



**REGOLAMENTO
PER L'ATTUAZIONE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE
URBANA E TERRITORIALE NEGLI AMBITI DI CUI
ALL'ART. 8, COMMA 2, LETTERA E-QUINQUIES) ED
8-BIS DELLA L.R. N. 12/2005**

Approvato con delibera di C.C. n. 14 del 22/04/2021

ART. 1 PRINCIPI GENERALI

1. L'attuazione del presente Regolamento dovrà essere improntata, nell'ambito dei procedimenti amministrativi conseguenti alle disposizioni contenute nello stesso, nel pieno rispetto dei principi delineati dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1, comma 1 della Legge n. 241/1990.
2. Ai principi di cui al comma precedente si aggiungono i seguenti:
 - leale collaborazione: l'Amministrazione e gli Attuatori improntano i loro rapporti sulla base della fiducia reciproca e sulla comunità di intenti ai fini del perseguimento degli obiettivi sottesi al presente Regolamento ed alla deliberazione alla quale quest'ultimo accede;
 - pubblicità e trasparenza: l'Amministrazione garantisce la piena trasparenza e pubblicità dei procedimenti avviati sulla scorta del presente Regolamento e della deliberazione alla quale quest'ultimo è allegato, riconoscendo nella trasparenza lo strumento principale per assicurare l'imparzialità nei rapporti con gli Attuatori, la verificabilità delle azioni svolte ed i risultati ottenuti;
 - sostenibilità: l'Amministrazione, nell'esercizio della discrezionalità nelle decisioni che assume, verifica che l'attuazione degli interventi consenta l'effettivo perseguimento degli obiettivi sottesi alla deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana ed al presente Regolamento, valutando gli stessi anche sulla base del miglioramento degli equilibri ambientali;
 - autonomia civica: l'Amministrazione riconosce l'autonoma iniziativa degli Attuatori e, in tal senso, appronta tutte le misure necessarie a garantirne l'esercizio effettivo

TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 2 FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina l'attuazione degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. 12/2005, individuati con Deliberazione assunta ai sensi dell'art. 8-bis comma 1 della L.R. 12/2005.
2. Le disposizioni di cui al presente Regolamento si applicano esclusivamente agli ambiti individuati dalla deliberazione assunta ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005, nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.
3. In particolare, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T., il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 8-bis, comma 1 della L.R. n. 12/2005:
 - individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

ART. 3 DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono per:
 - a) Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale: sono gli ambiti definiti dall'art. 8, comma 2, lettera e-

quinquies) della L.R. n. 12/2005 ed individuati dalla deliberazione di cui il presente Regolamento costituisce allegato;

- b) Comune o Amministrazione: il Comune di Manerbio;
- c) Attuatori: tutti i soggetti, singoli, associati o comunque riuniti in formazioni sociali, anche di natura imprenditoriale o a vocazione sociale, che si attivano per dare esecuzione ad interventi negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale definiti alla lettera a) del presente articolo;
- d) Edifici dismessi o abbandonati: gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, anche rurali, dismessi da oltre cinque anni e che causano criticità per almeno uno dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
- e) Interventi: ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 si intendono le opere rientranti nelle categorie edilizie della manutenzione straordinaria riguardante parti strutturali degli edifici, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica;
- f) Interventi ordinari: ogni opera realizzata negli ambiti di rigenerazione urbana che, in assenza di peculiarità tali da rendere necessario l'assoggettamento della stessa ad un Permesso di Costruire Convenzionato, viene interamente regolamentata dalla normativa edilizia vigente;
- g) Interventi straordinari: ogni opera realizzata negli ambiti di rigenerazione urbana che, stanti le peculiarità connesse, rende necessario l'assoggettamento della stessa a Permesso di Costruire Convenzionato ai fini della complessiva regolamentazione, in alcuni casi pattizia, dell'intervento.

TITOLO II: DISPOSIZIONI PER L'INCENTIVAZIONE, L'ACCELERAZIONE, LA SEMPLIFICAZIONE E LA RIDUZIONE DEI COSTI

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO TEMPORANEE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005 negli ambiti di rigenerazione urbana è ammessa, al fine di realizzare iniziative economiche, sociali e culturali volte ad attivare il processo di recupero, l'utilizzazione temporanea, anche con destinazione in deroga al P.G.T., delle aree e/o degli edifici esistenti negli ambiti individuati dalla deliberazione alla quale il presente Regolamento è allegato.
2. L'utilizzazione temporanea delle aree è subordinata alla preventiva sottoscrizione di apposita convenzione, nella quale è altresì regolamentata l'utilizzazione stessa.
3. Rimangono ferme le prescrizioni e le limitazioni di cui all'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005.

ART. 5 RIDUZIONE DEI COSTI

1. La Regione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e comma 2- quinquies della L.R. n. 12/2005, determina le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana nonché i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.
2. Fermo quanto disciplinato dalla normativa regionale il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 2-quater e dell'art. 44, comma 8 della L.R. n. 12/2005, può provvedere ad ulteriori riduzioni e/o modulazioni.
3. In attuazione di quanto disposto al comma precedente è facoltà del Comune, nell'ambito del convenzionamento relativo agli ambiti di rigenerazione urbana, prevedere riduzioni del contributo sul costo di costruzione compensando e/o scomputando ulteriori opere sostenute dagli Attuatori.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della L.R. n. 12/2005 e

l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

TITOLO III: REGIME GIURIDICO DEGLI INTERVENTI

ART. 6 INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Ferma la classificazione degli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, stante l'espresso richiamo operato dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato tutti quegli interventi assoggettati alle premialità, incentivi, semplificazioni o altre previsioni eccezionali previste ai successivi articoli del presente Regolamento, dunque ulteriori rispetto a quelle espressamente delineate dalla normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.
2. I contenuti del permesso di costruire convenzionato sono quelli definiti dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001 come richiamato dall'art. 14, comma 1-bis, della L.R. 12/2005.

ART. 7 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA NEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

1. In attuazione delle finalità sottese all'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 gli interventi da realizzarsi negli ambiti di rigenerazione urbana, individuati dalla deliberazione alla quale accede il presente Regolamento, costituiscono attività di interesse pubblico ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni del P.G.T. di cui all'articolo 40 della L.R. n. 12/2005.
2. Fermo quanto delineato al comma precedente sull'integrazione dell'interesse pubblico degli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana, il procedimento di istruttoria e rilascio del Permesso di Costruire in deroga rimane assoggettato alla disciplina di cui alla L.R. n. 12/2005 ed al D.P.R. n. 380/2001.
3. La deroga ammessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005, può riguardare esclusivamente, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005, nonché la destinazione d'uso.

ART. 8 DEROGHE ALLE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, negli ambiti di rigenerazioni urbana, anche per gli interventi di nuova costruzione, è ammessa la deroga della distanza minima tra pareti finestrate secondo quanto previsto dai commi successivi del presente articolo.
2. La deroga alla distanza minima tra pareti finestrate è ammessa negli ambiti di rigenerazione urbana con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.
3. La disciplina e la regolamentazione della deroga di cui al presente articolo deve obbligatoriamente essere inserita nella convenzione urbanistica da sottoscrivere, previa indicazione della volontà progettuale di fruire della deroga stessa come da precedente art. 7 del presente Regolamento.

ART. 9 RIGENERAZIONE URBANA NELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

1. Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla delibera Consiliare assoggettate a pianificazione attuativa, al fine di garantire la semplificazione delle procedure ed incentivare la realizzazione di

interventi di rigenerazione urbana, viene ammessa l'attuazione per stralci funzionali ovvero in variante allo strumento urbanistico, previa presentazione di apposito Permesso di Costruire Convenzionato ovvero Piano Integrato di Intervento.

2. L'approvazione dello strumento scelto ai sensi del comma 1 del presente articolo, in conformità o in variante al P.G.T. vigente, ed il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, avvengono nel rispetto della sovraordinata normativa regionale e/o nazionale.

ART. 10 DIRITTI EDIFICATORI

1. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. n. 12/2005, sono commerciabili e possono essere trasferiti nelle zone ammesse dal PGT vigente.

TITOLO IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 11 DISPOSIZIONI INTERPRETATIVE E TRANSITORIE

1. Allo scopo di agevolare la leale collaborazione tra Amministrazione ed Attuatori le disposizioni del presente Regolamento devono essere interpretate, nel rispetto di quanto complessivamente disposto dalla L.R. n. 12/2005 ed ogni altra norma sovraordinata, nel senso più favorevole alla possibilità di perseguire gli obiettivi sottesi al Regolamento stesso ed alla deliberazione alla quale esso è allegato.
2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento, rimangono ferme le definizioni e le previsioni contenute nella normativa di riferimento e, in particolare, nella L.R. n. 12/2005 e nel D.P.R. n. 380/2001.
3. È fatta salva la possibilità per i privati, nelle aree individuate come ambiti di rigenerazione urbana, di presentare nuove pratiche edilizie assoggettate alla presente disciplina, rinunciando di fatto a quanto precedentemente assentito, compatibilmente con lo stato delle opere eventualmente già realizzate o in corso di realizzazione.
4. E' possibile presentare specifiche istanze, anche per ambiti/immobili non individuati in cartografia, che dovranno essere puntualmente valutati e che, se rientranti per caratteristiche tra gli obiettivi di rigenerazione urbana, potranno essere inseriti all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana o territoriale ad integrazione di quelli individuati nella cartografia Tavola 1, allegato A della DCC n. 14 del 22.04.2021 avente ad oggetto "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI NEI QUALI AVVIARE I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO (L.R. 12/2005, ART. 8-BIS, COMMA 1 E ART. 8, COMMA 2, LETTERA E-QUINQUIES - LR. 18/2019)" e suoi eventuali aggiornamenti, previa valutazione del Consiglio Comunale.