugetară) sunt incompatibile cu proiectele de regenerare urbană care durează 10-15 ani.

Absența unei „*sanctuarizări*” legislative a fondurilor — așa cum se vede în rapoartele recente — permite guvernului să anuleze credite prin decrete simple de anulare, ceea ce fragilizează asociațiile locale care depind de aceste fonduri pentru a plăti salarii.

Guvernanța și Participarea Cetățenească „Simbolică” - legea impune crearea de „Consilii Cetățenești” în fiecare QPV. Deși legea prevede participarea locuitorilor, aceasta nu le acordă putere de decizie reală sau bugete proprii. Consiliile au un rol consultativ, ceea ce duce la demobilizarea cetățenilor care simt că vocea lor nu schimbă deciziile tehnice ale urbaniștilor.

Legea SRU (Solidaritate și Reînnoire Urbană) și segregarea - deși legea SRU obligă primăriile să aibă 25% locuințe sociale, multe localități bogate preferă să plătească amenzi decât să construiască. Acest lucru duce la „ghetoizarea” QPV-urilor existente, deoarece locuințele sociale noi nu sunt distribuite echitabil pe întregul teritoriu, menținând populația vulnerabilă concentrată în aceleași zone.

GERMANIA¹³

Suportul legislativ pentru politicile de dezvoltare urbană din Germania este structurat pe mai multe niveluri (federal și statal/de land), fiind conceput să permită o intervenție integrată: atât prin reglementări de urbanism, cât și prin alocări bugetare specifice.

Baza legislativă:

[Codul Construcțiilor](#) (*Baugesetzbuch - BauGB*)

¹³ <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/311300/1/REP-24-1129.pdf>

Acesta este cel mai important document juridic. El reglementează modul în care se planifică și se utilizează terenurile în Germania. Articolele 171a-171d (Stadtumbau). Aceste secțiuni oferă baza legală pentru "reconstrucția urbană". Ele permit municipalităților să declare anumite zone ca fiind de intervenție prioritară pentru a combate pierderea funcționalității sau degradarea structurală.

Articolul 136 reglementează măsurile de renovare urbană. Dacă un cartier prezintă "deficiențe sociale sau fizice" majore, primăria poate desemna zona ca "arie de reabilitare" (*Sanierungsgebiet*), ceea ce îi oferă puteri speciale de planificare și acces la fonduri.

Legea privind finanțarea dezvoltării urbane (Städtebauförderungsrecht). Este vorba de un ansamblu de reglementări care stabilește modul în care guvernul federal și landurile (statele) finanțează proiectele¹⁴.

Conform Articolului 104b din Legea Fundamentală, guvernul federal are dreptul de a acorda ajutoare financiare landurilor pentru investiții deosebit de importante ale municipalităților, destinate să echilibreze diferențele economice și sociale.

Acordurile Administrative – *Verwaltungsvereinbarungen*

În fiecare an, Guvernul Federal și cele 16 Landuri semnează un acord administrativ privind *finanțarea dezvoltării urbane*. Acest document este esențial deoarece stabilește sumele exacte alocate programului "Investiții în cartiere" și condițiile stricte sub care pot fi cheltuiți banii (de exemplu, obligativitatea cofinanțării locale). Finanțarea dezvoltării urbane a fost revizuită cuprinzător în coordonare între guvernul federal, landuri și principalele asociații municipale. Începând cu 2020, menținând criteriile de finanțare existente, finanțarea este acum concentrată pe trei programe în loc de șase câte erau anterior. Aceste programe pot fi solicitate acum și prin cooperarea intercomunitară între orașe și municipalități:

- Centre vibrante socio-cultural – conservarea și dezvoltarea centrelor orașelor;
- Coeziunea socială – modelarea vieții comunitare împreună;
- Creșterea și reînnoirea durabilă – crearea de cartiere cu standarde de locuire.

Codul Social (Sozialgesetzbuch - SGB). SGB II și SGB III reglementează suportul pentru șomeri și integrarea pe piața muncii. Politicile pentru zonele defavorizate coroborează investițiile urbane cu măsurile active de ocupare prevăzute în aceste coduri. SGB VIII: Se referă la asistența pentru copii și tineri, stând la baza finanțării centrelor de tineret din cartierele problematice.

Legile privind Locuințele Sociale (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG). Această legislație reglementează subvenționarea locuințelor pentru persoanele care nu își pot permite chiria pieței libere. Ea permite autorităților locale să încheie acorduri cu

¹⁴ https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/publikation-50-jahre-staedtebaufoerderung-in-deutschland.pdf?__blob=publicationFile&v=2

dezvoltatorii (de exemplu, subvenții în schimbul plafonării chiriei pentru 20-30 de ani), asigurând astfel acel mix social necesar pentru a preveni ghetoizarea.

Reglementările privind Protecția Chiriilor - Mietpreisbremse und Kündigungsschutz, integrate în Codul civil german (BGB), protejează locuitorii din zonele aflate în proces de modernizare împotriva evacuărilor abuzive sau a creșterilor exorbitante de chirie care ar putea apărea în urma investițiilor publice (fenomenul de gentrificare).

Sistemul funcționează printr-o ierarhie clară: *Constituția* permite statului să intervină pentru echitate, *Codul construcțiilor* (BauGB) oferă instrumentele de planificare, iar *Acordurile administrative anuale* asigură fluxul de bani către proiectele locale (precum *Quartiersmanagement*).

În Germania, politicile destinate zonelor urbane defavorizate sunt grupate sub umbrela programului strategic „Coeziune Socială” – *Sozialer Zusammenhalt*¹⁵, componentă centrală a politicii naționale de dezvoltare urbană (Städtebauförderung). Abordarea germană este recunoscută la nivel european pentru caracterul său integrat: nu se limitează doar la renovarea clădirilor, ci îmbină investițiile în infrastructură cu proiecte sociale, educaționale și de ocupare a forței de muncă.

Programul Coeziune socială „Sozialer Zusammenhalt.”¹⁶

Programul de Dezvoltare Urbană pentru Coeziune Socială este o componentă importantă a politicii de dezvoltare urbană a guvernului federal. Acesta se concentrează pe cartierele și districtele care se confruntă cu anumite provocări socio-economice și de planificare urbană, care decurg, de exemplu, din schimbări economice, structurale, sociale, demografice sau chiar climatice. De asemenea, poate fi utilizat preventiv pentru a atenua riscurile de dezvoltare.

Programul guvernului federal sprijină investițiile în dezvoltarea urbană, infrastructură și calitatea vieții. Aceasta include, de exemplu, o infrastructură socială bună, cum ar fi școli deschise vecinilor, centre comunitare care servesc drept locuri de întâlnire vibrante și centre de integrare, piețe publice și spații verzi atractive și zone deschise. Aceste investiții promovează o mai mare echitate intergenerațională și o mai bună prietenie cu familiile în cadrul cartierului. Acestea îmbunătățesc calitatea vieții locuitorilor, promovează comunități dinamice, consolidează coeziunea socială și cresc oportunitățile de participare și integrare socială. Programul poate fi implementat în orașe mari, mijlocii și mici.

Lansat inițial sub numele *Soziale Stadt*¹⁷ (Orașul Social) în 1999 și reformat în 2020, acest program vizează cartierele cu „nevoi speciale de dezvoltare” (ex.: șomaj ridicat, infrastructură degradată, segregare socială).

¹⁵https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/sozialerzusammenhalt_node.html

¹⁶

¹⁷ https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/WeitereProgramme/SozialeStadt/sozialestadt_node.html

Managementul cartierelor, cunoscut și sub denumirea de management districtual, este un proces administrat de guvern pentru stabilizarea socială a cartierelor urbane. Este utilizat în cadrul programului de finanțare *Orașul Social*. Scopul său este de a acționa ca mediator între cartier și administrație (pe verticală) și între facilitățile de cartier existente (pe orizontală). Sarcina tuturor formelor de management al cartierelor din Germania este de a informa și implica locuitorii și de a încuraja implicarea civică în cartier.

Aceasta este inovația cheie a Germaniei. În fiecare zonă defavorizată se stabilește o echipă locală care acționează ca mediator între cetățeni, primărie și actorii economici. Guvernul federal alocă anual sume considerabile (în 2026, aproximativ 250 milioane euro doar din fonduri federale, sumă dublată de co-finanțarea statelor federale și a municipalităților). Obiectivul este acela de îmbunătățire a spațiilor verzi, modernizarea școlilor și grădinițelor, sprijinirea economiei locale și integrarea migranților.

Instrumente și concepte cheie ISEK (*Conceptul Integrat de Dezvoltare Urbană*)¹⁹

Conceptul de Dezvoltare Urbană Integrată (ISEK) este definit ca un instrument de coordonare specific regiunii, strategic și orientat spre implementare pentru dezvoltarea urbană, cu o abordare holistică și integrată a planificării. Acesta este dezvoltat și rafinat printr-o procedură orientată spre dialog și proces. ISEK este o condiție prealabilă pentru finanțarea tuturor programelor de dezvoltare urbană și o componentă cheie pentru punerea în comun a resurselor din programele UE, federale și de stat. Obiectivele programatice ale dezvoltării urbane sunt definite pentru diverse zone, cu criterii specifice.

Abordarea strategică și măsurile concrete sunt, în general, planificate și prioritizate pentru o perioadă de 15 ani. În această perioadă de 15 ani, sunt implementate proiecte și măsuri individuale. Conceptul de Dezvoltare Urbană Integrată (ISEK) presupune informarea factorilor de decizie, a administratorilor și a cetățenilor și îi implică în dezvoltarea sa.

Locuitorii sunt implicați direct prin „Consiliile de Cartier”. Consiliile de cartier sunt organisme cetățenești locale (15-25 de persoane) care, ca element central al managementului cartierului, contribuie la modelarea dezvoltării zonelor rezidențiale. Acestea sunt formate în principal din locuitori, precum și din părți interesate, cum ar fi asociațiile și școlile, care decid împreună asupra proiectelor și finanțării pentru îmbunătățirea vieții comunitare și a relațiilor de vecinătate.

Pentru ca un cartier să fie declarat zonă de intervenție, municipalitățile analizează indicatori precum:

- Cota de beneficiari de ajutor social (Bürgergeld);
- Rata șomajului pe termen lung;

¹⁸

https://www.staedtebauforderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Programme/SozialerZusammenhalt/Quartiersmanagement_Arbeitshilfe_Umsetzung_vor_Ort_2016.pdf?__blob=publicationFile&v=2

¹⁹ https://www.staedtebauforderung.info/DE/Praxis/ArbeitshilfenLeitfaeden/ISEK/ISEK_node.html

- Nivelul de educație al tinerilor și abandonul școlar;
- Calitatea și densitatea locuințelor sociale.

Buna guvernare²⁰

În Berlin, politica pentru zonele urbane defavorizate este una dintre cele mai dezvoltate și complexe din Germania, orașul fiind un veritabil pionier în implementarea conceptului de *Quartiersmanagement (Management de Cartier)*²¹.

Berlinul utilizează fonduri federale și de stat pentru a interveni în zonele unde indicatorii sociali (șomaj, dependență de ajutoare sociale, nivel de educație) sunt sub media orașului.

În prezent, există 32 de zone de *Management de Cartier (QM)* active în Berlin. Acestea sunt răspândite în special în districte precum Neukölln, Mitte (Wedding), Spandau și Reinickendorf.

Spre deosebire de alte orașe, Berlinul angajează echipe externe de experți (urbaniști, sociologi) care își stabilesc biroul direct în cartier.

Berlinul utilizează un sistem de patru fonduri pentru a finanța schimbarea:

- Aktionsfonds (Fondul de Acțiune), pentru proiecte mici, rapide (până la 1.500 €), cum ar fi o serbare de cartier sau amenajarea unei grădini comunitare.
- Projektfonds (Fondul de Proiecte), pentru inițiative pe termen mediu (peste 5.000 €) care vizează educația, sănătatea sau coeziunea socială.
- Netzwerkfonds (Fondul de Rețea), pentru proiecte mari care conectează mai multe cartiere.
- Investitionsfonds (Fondul de Investiții), pentru proiecte ample de infrastructură (renovarea școlilor, construirea de centre comunitare, modernizarea piețelor publice).

Berlinul publică o dată la doi ani un raport extrem de detaliat numit *Monitoring Soziale Stadtentwicklung MSS*²². Acesta împarte orașul în peste 400 de unități statistice și le clasifică în funcție de vulnerabilitate (criteriul socio-economic).

Multe zone defavorizate din Berlin (precum *Gropiusstadt* sau *Wedding*) pun accent pe „*Campusurile Educaționale*” – unirea școlilor cu centrele de tineret sub un singur concept pedagogic.

În zonele cu o populație migrantă numeroasă, se finanțează masiv cluburile sportive locale ca motor de integrare.

Berlinul investește în transformarea „cartierelor de beton” în zone verzi pentru a proteja populația vulnerabilă de valurile de căldură, fără a crește însă chiriile excesiv (lupta împotriva gentrificării).

²⁰https://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/user_upload/Broschuere_QM_eng.pdf
<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/foerderkulisse.html>

²¹<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/nachrichten/artikel/quartiersraete-organisieren-sich-neu.html>

²²<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/>

De exemplu, în cartierul Kottbusser Tor (Kreuzberg), politicile se concentrează pe siguranță socială și prevenirea criminalității, în timp ce în Marzahn-Hellersdorf, accentul cade pe modernizarea spațiilor dintre blocurile comuniste și integrarea noilor veniți.

În Hamburg²³, politicile de coeziune socială și regenerare urbană sunt coordonate prin programul-cadru *RISE (Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung)*²⁴. Hamburg este considerat un model de bune practici în Germania datorită modului în care a reușit să integreze sub același „acoperiș” toate programele federale și de land de dezvoltare urbană.

RISE reprezintă instrumentul central prin care Hamburg intervine în cartierele cu nevoi speciale de dezvoltare. Obiectivul este de a asigura că nicio zonă din oraș nu rămâne în urmă din punct de vedere social sau economic. Nu se investește doar în clădiri, ci și în educație, cultură și mediu. În ultimii 15 ani, Hamburg a gestionat peste 67 de zone de intervenție RISE. Recent, au fost finalizate cu succes proiecte majore în zone precum Billstedt, Horn și Mümmelmannsberg, unde peste 460 de proiecte individuale au îmbunătățit viața a circa 108.000 de locuitori.

De exemplu, „Billstedt/Horn Gemeinsam Vorn” este cel mai mare proiect de dezvoltare urbană din Germania (la nivel de cartier). S-au construit centre comunitare moderne, s-au reamenajat parcuri și s-au creat coridoare verzi de biciclete care leagă periferia de centru.

Active City (Oberbillwerder)²⁵: Hamburg construiește în prezent un nou cartier (al 105-lea) bazat pe conceptul de sănătate și mișcare. Deși este un cartier nou, politicile de coeziune sunt integrate de la început; locuințe sociale amestecate cu cele private și infrastructură sportivă publică gratuită.

Hamburg a adăugat o condiție obligatorie pentru orice finanțare RISE: adaptarea la schimbările climatice. Aceasta include „acoperișuri verzi”, fântâni publice și zone de umbră, prioritare în cartierele dens populate unde locuiesc familii cu venituri mici. La fel ca în Berlin, Hamburg pune mare preț pe Consiliile de Cartier *Quartiersbeiräte*. Fiecare zonă RISE are un birou local *Stadtteilbüro* unde cetățenii pot merge să propună idei. Există fonduri dedicate pentru proiecte de cartier decise exclusiv de locuitori (ex: amenajarea unui loc de joacă sau organizarea unui curs de limba germană în aer liber).

Piedici și lacune legislative

Dezvoltarea cartierelor defavorizate din Germania se confruntă cu provocări structurale de profunzime. Deși programele precum „Sozialer Zusammenhalt” sunt bine finanțate, procesul este încetinit de un mix de factori economici, birocratici și sociali.

Criza locuințelor și „Efectul de deplasare” (Gentrification). Cea mai mare barieră este generată de *paradoxul regenerării urbane*: odată ce un cartier devine mai sigur și mai funcțional prin investiții publice, acesta atrage investitori privați. Renovările duc la

²³<https://billstedt-horn.hamburg.de/resource/blob/1032502/cf292f00421e2ac1e234917b6b856775/projektsteckbriefe-20-jahre-rise-data.pdf>

²⁴ <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/integrierte-stadtteilentwicklung>

²⁵ <https://www.iba-hamburg.de/de/projekte/oberbillwerder/uebersicht>

creșterea valorii proprietăților, ceea ce forțează adesea locuitorii cu venituri mici (exact cei pe care programul viza să îi ajute) să se mute în zone și mai periferice. Germania se confruntă cu un deficit de aproape 800.000 de locuințe accesibile în 2026. Multe locuințe sociale vechi ies din regimul de subvenționare și intră pe piața liberă. Un raport din 2025 a introdus termenul de „cartiere suprasolicitate”²⁶ pentru a descrie zonele unde problemele se acumulează mai repede decât pot interveni autoritățile. Există o concentrare tot mai mare a gospodăriilor monoparentale, a șomerilor pe termen lung și a noilor imigranți în aceleași zone, ceea ce pune o presiune imensă pe școli și infrastructura socială. Multe municipalități sunt blocate, lipsindu-le personalul calificat (urbaniști, asistenți sociali) pentru a gestiona proiecte complexe.

Obstacole birocratice și fragmentarea finanțării. Deși bugetul federal pentru construcții și locuințe a crescut (ajungând la aproximativ 7,7 miliarde euro în 2026), accesarea banilor este anevoioasă. Standardele germane foarte înalte în construcții (norme de eficiență energetică, protecția monumentelor, protecția fonică) fac ca proiectele de renovare să fie extrem de scumpe și lente. Politicile de dezvoltare urbană necesită cooperare între guvernul federal, statele federale și primării. Deseori, viziunile politice diferite blochează implementarea rapidă a proiectelor.

Integrarea și tensiunile sociale. În orașele mari precum Berlin sau Hamburg, cartierele defavorizate sunt adesea porți de intrare pentru imigranți. În unele zone, capacitatea de integrare este depășită, ceea ce duce la formarea unor structuri paralele și la scăderea încrederii cetățenilor în instituțiile statului²⁷.

Protecția împotriva gentrificării. Conform Codului Construcțiilor (*Baugesetzbuch - BauGB*), municipalitățile pot desemna zone de „conservare a compoziției populației” [Erhaltungssatzung](#). În aceste zone, proprietarii nu au voie să facă modernizări de „lux” (ex: adăugarea unei a doua băi, instalarea de finisaje scumpe sau transformarea apartamentelor de închiriat în condominii de vânzare). Deși protejează chiriașii de creșteri bruște de preț, această lege limitează și investițiile necesare în eficiență energetică, lăsând cartierele sărace în urmă din punct de vedere tehnologic.

Standardele energetice vs. Limita de chirie (Kostenmiete). Legea privind Energia în Clădiri ([GEG - Gebäudeenergiegesetz](#)) impune standarde foarte înalte de izolare și sisteme de încălzire verzi. Legislația chiriilor limitează cât de mult din costul modernizării poate fi transferat asupra chiriașului (în prezent, maxim 8% din costurile de modernizare pe an, dar cu un plafon strict de 2-3 euro/mp pe o perioadă de 6 ani). Dacă renovarea este prea scumpă, proprietarii (inclusiv asociațiile municipale) refuză să modernizeze pentru că nu își pot recupera investiția din chirii mici, ducând la decăderea structurală a cartierelor.

Dreptul la preempțiune (Vorkaufsrecht). O limitare majoră a apărut în urma unei decizii a Curții Administrative Federale care a restrâns dreptul primăriilor (precum Berlin sau Hamburg) de a cumpăra prioritar clădirile scoase la vânzare în zonele sensibile.

²⁶ https://www.wohwi.online/wp-content/uploads/2025/05/ueberforderte-quartiere-gdw-inwis-20250430_final.pdf

²⁷ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-06-2021-dl.pdf?blob=publicationFile&v=2>

Municipalitățile nu mai pot bloca atât de ușor marii investitori imobiliari să cumpere blocuri întregi în cartiere sărace, pierzând controlul asupra mixului social.

Birocrația în eliberarea autorizațiilor. Procesul de planificare urbană în Germania este extrem de participativ, dar și lent. Legea obligă la consultări publice lungi. Orice rezident sau asociație de protecție a mediului poate depune contestații care suspendă proiectele de construcție ani de zile. Legile privind protecția împotriva zgomotului (*Lärmschutz*) sunt atât de stricte încât este aproape imposibil să construiești locuințe noi, dense, în apropierea zonelor comerciale sau de transport din cartierele vechi.

„*Frâna datoriiilor*” (*Schuldenbremse*)²⁸. Deși nu este o lege de urbanism, este un normativ care impune o limitare constituțională - care interzice statului să se împrumute peste un anumit prag. În 2026, aceasta limitează drastic capacitatea landurilor de a subvenționa direct modernizarea cartierelor sărace, lăsând primăriile dependente de fonduri federale care vin cu condiții birocratice și mai stufoase.

ITALIA

Cadrul legislativ

- Decretul-lege nr. 91 din 20 iunie 2017, convertit cu modificări prin Legea nr. 123 din 3 august 2017 (- [GURI Seria Generală nr. 188 din 12 august 2017](#) și modificările ulterioare, în contextul intervențiilor urgente pentru creșterea economică în sudul Italiei, a introdus și reglementat Zonele Economice Speciale (ZES)²⁹, în cadrul cărora întreprinderile operaționale sau nou înființate pot beneficia de avantaje fiscale *ad-hoc* și de eficientizare administrativă.
- Regulamentul privind Zonele Economice Speciale (ZES) a fost adoptat prin Decretul Președintelui Consiliului de Miniștri din 25 ianuarie 2018 ([GURI Seria Generală nr. 47 din 26 februarie 2018](#)).
- [Decretul nr. 11/2021](#) emis de Directorul General al Agenției pentru Coeziune Teritorială a înființat Secretariatul responsabil cu sprijinirea Comisarilor Zonelor Economice Speciale (ZES).
- Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Prin [Decretul-Lege nr. 77/2021](#) (Guvernanța PNRR) în care s-au stabilit reguli stricte pentru accelerarea proiectelor de regenerare.
- Programul *Piani Urbani Integrati (PUI)* care vizează orașele metropolitane. Autoritățile locale trebuie să prezinte planuri care combină renovarea clădirilor cu servicii sociale și digitalizare.

²⁸ <https://www.robert-schuman.eu/en/european-issues/734-the-german-schuldenbremse-crisis-a-symptom-to-be-taken-seriously-in-europe>

²⁹ <https://www.agenziacoesione.gov.it/zes-zone-economiche-speciali/?lang=en>

Proiectul de lege *Rigenerazione Urbana* se află în discuție avansată în Senat. Acest proiect de lege reprezintă o reformă structurală:

- Interzice extinderea urbană inutilă, oferind în schimb facilități pentru recuperarea clădirilor abandonate din zonele gri.
- Prevede scutiri la impozitul pe proprietate și taxa de salubritate pe durata lucrărilor de renovare în zonele degradate.
- Introduce "Conferința de Servicii" accelerată, unde avizele trebuie emise în 60 de zile, facilitând investițiile private în cartiere dificile.

*Decreto Coesione*³⁰ - Decretul Legislativ 60/2024, transformat în [Legea 95/2024](#), își propune să accelereze intervențiile pentru perioada 2021-2027, promovând ocuparea forței de muncă stabile (pentru tineri, femei și grupuri defavorizate) și dezvoltarea, în special în Sud. Cu peste 1 miliard de euro, introduce bonusuri la angajare (contribuții de 100% timp de 24 de luni) și stimulente pentru activități independente în sectoare strategice, cu accent pe tranziția digitală și ecologică.

Italia a abordat problema zonelor urbane defavorizate (adesea numite *periferie*) printr-un mix de regenerare arhitecturală, intervenție socială și, mai nou, sustenabilitate ecologică. Politica italiană a evoluat de la simple construcții de locuințe sociale la proiecte integrate care vizează „repararea” țesutului urban.

Principalele direcții și politici publice actuale:

Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)

- Acesta este în prezent cel mai important motor financiar. Italia a alocat miliarde de euro pentru Proiecte Urbane Integrate (Piani Urbani Integrati³¹).

Inițiativa Planuri Urbane Integrate se concentrează pe suburbiile orașelor metropolitane și implică planificare urbană participativă, cu scopul de a transforma zonele vulnerabile în orașe inteligente și sustenabile, limitând în același timp consumul de teren constructibil. În zonele metropolitane, se pot crea colaborări de planificare între municipalitatea principală și municipalitățile învecinate mai mici, cu scopul de a reconecta structura urbană și suburbană, abordând lacunele de infrastructură și mobilitate.

Inițiativele pot beneficia, de asemenea, de coplanificare cu Sectorul teritorial în temeiul articolului 55 din Decretul Legislativ nr. 117 din 3 iulie 2017 (Codul Sectorului Teritorial, în temeiul articolului 1, alineatul 2, litera b) din Legea nr. 106 din 6 iunie 2016) și de participarea investițiilor private de până la 30%. Obiectivul principal este recuperarea spațiilor urbane și a zonelor existente cu scopul de a îmbunătăți calitatea vieții prin promovarea proceselor de participare socială și antreprenorială. Proiectele vor restabili identitatea comunităților prin promovarea activităților sociale, culturale și economice, cu o atenție deosebită aspectelor de mediu.

³⁰ <https://www.lavoro.gov.it/priorita/pagine/il-decreto-coesione-e-legge>

³¹ <https://openpnrr.it/misure/212/>

Investiția implică dezvoltarea de programe participative de regenerare urbană care vizează îmbunătățirea zonelor urbane mari și degradate, regenerarea acestora și promovarea revitalizării economice. Acest program se concentrează pe crearea de noi servicii personale și îmbunătățirea accesibilității și intermodalității infrastructurii, având totodată scopul de a transforma zonele metropolitane vulnerabile în teritorii eficiente, sustenabile și productive, crescând valoarea acestora acolo unde este posibil.

Programul Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)³² Lansat de Ministerul Infrastructurii și Transporturilor, acest program se concentrează pe calitatea locuirii. Măsura vizează implementarea proiectelor de locuințe sociale și regenerare urbană, reducând dificultățile de locuit, reamenajând zonele defavorizate și promovând sustenabilitatea și inovația verde. Investiția își propune să sprijine construcția și reamenajarea a 10.000 de unități locative și, în același timp, să asigure reamenajarea a cel puțin 800.000 de metri pătrați de spații publice. Selecția propunerilor pentru finanțare, în conformitate cu liniile directoare privind tranziția ecologică ale PNRR, este evaluată pe baza impactului de mediu, social, cultural, urban-teritorial, economico-financiar și tehnologic al proiectelor.

Rammendo Urbano - Repararea Urbană este un grup de lucru care primește finanțare publică pentru a transforma „periferiile în orașe ale viitorului”, punând accent pe micro-intervenții realizate de tineri arhitecți. Principiul este acela că: Decât să demolezi și să reconstruiești (ceea ce este costisitor și traumatic pentru comunitate), statul investește în intervenții punctuale care să repare zona.

*Fondul pentru Periferii - Bando Periferie*³³ (sau Programul pentru Periferii) reprezintă o inițiativă guvernamentală italiană de reconfigurare urbană și securitate, finanțând proiecte menite să reabiliteze zonele urbane marginalizate sau degradate. Proiectele vizează îmbunătățirea infrastructurii, a calității vieții și a siguranței în zonele metropolitane, inclusiv prin reabilitarea fostelor zone industriale sau feroviare. Proiectele sunt pentru revitalizarea fostelor gări sau zone industriale și dezvoltarea infrastructurii. O componentă specifică este destinată intervențiilor în facilitățile sportive din zonele defavorizate.

Buna guvernare

Napoli este un oraș elocvent pentru regenerarea urbană, dată fiind complexitatea locuirii – importanță istorică, degradare socială și prezența crimei organizate. Politicile publice de aici au trecut de la proiectele de demolare masivă pentru noi construcții la o abordare culturală.

Proiecte și strategii aplicate în Napoli:

Reconfigurarea cartierului Scampia: „Restart Scampia”³⁴ Scampia avea complexul de clădiri *Le Vele* - Velele, care ajunsese într-o formă de degradare avansată și un simbol

³² <https://openpnrr.it/misure/327/>

³³ https://www.governo.it/sites/governo.it/files/Bando_periferie_urbane.pdf

³⁴ https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbanistica-patrimonio-politiche-per-la-casa-cimiteri-cittadini/rigenerare-comunita/restart-scampia/

al traficului de droguri. Din cele șapte clădiri „vele” inițiale, majoritatea au fost demolate. Ultima rămasă, „Vela Celeste”, a fost complet renovată pentru a găzdui birouri publice și spații comunitare.

Un pilon central a fost reprezentat de deschiderea unui sediu al Universității Federico II în centrul cartierului (Facultatea de Medicină). Mutarea a mii de studenți într-o zonă nefrecventabilă a schimbat dinamica economică și socială a locului. Impactul deschiderii sediului Universității Federico II în Scampia (Facultatea de Medicină și Chirurgie) este considerat unul dintre cele mai îndrăznețe experimente de „acupunctură urbană” din Italia. Mutarea unei instituții de elită într-un cartier stigmatizat a produs unde de șoc în economia și siguranța locală. Înainte de inaugurarea universității (octombrie 2022), Scampia era o zonă unde proprietățile erau aproape imposibil de vândut sau ipotecat din cauza riscului ridicat. Prezența a peste 2.000 de studenți și a personalului academic a creat o cerere bruscă pentru garsoniere și apartamente de serviciu. Mulți proprietari care aveau locuințe goale sau degradate au început să investească în renovări pentru a le transforma în locuințe pentru studenți. Prețurile imobiliare, deși încă mult sub media orașului Napoli, au înregistrat o ușoară tendință de stabilizare și creștere (aprox. +5-10% în proximitatea imediată a complexului universitar), deoarece zona a început să fie percepută ca fiind „sub supraveghere instituțională”.

Odată cu universitatea, au fost instalate sisteme de iluminat public modernizate și camere de supraveghere. Spațiul public a redevenit vizibil. Deși criminalitatea organizată (Camorra) nu dispare peste noapte, ea s-a retras din spațiul vizibil al piețelor centrale din Scampia, mutându-se spre periferii și mai îndepărtate sau în mediul digital, lăsând centrul cartierului mai respirabil pentru cetățeni.

Planul Urbanistic pentru Centrul Istoric (UNESCO). Spre deosebire de periferii, centrul istoric al orașului Napoli suferă de o „suprapopulare” și degradare structurală a clădirilor vechi.

Proiectul „Centro Storico di Napoli”³⁵. Programul cuprinde intervenții care vizează recuperarea și valorificarea centrului istoric al orașului Napoli, nu numai prin restaurarea monumentelor și a clădirilor istorice, ci și printr-o serie completă de intervenții asupra structurii urbane și a gestionării spațiilor publice. O provocare majoră este menținerea rezidenților locali în timp ce turismul explodează. Politicile actuale încearcă să subvenționeze renovările pentru localnici pentru a evita transformarea întregului centru în spații de închiriere pentru turiști.

„L’Altra Napoli” (Rione Sanità)³⁶. Rione Sanità este exemplul de aur al modului în care parteneriatul public-privat-social poate salva un cartier fără a aștepta totul de la guvernul central. Prin fundații precum L’Altra Napoli, tinerii din cartier au fost instruiți să gestioneze situri arheologice (Catacombele San Gennaro). Recuperarea unui bun cultural a dus la deschiderea de cafenele, B&B-uri și ateliere de artizanat, reducând rata criminalității în rândul tinerilor prin oferirea de alternative reale de muncă.

³⁵ https://www.comune.napoli.it/articolo_tematico/urbana-urbanistica-napoli/grandi-progetti-e-mobilita/archivio-unesco/grande-progetto-unesco/

³⁶ <https://altranapoli.it/progetti/>

Lacune legislative

Deși Italia a făcut pași uriași prin PNRR și noile decrete de coeziune, specialiștii în urbanism și administratorii locali din orașe precum Napoli sau Palermo semnalează câteva lacune legislative care împiedică eficiența totală a acestor politici:

- Absența unei Legi-Cadru Naționale Unitare. Până recent, regenerarea urbană a fost gestionată prin „bucăți” de legi (decrete de urgență, legi bugetare anuale).
- Nu există o definiție juridică unică la nivel național pentru „Regenerare Urbană”. Acest lucru lasă loc interpretărilor diferite între regiuni (Lombardia vs. Campania), creând un confuzie birocratică pentru investitorii care vor să reabiliteze zone defavorizate în mai multe orașe. Proiectele se blochează în instanțe din cauza conflictelor dintre legile de urbanism vechi din 1942 și noile nevoi de sustenabilitate.
- Capcana „Catedralei în Pustiu” (Lipsește Mentenanța). Reglementările actuale (în special PNRR) sunt gândite pentru construcție, dar extrem de deficitare în ceea ce privește gestionarea/mentenanța. Legea permite finanțarea construcției unui centru cultural în Scampia, dar nu oferă nicio garanție bugetară pentru angajarea personalului, plata utilităților sau pază pe termen lung. Ca urmare, există riscul ca peste 5-10 ani, clădirile noi să devină din nou ruine din lipsă de fonduri de funcționare, un fenomen recurent în sudul Italiei.
- Rigiditatea Codului Contractelor Publice. Deși s-a încercat simplificarea prin [Codice dei Contratti Pubblici](#) (2023), procedura este încă prea rigidă pentru realitățile sociale complexe. Licitările sunt câștigate adesea de firme mari din Nord care nu cunosc contextul social din Napoli. Legea nu încurajează suficient „clauzele sociale” care să oblige firmele să angajeze forță de muncă locală din cartierele defavorizate respective. Regenerarea ajunge să fie „contra” comunității, necreând locuri de muncă directe pentru rezidenții care au cea mai mare nevoie de ele.
- Gentrificarea vs. Protecția Socială³⁷. Nu există o reglementare națională care să limiteze creșterea chiriilor în zonele proaspăt regenerate cu bani publici. Când statul investește miliarde pentru a face un cartier sigur și frumos, valoarea imobiliară crește. Fără o lege a „chiriilor moderate” obligatorie pentru zonele regenerate, localnicii săraci sunt împinși afară de procesul de gentrificare. Statul subvenționează, indirect, creșterea profiturilor marilor proprietari imobiliari, în timp ce populația vulnerabilă este relocată în alte periferii degradate.

În prezent, se discută introducerea *Dosarului de Clădire* - [Fascicolo del Fabbricat](#), o reglementare care ar obliga la monitorizarea constantă a stării tehnice, și a unui Fond de Gestiune Socială care să însoțească investițiile (justificarea acestora).

³⁷ <https://www.dinamopress.it/news/napoli-una-citta-sottratta-agli-abitanti/>

POLONIA

Zonele urbane defavorizate sunt structurate printr-un cadru legislativ solid, cu un accent major pe conceptul de revitalizare - *rewitalizacja*. Spre deosebire de o simplă renovare, modelul polonez urmărește scoaterea zonelor degradate dintr-o stare de criză prin intervenții coordonate pe plan social, economic și spațial.

Legea Revitalizării din 2015 - [Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji](#) este pilonul principal al politicilor urbane moderne în Polonia. Legea a introdus instrumente specifice pentru primării:

- *Programul Municipal de Revitalizare (GPR)*, care este un document obligatoriu pentru orice primărie care dorește să acceseze fonduri publice pentru regenerare. Acesta identifică "zonele de criză" pe baza unor indicatori sociali (șomaj, criminalitate, educație scăzută) și fizici.
- Zona Specială de Revitalizare³⁸ permite municipalităților să aplice reglementări mai permissive pentru construcții, să acorde subvenții proprietarilor privați pentru renovări și să aibă drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor în acele zone.

[Strategia Națională de Dezvoltare Regională 2030 \(KSRR\)](#) este un document strategic creat pentru a direcționa investițiile către orașele mici și mijlocii care și-au pierdut funcțiile socio-economice (foste centre industriale sau miniere). Obiectivul principal constă în reducerea disparităților dintre marile metropole (Varșovia, Cracovia) și restul țării.

Legea privind Planificarea și Amenajarea Teritoriului - [Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym](#) reglementează modul în care orașele sunt structurate. În contextul zonelor defavorizate, ea obligă municipalitățile să includă obiectivele de revitalizare în planurile lor urbanistice generale, asigurându-se că noile dezvoltări nu marginalizează și mai mult zonele sărace.

Legea privind Autonomia Municipală - [Ustawa o samorządzie gminnym](#) conferă autorităților locale responsabilitatea directă pentru gestionarea problemelor sociale și locale. Ea stabilește că îmbunătățirea condițiilor de viață în cartierele degradate este o sarcină proprie a municipalității.

Legea privind Sprijinirea Termomodernizării și Renovării - [USTAWA z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków](#) Această lege este esențială pentru zonele urbane defavorizate unde există "sărăcie energetică". Ea oferă baza legală pentru subvenționarea izolării termice a blocurilor vechi și înlocuirea sistemelor de încălzire poluante, îmbunătățind direct calitatea vieții în cartierele muncitorești vechi³⁹.

Legislația privind Locuirea și Protecția Drepturilor Chiriașilor - [Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego](#). Aceasta reglementează gestionarea fondului locativ social. În zonele defavorizate, primăriile folosesc aceste prevederi pentru a renova locuințele municipale și pentru a preveni evacuările forțate, încercând să mențină stabilitatea socială în timpul proceselor de revitalizare.

³⁸ <https://www.funduszeunijne.gov.pl/strony/o-funduszach/rewitalizacja/o-rewitalizacji/>

³⁹ <https://www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj/wspieranie-termomodernizacji-i-remontow>

Polonia a transpus reglementările UE referitoare la *Politica de Coeziune* în legislația națională prin Legea privind regulile de implementare a programelor politicii de coeziune - [Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 kwietnia 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020](#). Aceasta permite utilizarea fondurilor structurale (FEDR și FSE+) pentru proiecte integrate în zonele urbane defavorizate.

Fondurile Europene pentru Infrastructură, climă și mediu (FENIKS) finanțează proiecte de eficiență energetică în clădirile rezidențiale din zonele defavorizate.

Planul Național de Redresare și Reziliență (KPO) include alocări masive (peste 2,8 miliarde euro sub formă de împrumuturi și granturi) pentru clădiri "verzi" și termomodernizarea locuințelor municipale, vizând direct combaterea sărăciei energetice.

Politicile actuale se concentrează pe:

- Locuirea Socială - renovarea blocurilor vechi (tip panel) și a clădirilor istorice degradate (kamienice) pentru a oferi chirii accesibile;
- Mobilitatea Urbană Durabilă - conectarea cartierelor marginalizate la centrele economice prin transport public modern (tramvaie, piste de biciclete);
- Economia Circulară și Spațiile Verzi - transformarea siturilor industriale abandonate (brownfields) în parcuri sau centre culturale.

Bune practici

Polonia a devenit un model european de regenerare urbană, fiind un exemplu în ceea ce privește transformarea orașelor industriale aflate într-o stare de degradare avansată în centre dinamice. Succesul unor astfel de proiecte a constat în abordarea integrată pentru că nu numai că s-au renovat clădiri ci s-au creat adevărate spații comunitare.

Modelul Łódź: - Revitalizarea de la A la Z

Łódź este cel mai mare laborator de regenerare urbană din Polonia⁴⁰. Fiind un fost centru textil supranumit „Manchesterul Poloniei”, orașul a suferit după 1990 și tranziția la economia de piață.

Proiectul fanion: Manufaktura. O fostă fabrică de textile a fost transformată într-un complex multifuncțional (muzee, cinema, piață publică, centru comercial). Este exemplul clasic de transformare a unui sit industrial abandonat⁴¹.

⁴⁰ <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/rewitalizacja/co-to-jest-rewitalizacja/gminny-program-rewitalizacji-miasta-lodzi/>

⁴¹

https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/GPR/Gminny_Program_Rewitalizacji_2025_09_577_uchwala.pdf

*Revitalizarea de cartier – exemplul Księży Młyn*⁴²: Aici, municipalitatea a renovat fostele colonii muncitorești construite din cărămidă roșie. Locuitorii nu au fost evacuați în masă. S-au creat ateliere pentru artiști și spații verzi, păstrându-se identitatea locului.

Centrul Național pentru Cultură Film. Complexul de clădiri al fostei Centrale Electrice din Łódź a fost revitalizat și extins și transformat într-un centru de știință și tehnologie ultra-modern, care a ancorat regenerarea întregii zone din jurul gării centrale⁴³.

Katowice - Zona Culturii (transformarea post-minieră). Un sit industrial poluat a devenit inima culturală a unui oraș.

- Fosta Mină de cărbune Katowice în loc să fie demolată a fost transformată în Muzeul Sileziei (amplasat parțial în subteran, în fostele galerii). În prezent, găzduiește sediul Orchestrei Simfonice Naționale Radio Poloneze, Muzeul Sileziei și Centrul Internațional de Congrese.⁴⁴ Investiția în Zona Culturală a costat un miliard de zloți, dar a schimbat complet percepția asupra orașului Katowice. Astfel, o zonă defavorizată și percepută anterior ca periculoasă a devenit cel mai vizitat punct turistic.

Varșovia: districtul Praga-Północ

- Spre deosebire de restul Varșoviei, acest district a supraviețuit celui de-al Doilea Război Mondial, dar a devenit o zonă de extremă pauperitate și marginalizare socială.
- Prin Programul Integrat de Revitalizare (ZPR)⁴⁵ primăria a investit masiv în conectarea caselor vechi la rețeaua centrală de termoficare (mulți locuitori încă foloseau sobe cu cărbune în 2015) și în renovarea fațadelor istorice.
- O clădire istorică a fost transformată în incubator pentru start-up-uri și pentru tinerii antreprenori locali – Centrul de Creativitate Targowa, oferind alternative economice tinerilor din cartier⁴⁶. CK Targowa a fost înființat ca parte a proiectului „Spațiul Tehnologic Varșovia – Centrul de Creativitate Targowa”, cofinanțat de Fondul European de Dezvoltare Regională.

Modificări legislative⁴⁷

Cea mai mare barieră legislativă în orașe precum Varșovia sau Łódź este reprezentată de situația juridică nerezolvată a terenurilor și clădirilor. Multe clădiri din zonele defavorizate fac obiectul unor cereri de retrocedare de către foștii proprietari (înainte de 1945). Legislația actuală nu oferă primăriilor instrumente rapide de expropriere sau de clarificare a titlurilor de proprietate pentru cauze de utilitate publică în scop de revitalizare. Acest lucru blochează investițiile în blocuri întregi care rămân în paragină din cauza litigiilor care durează zeci de ani.

⁴² <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/dzialania/ksiezy-mlyn/>

⁴³ <https://bip.uml.lodz.pl/samorzad/miejskie-jednostki-organizacyjne/ec1-lodz-miasto-kultury/>

⁴⁴ <https://dziennikzachodni.pl/centrum-handlowe-w-miejscu-kopalni-na-slasku-nie-uwierzysz-co-powstaje-w-miejscach-gdzie-kiedys-fedrowano/gh/c3p2-28739153/4>

⁴⁵ <https://um.warszawa.pl/documents/147643694/148936948/Broszura+GPR.pdf/66651f89-f7f3-e907-769e-080592302991?t=1763562104450>

⁴⁶ <https://cktargowa.pl/centrum-kreatywnosci-targowa/#czym-jest-ck-targowa>

⁴⁷ https://www.ewaluacja.gov.pl/media/151363/raport_koncowy.pdf

Slaba protecție împotriva gentrificării - deși Legea Revitalizării menționează aspectele sociale, ea nu oferă mecanisme de control ale chiriilor suficient de puternice în sectorul privat⁴⁸. Odată ce o zonă este renovată și modernizată cu bani publici, valoarea imobiliară crește, iar proprietarii privați măresc chiriile. Nu există o legislație națională care să impună cote obligatorii de locuințe accesibile (affordable housing) în noile dezvoltări imobiliare private din zonele de revitalizare. Rezultatul este adesea dislocarea populației sărace către alte zone periferice nerenovate⁴⁹.

Subfinanțarea cheltuielilor operaționale sociale. Primăriile pot obține ușor fonduri pentru a renova o clădire (cheltuieli de capital), dar le este foarte greu să finanțeze funcționarea unui centru comunitar în acea clădire (salarii, programe sociale, mentenanță) pe termen lung. Practic, lipsește un mecanism legislativ care să asigure un flux de finanțare permanent și sustenabil pentru serviciile sociale integrate în proiectele de urbanism.

Rigiditatea planificării spațiale. Sistemul polonez de planificare este adesea criticat pentru lipsa de flexibilitate⁵⁰.

Planurile Locale de Amenajare a Teritoriului (MPZP) sunt greu de modificat și adesea nu țin pasul cu dinamica socială a unei zone defavorizate. Lipsa unui document tip *Masterplan* cu valoare juridică face ca proiectele să fie implementate fragmentar.

„Insulele de Revitalizare” și lipsa de conectivitate. Reglementările permit delimitarea unor zone foarte mici pentru revitalizare (maximum 20% din oraș)⁵¹. Această limitare poate crea spații de prosperitate într-o zonă de degradare. Legislația nu obligă la o abordare concertată a orașului; adesea, o zonă este revitalizată fără a se rezolva conexiunile de transport sau infrastructura cu cartierele adiacente care rămân defavorizate, izolând social și mai mult beneficiarii proiectului.⁵²

SPANIA

Politicile Spaniei pentru ameliorarea zonelor urbane și a cartierelor defavorizate sunt integrate într-un cadru strategic complex care combină regenerarea fizică (clădiri, infrastructură) cu măsuri de coeziune socială și eficiență energetică.

Planul de Stat pentru Accesul la Locuință⁵³ (2022-2025)

Guvernul Spaniei și-a stabilit ca una dintre prioritățile sale creșterea fondului de locuințe publice destinate închirierii la prețuri accesibile, cu standarde ridicate de calitate,

⁴⁸ <file:///C:/Users/anymary.jula/Downloads/gospodarka,+23-39+Jadach%E2%80%91Sepio%C5%82o.pdf>

⁴⁹ <https://irmir.pl/wp-content/uploads/2025/01/Specjalne-strefy-mieszkaniowe.-Rola-miast-w-kształtowaniu-kompleksowych-obszarow-mieszkaniowych-1.pdf>

⁵⁰ https://www.ksiegarnia.beck.pl/media/product_custom_files/1/9/19903-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne-komentarz-zygmunt-niewiadomski-fragment.pdf?srsId=AfmBOoqdK-ocV6u7RD_Frj025EggzkMCc6NrJHhFzIfEnLLAInC5cEzD

⁵¹ În Legea privind Revitalizarea din 9 octombrie 2015, articolul 10 stabilește limita de 20% din suprafața municipiului și 25% din numărul de locuitori pentru zona de revitalizare.

⁵² <https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/05/Rewitalizacja-raport-o-stanie-polskich-miast-Jarczewski-Kulaczowska-Obs-erwatorium-irmir.pdf>

⁵³ <https://www.mivau.gob.es/vivienda>

eficiență energetică și sustenabilitate, prin promovarea de locuințe noi sau reabilitarea clădirilor care nu sunt destinate în prezent locuințelor, pe terenuri proprietate publică. Astfel, a fost aprobat Planul de locuințe accesibile pentru închiriere (PVAA) pentru a coordona dezvoltarea de noi locuințe prin inițiative legate de Ministerul Locuințelor și Agendei Urbane (MIVAU) și Fondul de Locuințe Sociale pentru Închiriere. Acesta este pilonul central al intervenției guvernamentale, oferind subvenții directe prin mai multe programe specifice:

- Programul de eradicare a zonelor degradate - finanțează reabilitarea zonelor de tip *chabolismo* - tabere de barăci și a zonelor cu locuințe improvizate.
- Programul de regenerarea și reînnoirea urbană - acordă fonduri pentru îmbunătățirea spațiilor publice, repararea structurilor de rezistență ale clădirilor și instalarea ascensoarelor în cartierele vechi.
- Programul de sprijin pentru grupuri vulnerabile - acordă subvenții pentru chirie destinate victimelor violenței de gen, persoanelor fără adăpost sau celor aflate în risc de evacuare.

Agenda urbană a Spaniei (AUE) – Orizont 2030⁵⁴

Agenda urbană a Spaniei este un document strategic fără statut juridic care - în conformitate cu criteriile stabilite de Agenda 2030, Noua Agendă Urbană a Națiunilor Unite și Agenda Urbană a Uniunii Europene - își propune să realizeze sustenabilitatea în politicile de dezvoltare urbană.

De asemenea, aceasta constituie o metodă și un proces de lucru pentru toți actorii, atât publici, cât și privați, implicați în orașe și care urmăresc o dezvoltare echitabilă, justă și durabilă din diversele lor domenii de acțiune.

Inspirată de Agenda 2030 a ONU, aceasta servește ca un ghid strategic pentru primării (Ayuntamientos) pentru a crea orașe mai incluzive. Printre obiectivele sale cheie se numără:

- Revitalizarea orașului existent - în loc să extindă orașul spre exterior, se pune accent pe repararea și modernizarea cartierelor periferice.
- Echitatea socială - reducerea riscului de sărăcie prin îmbunătățirea accesului la servicii de bază în zonele segregate.
- Modelul „orașului de 15 minute” – încurajarea dezvoltării serviciilor de sănătate, educație și comerț în cartierele defavorizate pentru a reduce dependența de transportul scump.

Finanțarea prin Fondurile NextGenerationEU⁵⁵

Spania folosește o parte masivă din fondurile de redresare europene pentru Planul de Reabilitare a Locuințelor și Regenerare Urbană. Se oferă ajutoare substanțiale (uneori până la 80-100% pentru familiile vulnerabile) pentru izolarea termică a blocurilor vechi.

⁵⁴ https://cdn.mivau.gob.es/portal-web-mivau/ae/doc/AUE-Doc-Completo_compressed.pdf

⁵⁵ https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/recovery-plan-europe_ro

De asemenea, se urmărește instalarea infrastructurii de internet de mare viteză și a soluțiilor de *smart city* în zonele care au rămas în urmă din punct de vedere tehnologic.

Buna guvernare

Regiunile (Comunidades Autónomas) au propriile reglementări cu privire la dezvoltarea cartierelor defavorizate.

În Țara Bascilor, Programul Opengela⁵⁶ a inițiat crearea de birouri de cartier care ajută vecinii să acceseze fonduri europene și să gestioneze renovarea clădirilor degradate.

Opengela este un program care își propune să extindă regenerarea urbană în Țara Bascilor. Pentru a realiza acest lucru, se bazează pe crearea unei rețele de birouri de cartier care acționează ca un ghișeu unic pentru deservirea comunității.

- *Opengela* centralizează și coordonează managementul tuturor părților interesate implicate în procesul de regenerare urbană, în special a celor legate de reabilitarea completă a clădirilor, de la procesul administrativ până la legătura cu profesioniștii din construcții și canalizarea ajutorului financiar, printre altele.
- Programul este promovat de Guvernul Basc și se bucură de participarea activă a consiliilor locale și a locuitorilor. A început ca un proiect european (HIROSS4all) în 2019, finanțat prin programul Orizont 2020, și de atunci a fost dezvoltat și extins în numeroase municipalități din Țara Bascilor.

Legea cartierelor (cunoscută oficial sub numele de [*Llei de Barris*](#) sau *Llei 2/2004*) din Catalonia a fost văzut ca un proiect revoluționar de regenerare urbană, considerat un model de bune practici la nivel european. Lansată în 2004 de Guvernul Cataloniei, aceasta a schimbat paradigma intervenției în zonele defavorizate. Spre deosebire de proiectele clasice care se concentrau doar pe asfaltarea străzilor, Legea Cartierelor a impus o abordare holistică. Aceasta însemna că orice proiect finanțat trebuia să includă măsuri în patru direcții simultan:

- Urbanism - reabilitarea clădirilor, crearea de parcuri, iluminat public;
- Social - programe de integrare pentru imigranți, sprijin pentru familiile vulnerabile;
- Economic - revitalizarea comerțului de cartier și cursuri de recalificare profesională;
- Mediu - eficiență energetică și gestionarea deșeurilor.

Un element cheie a fost modelul de finanțare. Guvernul Regional (Generalitat) acoperea 50% din costuri, iar restul de 50% trebuia asigurat de primărie. Acest lucru a asigurat faptul că primăriile erau direct implicate și responsabile de succesul proiectului, permițând localităților să acceseze fonduri pe care altfel nu le-ar fi avut pentru renovări majore. Pentru obținerea fondurilor primăriile trebuiau să se înscrie la concursuri publice, iar cartierele erau alese pe baza unor indicatori de vulnerabilitate:

- rată mare de șomaj;
- degradarea severă a parcului imobiliar (clădiri vechi, fără lifturi);
- lipsa dotărilor publice (școli, centre de sănătate).

⁵⁶ <https://opengela.eus/>

- riscul de excluziune socială sau probleme de segregare.

Legea obliga primăriile să creeze mecanisme prin care locuitorii să participe la decizii. S-au format consilii de cartier unde vecinii puteau spune ce priorități au. Acest lucru a crescut sentimentul de apartenență și a redus vandalismul ulterior.

Lacune legislative

Deși Spania are modele avansate de regenerare urbană, implementarea lor se lovește de o multitudine de bariere legislative și birocratice care pot încetini sau chiar bloca proiectele.

- fragmentarea competențelor (Conflictul de Jurisdicție). În Spania, competențele privind urbanismul și locuințele sunt împărțite între trei niveluri: Statul stabilește cadrul general și fiscalitatea. Comunitățile Autonome au competența exclusivă pe locuințe și planificare teritorială. Primăriile gestionează execuția și autorizațiile de construcție. Astfel, un proiect de regenerare într-un cartier poate fi blocat luni de zile pentru că normele de siguranță de la nivel național nu se aliniază cu planul urbanistic local.
- Legea proprietății orizontale - *Ley de Propiedad Horizontal*, care reglementează funcționarea comunităților de proprietari (asociațiile de locatari), este o altă barieră legislativă deoarece pentru a aproba lucrări majore de reabilitare (fațade, lifturi, panouri solare), este nevoie de votul majorității proprietarilor. În cartierele defavorizate, mulți proprietari sunt vulnerabili economic sau sunt „fonduri de investiții” absente, ceea ce face imposibilă atingerea cvorumului. De asemenea, asociațiile de locatari nu au personalitate juridică deplină, ceea ce le îngreunează accesul la credite bancare pentru a co-finanța partea de proiect care nu este acoperită de subvenții.
- rigiditatea planurilor generale de urbanism (PGOU). Multe orașe spaniole funcționează cu planuri urbanistice vechi de 20-30 de ani. Modificarea unui PGOU pentru a permite, de exemplu, transformarea unui spațiu industrial abandonat într-un centru comunitar poate dura între 4 și 8 ani. Legile vechi impun standarde (de exemplu, un număr fix de locuri de parcare per clădire) care sunt imposibil de respectat în cartierele istorice înguste, blocând astfel autorizațiile de renovare.
- fiscalitatea și capcana subvențiilor - până recent, subvențiile primite de cetățeni pentru renovarea casei erau considerate venituri impozabile. O familie săracă dintr-un cartier defavorizat primea un ajutor de 10.000 € pentru izolarea termică, dar se trezea anul următor că trebuie să plătească 2.000 € impozit pe venit, bani pe care nu îi avea. Deși legislația s-a mai relaxat recent pentru fondurile europene, frica de fisc rămâne o barieră mentală și legală majoră.
- Regimul juridic al proprietății - Legislația spaniolă protejează puternic dreptul la proprietate privată, făcând procedurile de expropriere pentru utilitate socială (pentru a renova o clădire lăsată în paragină) extrem de lungi și costisitoare pentru primării.
- Conflictele privind ocuparea ilegală (*okupas*) - complică adesea planurile de regenerare, deoarece procedurile de evacuare sunt lente, iar investitorii sau administrația nu pot interveni pe proprietatea respectivă până la finalizarea proceselor.

SUEDIA

Suedia este recunoscută pentru modelul său social avansat, însă în ultimele decenii s-a confruntat cu o segregare socio-economică tot mai accentuată în anumite zone urbane (numite *utsatta områden*). Politicile publice suedeze pentru aceste zone au evoluat de la simple investiții în infrastructură către o abordare integrată, care combină securitatea, educația și regenerarea urbană.

Principalele direcții ale politicilor publice actuale:

- Strategia Națională împotriva Segregării - [Nationell strategi mot bostadssegregation](#). Guvernul suedez a stabilit o strategie pe termen lung (2018–2028) coordonată de autorități specializate pentru a reduce disparitățile dintre cartiere. Pilonii principali sunt:
 - Combaterea segregării rezidențiale - stimularea mixului social prin construirea de locuințe cu regimuri de proprietate diferite (chirii sociale lângă apartamente private).
 - Accesul egal la servicii - asigurarea că școlile și centrele de sănătate din zonele defavorizate au resurse egale sau chiar superioare celor din zonele bogate.
- "Investiția în Viitor" – Educație și Ocupare. Suedia aplică principiul "discriminării pozitive" în alocarea resurselor. Finanțarea trebuie să fie bazată pe nevoi. Școlile din zonele vulnerabile primesc bugete mai mari per elev pentru a angaja profesori mai experimentați și personal de sprijin (psihologi, asistenți sociali). De asemenea oferă sprijin pentru piața muncii prin subvenționarea locurilor de muncă pentru tinerii din aceste zone și programe intensive de învățare a limbii suedeze pentru imigranți, corelate cu formarea profesională.
- Siguranța și prevenția criminalității. Din cauza creșterii violenței în cartiere, politicile de siguranță au devenit prioritare prin creșterea numărului de polițiști care lucrează strict în aceste comunități pentru a recâștiga încrederea cetățenilor. Autoritățile au creat un proiect pilot, după modelul american - Modelul GVI (Group Violence Intervention⁵⁷, o strategie care implică poliția, serviciile sociale și liderii comunității pentru a identifica indivizii cu risc ridicat și a le oferi o cale de ieșire din criminalitate înainte de a recurge la măsuri punitive.
- Regenerarea urbană și designul sigur. Suedia investește masiv în transformarea fizică a cartierelor construite în anii '60-'70 (Programul Million Dwellings). Spațiile publice sunt modificate astfel încât să fie cât mai sigure. Bibliotecile și centrele culturale sunt transformate în puncte centrale de interacțiune socială pentru a reduce izolarea.

Principalele reglementări pentru implementarea politicilor

- Legea privind planificare și construcțiile 2010:900 - [Plan- och bygglagen - PBL](#). Aceasta este baza dezvoltării urbane. În Suedia, municipalitățile au

⁵⁷<https://bra.se/download/18.5e0f78b192bd39b2327ef6/1730456372718/Uppfo%CC%88ljning%20Sluta%20skjut%202023.pdf>

dreptul de planificare, ceea ce înseamnă că statul central nu poate impune proiecte de construcție fără acordul consiliului local. Legea obligă municipalitățile să planifice zonele astfel încât să promoveze un mediu de viață sănătos și să prevină segregarea. Legea permite autorităților locale să specifice în planurile urbanistice ce tip de locuințe trebuie construite (de exemplu, impunerea unui procent de apartamente de închiriat într-o zonă de vile) pentru a asigura mixul social.

- Legea Serviciilor Sociale 2025:400 - [Socialtjänstlagen](#). Această lege impune primăriilor o responsabilitate complexă. Municipalitățile sunt obligate prin lege să asigure condiții decente de locuit pentru grupurile vulnerabile (capitolul 4 și capitolul 29). Legea forțează colaborarea între școli, serviciile sociale și poliție (cunoscută sub numele de colaborarea SSP), oferind cadrul legal pentru schimbul de informații în scopul prevenirii marginalizării tinerilor.
- Legea privind Companiile municipale de locuințe de utilități publice 2010:879 - [Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag](#). În Suedia nu există „locuințe sociale” în sensul clasic (doar pentru cei foarte săraci). Există *Allmännyttan* – companii deținute de primării care oferă locuințe pentru toată lumea. Legea obligă aceste companii să funcționeze după principii de piață, dar cu o misiune socială: să ofere locuințe de calitate care să prevină formarea ghetourilor. Există un sistem legislativ unic unde chiriile se negociază anual între asociațiile de proprietari și cele ale chiriașilor, prevenind creșterile bruște care ar putea duce la evacuări masive și segregare economică.
- Reforma „Delegation mot segregation” (Delmos). Agenția numită astfel, pentru coeziune urbană a fost reorganizată recent, cadrul legislativ creat sub egida sa rămâne în vigoare prin Ordonanța privind subvențiile pentru combaterea segregării - [Förordning \(2018:119\) om statsbidrag till vissa ideella organisationer för att minska och motverka segregation](#) și [Förordning \(2018:118\) om statsbidrag till kommuner och regioner för att minska och motverka segregation](#). Aceasta permite guvernului să injecteze capital direct în proiectele locale care demonstrează că:
 - Reduc decalajul de participare la vot în zonele defavorizate.
 - Cresc rata de ocupare a forței de muncă în rândul femeilor din aceste cartiere.
 - Îmbunătățesc rezultatele școlare în zonele identificate de poliție ca fiind „vulnerabile”.
- Legislația împotriva discriminării 2008:567 - [Diskrimineringslagen](#). Această lege este esențială pentru coeziunea urbană deoarece interzice discriminarea în ceea ce privește accesul la locuințe și servicii. Ombudsmanul pentru Discriminare are puterea de a sancționa agențiile imobiliare sau proprietarii care refuză chiriași pe criterii etnice sau sociale.
 - Finanțarea politicilor de coeziune urbană în Suedia funcționează în baza unui mecanism complex care îmbină

bugetele locale (bazate taxarea veniturilor), subvențiile guvernamentale direcționate și parteneriatele cu sectorul locuințelor publice. Sistemul suedez funcționează pe principiul solidarității fiscale, resursele fiind redistribuite de la municipalitățile bogate către cele care se confruntă cu provocări sociale majore (cum este Malmö).

- Sistemul de egalizare municipală – Skatteutjämning⁵⁸. Acesta este cel mai important pilon de finanțare. Deoarece Suedia are unul dintre cele mai descentralizate sisteme din lume, primăriile colectează propriile taxe pe venit. Municipalitățile cu o bază de impozitare mare plătesc într-un fond central, din care sunt finanțate municipalitățile cu șomaj ridicat sau nevoi sociale mari. Statul oferă fonduri suplimentare orașelor care au o populație cu nevoi speciale (număr mare de imigranți care necesită cursuri de limbă, asistență socială sau integrare școlară).
- Investiții prin Companiile de locuințe publice - Allmännyttan⁵⁹. Companiile de locuințe deținute de primării (precum MKB în Malmö) nu primesc subvenții directe de la bugetul de stat pentru construcții, dar au un model financiar specific. Profitul generat din chirii din zonele dezvoltate este reinvestit în renovarea și securizarea blocurilor din zonele defavorizate. Aceste companii pot accesa împrumuturi cu dobânzi foarte mici de la Kommuninvest (o agenție de creditare deținută în comun de municipalitățile suedeze), deoarece riscul de default este practic zero.
- Fondul pentru clădiri sustenabile și incluziune. Agenția Națională pentru Locuințe, Construcții și Planificare - [Boverket](#) gestionează granturi specifice. Multe blocuri din zonele defavorizate sunt vechi. Statul finanțează modernizarea lor cu condiția ca acest proces să nu ducă la creșteri de chirii care să îi evacueze pe locuitorii actuali. Tot aceasta este responsabilă cu alocarea de fonduri pentru parcuri, iluminat stradal inteligent și zone de sport în cartierele vulnerabile.
- Parteneriatele Public-Private (BID - Business Improvement Districts, tradus în suedeză adesea ca zonă de îmbunătățire a afacerilor *affärsförbättringsområde*, este un model colaborativ pentru dezvoltarea și îmbunătățirea unor zone geografice specifice, cum ar fi centrele orașelor, cartierele de afaceri sau zonele rezidențiale. Proprietarii de imobile private dintr-un cartier defavorizat contribuie cu o sumă anuală la un fond comun, care este dublat sau suplimentat de primărie. Acești bani sunt folosiți pentru curățenie, eliminarea graffiti-urilor, pază privată care colaborează cu poliția și organizarea de evenimente comunitare ca să se recâștige spațiul public.

⁵⁸ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/offentlig-ekonomi/finanser-for-den-kommunala-sektorn/kommunalekonomisk-utjamning-och-utjamning-av-lss-kostnader/produktrelaterat/Fordjupad-information/kommunalekonomisk-utjamning/>

⁵⁹ <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannytta/>

Bune practici (exemple):

- Västra Hamnen (Portul de Vest), Malmö⁶⁰. În anii '90, această zonă era un șantier naval abandonat. Astăzi, este primul cartier din lume cu emisii zero de carbon. Cartierul își produce propria energie prin turbine eoliene, panouri solare și un sistem ingenios de pompare a apei din acvifere pentru încălzire/răcire. Resturile alimentare sunt colectate prin tuburi de vacuum direct din bucătării și transformate în biogaz pentru autobuzele orașului. Deși este un cartier de lux, primăria a impus construirea de locuințe pentru studenți și apartamente cu chirie accesibilă lângă vilele de pe malul mării, pentru a evita crearea unei enclave exclusiviste.
- Sege Park, Malmö⁶¹ - Economia circulară și partajarea resurselor (Sharing Economy). Acesta este cel mai nou proiect de referință, construit pe locul unui fost spital psihiatric, axat pe reducerea costurilor de viață prin consum comun. S-a realizat o infrastructură pentru partajare. În loc ca fiecare apartament să aibă propria mașină de spălat, mașină mică sau unelte de bricolaj, cartierul are hub-uri comune. Locuitorii au fost implicați în proiectarea spațiilor verzi, care includ grădini urbane unde apa de ploaie este colectată și refolosită pentru irigații. Prin partajarea resurselor, amprenta de carbon scade cu 30-40%, iar costurile de întreținere pentru rezidenți se reduc semnificativ.
- Järva (Stockholm) - proiectul „Järvalyftet”⁶². Zona Järva (care cuprinde cartierele Rinkeby și Tensta) este una dintre cele mai segregate din Suedia. „Järvalyftet” a reprezentat un efort masiv de a sparge izolarea. S-au construit poduri și pasaje noi pentru a lega cartierul de zonele de business vecine (Kista Science City), facilitând accesul la joburi bine plătite. Peste 30.000 de rezidenți au fost consultați înainte de renovări. Rezultatul a fost transformarea curților interioare periculoase (zone de criminalitate) în zone de recreere sigure, cu iluminat inteligent și vizibilitate sporită. S-au creat centre comunitare speciale pentru antreprenoriatul feminin, recunoscând că femeile sunt adesea ancora stabilității în aceste comunități.

Principalele bariere legislative:

- Sistemul de negociere colectivă a chiriilor (Hyresgästföreningen⁶³). Deși protejează chiriașii de creșteri bruște, acest sistem poate deveni o piedică în renovarea zonelor degradate. Legea impune ca, chiriile să fie stabilite în funcție de valoarea de utilitate (standardul apartamentului). Dacă o companie publică de locuințe vrea să modernizeze un bloc întreg, chiria va crește post-renovare. Există prevederi legale care permit chiriașilor să conteste în instanță amploarea

⁶⁰ <https://una.city/nbs/malmo/western-harbour>

⁶¹ <https://malmo.se/Welcome-to-Malmo/Sustainable-Malmo/Sustainable-Urban-Development/Sege-Park.html>

⁶² <https://www.svenskabostader.se/var-historia/artiklar/jarvalyftet/>

⁶³ <https://www.hyresgastforeningen.se/>

renovărilor. Acest lucru duce la așa-numitele evacuări prin renovare, unde procesele legale lungi blochează proiectele de regenerare urbană ani de zile.

- Monopolul de planificare municipală vs. Interesul național. Suedia funcționează pe un sistem de „veto” local, care poate crea blocaje. Efectul NIMBY (*Not In My Backyard*): Legislația permite municipalităților vecine (mai dezvoltate) să blocheze proiecte de infrastructură sau de locuințe sociale care ar ajuta la decongestionarea zonelor defavorizate, invocând planul de urbanism local.
- Un alt aspect criticat este faptul că legea protejează excesiv anumite zone pentru conservare istorică sau militară. În orașe portuare precum Malmö sau Göteborg, aceste reglementări stricte împiedică adesea extinderea zonelor rezidențiale în fostele zone industriale, care ar putea fi folosite pentru a micșora densitatea din cartierele segregate.
- Confidențialitatea și barierele în schimbul de date. Aceasta este probabil cea mai mare piedică operativă în combaterea criminalității și marginalizării în cartierele vulnerabile: Legea Confidențialității (*Offentlighets- och sekretesslagen*) împiedică adesea Poliția, Serviciile Sociale și școlile să schimbe informații despre tinerii cu risc de a intra în bande. Deși există dorința politică de intervenție timpurie, barierele legale privind protecția datelor cu caracter personal fac ca autoritățile să nu poată acționa integrat până când nu se comite o infracțiune gravă.
- Rigiditatea Actului de planificare și construcții. Procedurile de obținere a autorizațiilor de construcție pentru proiecte de regenerare sunt extrem de birocratice. Orice cetățean sau organizație poate face apel la un plan urbanistic. În zonele defavorizate, unde interesele sunt divergente (dezvoltatori vs. comunitate locală), procesele pot dura între 5 și 10 ani pentru un singur proiect de parc sau centru comunitar.
- Reglementările privind zgomotul, accesibilitatea și lumina naturală sunt identice pentru toate zonele. Acest lucru face ca transformarea unor spații comerciale vechi din cartierele defavorizate în locuințe ieftine să fie aproape imposibilă din punct de vedere legal și financiar.
- Pentru a depăși aceste piedici, guvernul suedez a început să relaxeze legislația privind confidențialitatea⁶⁴ (pentru a permite poliției și școlii să discute mai liber despre copiii din zonele de risc); deasemeni se explorează crearea unor *Zone Economice Speciale - Utvecklingsområden* unde anumite reguli de planificare ar putea fi simplificate pentru a încuraja investițiile private în cartierele vulnerabile⁶⁵.

⁶⁴ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/betankande/okat-informationsutbyte-mellan-myndigheter-en-ny_hd01ku6/html/

⁶⁵ <https://www.regeringen.se/contentassets/65b78cab2c2d46a2abd128521917ec14/ett-nytt-regelverk-for-bygglov-prop.-202425169.pdf>

WEBOGRAFIE

[https://mmuncii.gov.ro/wp-](https://mmuncii.gov.ro/wp-content/uploads/2025/10/RAPORT_HARTA_ZONELOR_MARGINALIZATE.pdf)

[content/uploads/2025/10/RAPORT_HARTA_ZONELOR_MARGINALIZATE.pdf](https://mmuncii.gov.ro/wp-content/uploads/2025/10/RAPORT_HARTA_ZONELOR_MARGINALIZATE.pdf)

<https://www.mdlpa.ro/uploads/articole/attachments/617a9b9ada2d1606090403.pdf>

https://www.researchgate.net/publication/387789756_Regenerating_deprived_urban_areas_in_Western_Europe_three_common_approaches_and_a_new_perspective

<https://rm.coe.int/youth-and-exclusion-in-disadvantaged-urban-areas-policy-approaches-eng/16809391c6>

<https://www.econstor.eu/bitstream/10419/311300/1/REP-24-1129.pdf>

<https://uia.urban-initiative.eu/en/urban-poverty-focus-deprived-neighbourhoods>