



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 2 del 05/02/2018
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 24 del 30/07/2018

Relazione illustrativa
rettifica, precisazione ed interpretazioni
alle norme tecniche degli atti costituenti
il P.G.T.

gennaio 2023



COMUNE DI TORRE DE'ROVERI
PROVINCIA DI BERGAMO
Piazza Conte Sforza, 3 - tel. 035.581026
P. IVA 00684180169
e-mail: comune.torrederoveri@pec.regione.lombardia.it

PGT RETTIFICA, PRECISAZIONE ED INTERPRETAZIONI ALLE NORME TECNICHE DEGLI ATTI COSTITUENTI IL PGT

COMUNE DI TORRE DE' ROVERI

Provincia di Bergamo

PGT RETTIFICA, PRECISAZIONE ED INTERPRETAZIONI ALLE NORME TECNICHE DEGLI ATTI COSTITUENTI IL PGT

RELAZIONE

PREMESSA

L'articolo 13, comma 14bis, della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. prevede la possibilità per i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale analiticamente motivata, di procedere alla correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi.

Gli atti di rettifica, di precisazione e di interpretazione degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale e acquistano efficacia con la pubblicazione sul BURL.

Con la presente proposta si intendono fornire precisazioni in ordine alla corretta lettura delle Norme di attuazione del Piano delle Regole coerentemente con la disciplina edilizia.

Di seguito si descrivono nel dettaglio le rettifiche, precisazioni e interpretazioni apportate agli atti del P.G.T. vigente e si evidenziano le parti aggiunte e quelle sopresse dei documenti relativi al PGT.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (ALLEGATO C7)

INTERPRETAZIONE art. 20 NTA PdR

L'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole fornisce la definizione di altezza degli edifici indicando come la stessa debba essere pari a quella dei fabbricati esistenti, fatto salvo per gli impianti tecnologici e per i volumi tecnici per i quali non si applicano limiti di altezza.

Per altezza degli edifici esistenti la disposizione si riferisce all'altezza massima tra quella dei vari fronti.

La ratio della norma che disciplina l'altezza degli edifici preesistenti è quella di porre a riferimento delle nuove costruzioni o dell'ampliamento/ristrutturazioni di costruzioni esistenti l'altezza degli immobili contigui al fine di mantenere un assetto edilizio circoscritto e già consolidato con caratteristiche di omogeneità.

Ne consegue che nel caso in cui la disciplina urbanistico-edilizia prescriva che l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione o per gli ampliamenti di edifici esistenti non si possa superare l'altezza di quelli preesistenti, significa che va considerato come limite verticale dei prospetti esistenti al fine di evitare che i fabbricati contigui o vicini presentino altezze marcatamente differenti (cfr. C.S. n. 3184/2013 e n. 4553/2014).

Agli effetti della già definita altezza del fronte, ai sensi dell'articolo 1, punto 2, delle NTA del Piano delle Regole, per l'altezza esistente si debba intendere l'altezza massima espressa dalla proiezione verticale del fronte misurata all'estremità superiore dello stesso.

CHIARIMENTO IN MERITO ALLA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI PER PROMUOVERE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA

L' Art. 3 del DPR 380/20001 e s.m.i. definisce gli interventi edilizi ed opera con prevalenza sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

La lettera d) del citato articolo definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia come *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. **L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.** Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.”*

La definizione di ristrutturazione edilizia trova la sua innovata definizione nell'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, ed ancora successivamente nell'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi ancora recentemente nell'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022. Alla luce della ridefinizione degli interventi di ristrutturazione edilizia operata dalla legge n. 120/2020, di conversione del D.L. n. 76, perché si rimanga all'interno della ristrutturazione edilizia, gli incrementi volumetrici consentiti in sede di ricostruzione devono essere “espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali” e avere una finalizzazione di rigenerazione urbana.

Per come è formulata la disposizione di legge (“espressamente”) serve rendere le norme di piano aderenti alla definizione di ristrutturazione (laddove è consentita dal piano la ristrutturazione). Per gli edifici esistenti nei tessuti urbani consolidati (ovvero indicare i tessuti specifici) sono consentiti tutti gli interventi edilizi, ivi inclusi ampliamenti e/o sopralti in applicazione dei parametri edificatori dettati dalle norme regolanti il tessuto stesso e gli interventi di ristrutturazione mediante la demolizione dell’edificio esistente e la ricostruzione anche su diverso sedime. In tale ultima ipotesi, in applicazione delle previsioni di cui all’art. 3 c. 1 lett. d) ed al fine di consentire interventi di rigenerazione urbana, sarà possibile la ricostruzione anche con variazione della collocazione planimetrica, apportando in progetto gli incrementi parametrici rispetto al preesistente edificio consentiti dal presente PGT.

INTERPRETAZIONE - DESTINAZIONI D’USO E PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

La legge regionale 18/2019 ha previsto che nell’ambito della superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all’interno delle categorie di cui all’articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è, comunque, sempre ammessa la modifica di destinazione d’uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Nella circostanza gli effetti dell’articolo 51 della legge regionale travolgono l’articolo 16 delle norme di attuazione del PGT che si occupa dell’ambito a destinazione già assoggettati a pianificazione attuativa. All’interno di detto ambito sono possibili più e diverse destinazioni d’uso. L’articolo 51 considera sempre tra loro urbanisticamente compatibili, **anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale**. Ne consegue che al fine di rendere chiaro il quadro normativo sussiste la necessità di chiarire che per effetto dell’articolo 51 della legge regionale 12/2005 è consentita anche, nell’ambito B5 del PGT, la destinazione residenziale.

Quando a ritenere che gli interventi consentiti in detto ambito siano sottoposti a pianificazione attuativa o a programmazione integrata, soccorre l’articolo 28 bis del DPR 380/2010 Permessi di costruire convenzionato nella sua novella: c.1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. L’applicazione del permesso a costruire convenzionato, quindi, opera in ambiti poco estesi, già oggetto di trasformazioni edilizie, nei quali per gli interventi di completamento, le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di servizi si presentino con un basso grado di complessità. A ciò si aggiunge come la legge regionale 12/2005, all’articolo 14, comma 1-bis, sancisca che “ *All’interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’articolo 28 bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all’articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.*”. Dunque, e per semplificare le azioni per la trasformazioni urbanistico ed edilizie consentite dal PGT, all’interno di lotti già edificati e del tessuto urbano consolidato è dato utilizzare il permesso a costruire, fermo restando la facoltà del proponente di ricorrere al piano attuativo. In ogni caso gli interventi operano in forza di una convenzione regolante i rapporti tra l’Operatore ed il Comune.

RETTIFICA ART. 55 NTA PGT

L’articolo 4 (misure di incentivazione – ulteriori modifiche alla legge regionale 12/2005), comma 2-ter, della legge regionale 31/2014 dispone che “*Negli interventi di nuova costruzione che ricadono all’interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall’articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all’indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall’intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l’involucro esterno degli edifici.*”.

L’articolo 55 del Piano delle regole incentiva ulteriormente la possibilità di sfruttamento edilizio a condizione che si verifichi un risparmio ulteriore nel limite del 5% rispetto ai limiti di legge.

La necessità di rettifica dell’articolo 55 citato tende a consentire l’applicazione dell’incentivo in tutte le circostanze nelle quali è consentita la nuova edificazione purché nell’ambito del Tessuto Urbano Consolidato come definito dalla legge regionale 12/2005.

L’articolo 55 è rettificato come segue: “**INCENTIVI PER L’EDILIZIA SOSTENIBILE** Per tutti gli interventi attinenti al patrimonio edilizio esistente ~~e di nuova edificazione~~ ricadenti negli ambiti residenziali, ad esclusione dei Nuclei “A1”, “A2” e Ambiti “B1” **e di nuova edificazione che ricadono nel TUC** e che prevedano un’elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico fino al 5% oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti alla data di presentazione del progetto, si applicano incentivi di carattere premiale volumetrico mediante diritti edificatori fino ad un massimo progressivo del 5% della volumetria complessiva consentita. Per ottenere tale premialità è necessario dimostrare la fattibilità dell’intervento tramite specifico progetto energetico a firma di tecnico abilitato e successivamente certificato da un ente certificatore abilitato.”.

PRECISAZIONE SCHEDE 60 E 61 ALLEGATO C5 PDR

L’allegato al Piano delle Regole denominato “*C 5 - Inventario dei nuclei di antica formazione – schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto*” individua e cataloga il patrimonio edificato all’interno dei nuclei storici e disciplina gli interventi sugli immobili mediante specifiche schedature distinte per ciascuna unità. L’oggetto della presente precisazione riguarda 2 di queste schede:

Nella scheda N. 60.5, relativa all’edificio N. 60, e nella scheda N. 61.5, relativa all’edificio N. 61, pertinenti l’ambito di completamento urbanistico (classe di intervento 7) in fregio a via Monte Grappa e ricompreso internamente al centro storico del nucleo di Torre de’ Roveri, al fine di una migliore definizione della disciplina che non generi incertezze ed interpretazioni fallaci, viene introdotta una precisazione all’interno del campo “*prescrizioni specifiche di intervento*”, così come sotto riportato:

Scheda N. 60.5

Prescrizioni specifiche di intervento:

La costruzione del nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri: spessore massimo consentito del corpo di fabbrica m 10.00 (per spessore si intende il lato più corto del corpo del fabbricato, indipendentemente dalla geometria dello stesso), h massima consentita m 6,50. Obbligo di definire una progettazione unitaria con il fabbricato n. 61, per una volumetria complessiva consentita di 1300 mc, e una s.l.p. complessiva consentita di mq 434. La realizzazione dei due edifici potrà poi essere disgiunta. Obbligo di demolizione delle costruzioni precarie insistenti nell'area di pertinenza.

Scheda N. 61.5

Prescrizioni specifiche di intervento:

La costruzione del nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri: spessore massimo consentito del corpo di fabbrica m 10.00 (per spessore si intende il lato più corto del corpo del fabbricato, indipendentemente dalla geometria dello stesso), h massima consentita m 6,50. Obbligo di definire una progettazione unitaria con il fabbricato n. 60, per una volumetria complessiva consentita di 1300 mc, e una s.l.p. complessiva consentita di mq 434. La realizzazione dei due edifici potrà poi essere disgiunta. Obbligo di demolizione delle costruzioni precarie insistenti nell'area di pertinenza.

Alla presente relazione si allegano:

- estratto documento del Piano delle Regole **C5 2/3 – Inventario dei nuclei di antica formazione: Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto**, con rappresentazione degli aggiornamenti.
- estratto documento del Piano delle Regole **C7 – Norme Tecniche di Attuazione**, con rappresentazione degli aggiornamenti.



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 2 del 05/02/2018
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 24 del 30/07/2018

PIANO DELLE REGOLE

C 5^{2/3}

Inventario dei nuclei di antica formazione
Schede di analisi dello stato di fatto
e schede di progetto

gennaio 2023

precisazioni e specificazioni ai sensi art. 13 comma 14 bis L.R. n.12/2005 e s.m.i.
(delibera del Consiglio Comunale n. del)

Provincia di Bergamo - COMUNE DI TORRE DE' ROVERI

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO - *Nuclei di Antica Formazione*

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO	EDIFICIO N. 60	SCHEDA N. 60.5
--	-----------------------	-----------------------

LOCALIZZAZIONE	DENOMINAZIONE
----------------	---------------

Via Monte Grappa

CLASSE DI INTERVENTO ATTRIBUITA

Classe 7

GRADI DI INTERVENTO ATTRIBUITI

GRADI DI INTERVENTO AMMISSIBILI

Grado VII

DESTINAZIONE D'USO PER IL PIANO TERRA

Residenza

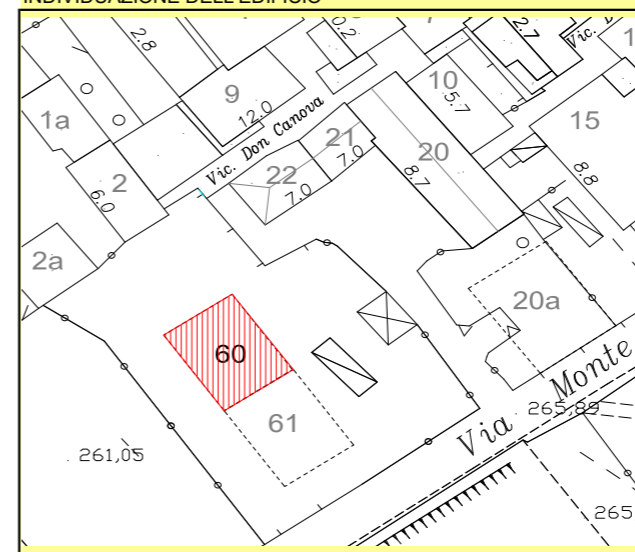
DESTINAZIONE D'USO PER I PIANI SUPERIORI

Residenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

La costruzione del nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri: spessore massimo consentito del corpo di fabbrica m 10.00 (per spessore si intende il lato più corto del corpo del fabbricato, indipendentemente dalla geometria dello stesso), h massima consentita m 6,50. Obbligo di definire una progettazione unitaria con il fabbricato n. 61, per una volumetria complessiva consentita di 1300 mc, e una s.l.p. complessiva consentita di mq 434. La realizzazione dei due edifici potrà poi essere disgiunta. Obbligo di demolizione delle costruzioni precarie insistenti nell'area di pertinenza

INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO



CLASSE DI INTERVENTO ATTRIBUITA ALL'AREA DI PERTINENZA

Classe C

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Provincia di Bergamo - COMUNE DI TORRE DE' ROVERI

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO - *Nuclei di Antica Formazione*

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO	EDIFICIO N. 61	SCHEDA N. 61.5
--	-----------------------	-----------------------

LOCALIZZAZIONE	DENOMINAZIONE
----------------	---------------

Via Monte Grappa

CLASSE DI INTERVENTO ATTRIBUITA

Classe 7

GRADI DI INTERVENTO ATTRIBUITI

GRADI DI INTERVENTO AMMISSIBILI

Grado VII

DESTINAZIONE D'USO PER IL PIANO TERRA

Residenza

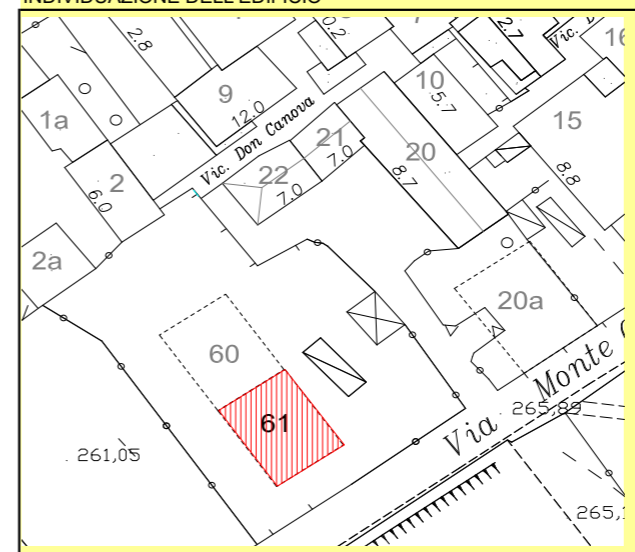
DESTINAZIONE D'USO PER I PIANI SUPERIORI

Residenza

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

La costruzione del nuovo edificio dovrà rispettare i seguenti parametri: spessore massimo consentito del corpo di fabbrica m 10.00 (per spessore si intende il lato più corto del corpo del fabbricato, indipendentemente dalla geometria dello stesso), h massima consentita m 6,50. Obbligo di definire una progettazione unitaria con il fabbricato n. 60, per una volumetria complessiva consentita di 1300 mc, e una s.l.p. complessiva consentita di mq 434. La realizzazione dei due edifici potrà poi essere disgiunta. Obbligo di demolizione delle costruzioni precarie insistenti nell'area di pertinenza

INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO



CLASSE DI INTERVENTO ATTRIBUITA ALL'AREA DI PERTINENZA

Classe C

PRESCRIZIONI PARTICOLARI



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 2 del 05/02/2018
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 24 del 30/07/2018

PIANO DELLE REGOLE

C 7

Norme Tecniche di Attuazione

gennaio 2023

precisazioni e specificazioni ai sensi art. 13 comma 14 bis L.R. n.12/2005 e s.m.i.
(delibera del Consiglio Comunale n. del)

COMUNE
DI
TORRE DE' ROVERI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO DELLE REGOLE

Data: **AGOSTO 2018**
MARZO 2019
LUGLIO 2020
Rev.: GIUGNO 2021
GENNAIO 2023

Per tutti i manufatti sopraindicati il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio e verificate le condizioni del contesto e/o del manufatto in esame, può derogare alle presenti norme e prescrivere materiali e caratteristiche per il loro migliore inserimento ambientale.

Sono fatte salve le disposizioni per l'invarianza idraulica.

Si riportano in seguito le definizioni per i manufatti gazebo e pergolato.

Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, legno, ferro, completamente aperto su tutti i lati, o in aderenza ai fabbricati esistenti. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza. Altezza massima 2,70

Pergolato

Si definisce pergolato una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali o inclinati, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie coperta sopra indicata E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione. Altezza massima 2,70.

ART. 55 INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Per tutti gli interventi attinenti al patrimonio edilizio esistente ~~e di nuova edificazione~~ ricadenti negli ambiti residenziali, ad esclusione dei Nuclei "A1", "A2" e Ambiti "B1" ~~e di nuova edificazione che ricadono nel TUC e~~ che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico fino al 5% oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti alla data di presentazione del progetto, si applicano incentivi di carattere premiale volumetrico mediante diritti edificatori fino ad un massimo progressivo del 5% della volumetria complessiva consentita. Per ottenere tale premialità è necessario dimostrare la fattibilità dell'intervento tramite specifico progetto energetico a firma di tecnico abilitato e successivamente certificato da un ente certificatore abilitato."