

COMUNE DI BERGAMO

Direzione Urbanistica, Interventi urbani complessi, patrimonio e Logistica interna, opere di riqualificazione
Servizio Pianificazione urbanistica, attuativa e sicurezza del territorio



**INTERPRETAZIONI AUTENTICHE
DEGLI ATTI DEL PGT
NON COSTITUENTI VARIANTE AGLI STESSI**
ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

APPROVAZIONE D.C.C. n. 11 del 16/03/2026
BURL n. 15 del 08/04/2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



DOCUMENTO DI PIANO

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO



PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE



PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Indice

Premessa	4
DOCUMENTO DI PIANO - DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
Art. 13 "Disposizioni generali" comma 3.	6
Art. 14 "Procedure per approvazione dei piani e programmi attuativi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione" comma 2.	9
Art. 15 "Edificabilità delle Polarità Strategiche della Rigenerazione" comma 4.	12
PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	14
Art. 4 "Piani urbanistici attuativi e permessi di costruire convenzionati" comma 6.	15
Art. 8 "Definizioni urbanistiche ed edilizie" comma 3.	17
Art. 59 "Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT" comma 3.	19
Art. 64 "Disposizioni generali" comma 3.	22

Premessa

Il presente procedimento di interpretazione autentica degli atti del PGT non comportante variante urbanistica, ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 comma 14bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., costituisce il primo procedimento di interpretazione autentica successivo alla definitiva approvazione del PGT con Deliberazione di C.C. n. 24 in data 11/04/2024. Il Piano è entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 45 del 06/11/2024.

L'art. 13 comma 14bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che:

"I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a). (comma così sostituito dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)".

Il procedimento si rende necessario a seguito del primo periodo di applicazione del PGT, durante il quale sono emerse alcune incertezze interpretative inerenti specifici disposti normativi del Documento di Piano e del Piano delle Regole, che richiedono pertanto chiarimenti in coerenza con gli obiettivi generali del PGT e con le logiche che ne hanno guidato la redazione, al fine di garantirne l'uniformità applicativa.

Gli articoli delle norme del PGT vigente per le quali necessita un'interpretazione autentica sono i seguenti:

- **DOCUMENTO DI PIANO - DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (DDP00)**
 - Art. 13 "Disposizioni generali" comma 3.
 - Art. 14 "Procedure per approvazione dei piani e programmi attuativi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione" comma 2.
 - Art. 15 "Edificabilità delle Polarità Strategiche della Rigenerazione" comma 4.

- **PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR00)**
 - Art. 4. "Piani urbanistici attuativi e permessi di costruire convenzionati" comma 6.
 - Art. 8 "Definizioni urbanistiche ed edilizie" comma 3.
 - Art. 59 "Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT" comma 3.
 - Art. 64 "Disposizioni generali" comma 3.

Segue l'analisi articolata per ciascun articolo oggetto di interpretazione.



DOCUMENTO DI PIANO

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 13 “Disposizioni generali” comma 3.

3. Le previsioni relative alle Polarità Strategiche della Rigenerazione si attuano tramite pianificazione attuativa estesa all'intero ambito. La realizzazione per stralci è consentita previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione quadro. Tale documento, condiviso da tutti i proprietari e riferito all'intera Polarità Strategiche della Rigenerazione, dovrà verificare la sostenibilità del singolo stralcio e la successiva possibilità di attuazione di tutte le previsioni definite per la Polarità Strategica della Rigenerazione stessa nel termine di validità riferito all'intero ambito.

La convenzione quadro dovrà prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale.

Le trasformazioni potranno conseguentemente essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni che verranno approvate ai sensi dell'art. 12 L.R. 12/2005 o dell'art. 14, comma 1bis, L.R. 12/2005.

L'articolo 13 delle *Direttive per l'attuazione del DDP* definisce le disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni per le Polarità Strategiche della Rigenerazione. Al comma 3 viene disciplinata la realizzazione per stralci come segue:

“3. Le previsioni relative alle Polarità Strategiche della Rigenerazione si attuano tramite pianificazione attuativa estesa all'intero ambito. La realizzazione per stralci è consentita previa presentazione di un documento di inquadramento complessivo corredato da una convenzione quadro. Tale documento, condiviso da tutti i proprietari e riferito all'intera Polarità Strategiche della Rigenerazione, dovrà verificare la sostenibilità del singolo stralcio e la successiva possibilità di attuazione di tutte le previsioni definite per la Polarità Strategica della Rigenerazione stessa nel termine di validità riferito all'intero ambito.

La convenzione quadro dovrà prevedere l'immediata cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi e attrezzature pubbliche ritenute prioritarie dall'amministrazione comunale.

Le trasformazioni potranno conseguentemente essere attuate per stralci sulla base di apposite convenzioni che verranno approvate ai sensi dell'art. 12 L.R. 12/2005 o dell'art. 14, comma 1bis, L.R. 12/2005”.

Per quanto concerne la Polarità Strategica della Rigenerazione PSR01 - PORTA SUD, nella specifica *SCHEDA DI INDIRIZZO*, al punto 1. *Articolazione*, è stabilito che la Polarità Strategica della Rigenerazione 01 - Porta Sud si articola nei seguenti ambiti attivabili autonomamente mediante specifici procedimenti attuativi:

- A1 - Ambito della nuova stazione ferroviaria attuato tramite progetto di opera pubblica (RFI)
- A2 - Ambito soggetto ad Accordo di programma o Programma integrato di intervento, articolato in due ambiti territorialmente distinti e separati dal fascio dei binari che devono essere ricondotti ad una progettazione unitaria sia sotto il profilo dell'impianto urbanistico che sotto il profilo della progettazione architettonica ed edilizia.
- Ambiti soggetti a piano attuativo, (ambiti satelliti)
- Ambito a servizi “Polo scolastico”.

Si ritiene pertanto che, nel caso della Polarità Strategica della rigenerazione PSR01 - PORTA SUD, la possibilità di realizzazione per stralci di cui al comma 3 sia specificatamente da riferirsi ai singoli ambiti attivabili autonomamente mediante specifici provvedimenti attuativi, come elencati nella scheda di indirizzo sopra citata. Tale assunto si fonda sul principio di specialità che dà prevalenza alla previsione specifica (qui riferita alla PSR01) rispetto a quella generale, poiché le due previsioni hanno ad oggetto il medesimo ambito.

Quanto sopra, con specifico riferimento all'*Ambito soggetto ad Accordo di programma o Programma integrato di intervento - A2*, risulta altresì coerente con il disposto normativo di cui al comma 3 dell'art. 87 "Programmi integrati di intervento" della LR 12/2005, che testualmente recita:

"Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento."

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

La realizzazione per stralci delle Polarità Strategiche della Rigenerazione, disciplinata al comma 3 dell'art. 13 "Disposizioni generali" delle *Direttive per l'attuazione del Documento di Piano*, è da intendersi riferita, nel caso della Polarità Strategica della rigenerazione PSR01 - PORTA SUD, ai singoli ambiti attivabili autonomamente mediante specifici provvedimenti attuativi, come elencati al punto 1. *Articolazione* della SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR01 - PORTA SUD.

L'interpretazione sistematica della disciplina urbanistica di riferimento permette di chiarire che l'obbligo di condivisione tra i proprietari non deve essere inteso in senso assoluto rispetto alla totalità della Polarità Strategica della rigenerazione PSR01 - PORTA SUD, dovendo invece essere circoscritto esclusivamente al singolo ambito funzionale in cui la polarità stessa è articolata. Tale interpretazione trova fondamento nel principio di articolazione in ambiti, per il quale la regola operativa generale definita dal Documento di Piano per le Polarità Strategiche, deve necessariamente essere letta in combinato disposto con le specifiche schede di indirizzo. Nel caso particolare della Polarità Strategica della rigenerazione PSR01 - PORTA SUD, le Direttive del Documento di Piano stabiliscono espressamente una suddivisione in diversi comparti, quali l'ambito ferroviario (A1), l'ambito soggetto a PII (A2), gli ambiti satelliti (S) e il Polo Scolastico, qualificandoli come autonomamente attivabili attraverso distinti procedimenti attuativi.

L'indipendenza procedurale di tali ambiti – si pensi alla natura di opera pubblica degli interventi RFI nell'Ambito A1 o alla natura contrattuale del PII nell'Ambito A2 – implica che gli strumenti programmatori, quali il documento di inquadramento complessivo e la convenzione quadro, debbano parametrarsi alla scala dell'ambito funzionale oggetto di attivazione. In questo contesto, l'assenso dei proprietari è finalizzato esclusivamente a garantire l'unitarietà progettuale all'interno dello specifico perimetro d'intervento, condizione fondamentale soprattutto dove è richiesta una sintesi architettonica e urbanistica tra aree territorialmente separate, ma appartenenti al medesimo comparto.

Risulta evidente che un'interpretazione che estendesse l'obbligo di condivisione all'intera polarità strategica risulterebbe priva di coerenza logica e procedurale, in quanto subordinerebbe l'autonomia di soggetti pubblici o soggetti attuatori privati al consenso di terzi estranei alle specifiche trasformazioni, determinando di fatto la non attuabilità delle previsioni urbanistiche. Ne consegue che il riferimento normativo all'"intera Polarità Strategica" debba essere correttamente inteso, per la Polarità Strategica della rigenerazione PSR01 - PORTA SUD, come riferito all'intero ambito oggetto della specifica proposta di trasformazione.

In conclusione, la necessaria condivisione tra i proprietari deve ritenersi limitata a coloro che appartengono al medesimo ambito, escludendo qualsiasi vincolo di subordinazione o necessità di consenso tra soggetti titolari di diritti in ambiti diversi e indipendenti tra loro.

Art. 14 "Procedure per approvazione dei piani e programmi attuativi nelle Polarità Strategiche della Rigenerazione" comma 2.

2. Gli interventi relativi alle Polarità Strategiche della Rigenerazione, ai sensi dell'art. 12, comma 3, L.R. 12/2005, si attuano mediante Piano urbanistico attuativo nel rispetto delle procedure di seguito descritte:

- la redazione del progetto di un piano o programma attuativo si attua all'interno di un percorso condiviso di consultazione ed approfondimento tra il proponente e il Comune, nei suoi organi tecnici e politici, anche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 8-ter del Regolamento comunale della Partecipazione così come modificato e integrato dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 89 del 18/7/2016. Tale percorso è finalizzato a definire le ricadute pubbliche dell'intervento nell'ambito di influenza, gli sviluppi dimensionali della trasformazione nel limite massimo definito per ciascun ambito dalle presenti direttive, nonché a individuare gli elementi di riferimento per l'attuazione degli obiettivi del Piano dei Servizi;
- il percorso è inoltre finalizzato a individuare le eventuali opere o infrastrutture pubbliche di interesse strategico per il Comune, in aggiunta a quanto indicato dalle presenti disposizioni, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle misure di incentivazione previste dal Piano, che potranno dare luogo agli incrementi dell'edificabilità massima in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 8 e all'articolo 15 secondo comma delle presenti direttive;
- la fase di istruttoria del Piano attuativo dovrà prevedere la verifica del progetto con la competente Agenzia del TPL di eventuali modifiche/potenziamenti del trasporto pubblico e specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali da prevedere per un adeguato servizio delle Polarità Strategiche della Rigenerazione;
- a seguito di detto percorso, il soggetto proponente predisporrà il piano attuativo che sarà redatto nel rispetto degli esiti del processo stesso e sarà approvato con le modalità previste dalla L.R. 12/2005.

Il Comune di Bergamo è dotato di un *Regolamento della partecipazione*, integrato e modificato, da ultimo, con Delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 18/07/2016. L'art. 8 ter del citato Regolamento disciplina *La partecipazione degli abitanti a procedimenti relativi al governo del territorio*, prevedendo in modo dettagliato le modalità e le tempistiche di svolgimento del processo partecipativo.

In particolare:

"[.....]"

L'avvio del processo di partecipazione avviene contestualmente all'avvio del procedimento, con provvedimento di Giunta, che individua contestualmente l'assessore di riferimento.

Le modalità di attuazione del processo partecipativo sono indicate nell'Agenda della partecipazione che individua e definisce:

1. i soggetti da coinvolgere;
2. la scala territoriale di riferimento per le questioni in esame;
3. un cronoprogramma con fasi e tappe del processo partecipativo;
4. le modalità operative, informative e comunicative per accompagnare dall'inizio alla fine il percorso partecipativo;
5. le risorse per la sua effettiva attuazione (personale, budget, strumenti, ecc.).

La struttura tecnica competente sul procedimento interessato attiva il processo di partecipazione e ne guida lo svolgimento all'interno dell'iter procedurale, costruendo l'Agenda della Partecipazione in coordinamento con il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica - quando previsto - progettando ed attivando le azioni di comunicazione, avvalendosi delle strutture preposte alle relazioni tra Amministrazione e cittadinanza, con particolare riferimento alle reti sociali. Il processo partecipativo ha

carattere di continuità, strutturazione e di non occasionalità. Le fasi per la sua attuazione vengono definite in modo specifico per ogni procedimento e sono indicativamente le seguenti:

- *l'informazione, garantita a tutti i cittadini, attivata dall'inizio del procedimento, che lo accompagna durante le diverse fasi fino alla sua conclusione;*
- *l'apertura di un forum sul territorio, con l'attivazione da parte del Comune degli incontri informativi che illustrino lo stato dell'arte dei programmi in corso con l'inquadramento costruito dei bisogni pregressi, mediante materiali divulgativi di facile lettura – redatti a cura e spese del soggetto proponente, in accordo con l'Amministrazione Comunale – che devono contenere gli elementi conoscitivi (tutti i dati quantitativi e di sostenibilità economica, gli elementi di invariante, i limiti economici, investimenti, ecc.) e le relative motivazioni;*
- *l'ascolto: è l'attività finalizzata all'emersione delle esigenze e delle proposte da parte di diversi soggetti grazie all'interazione di differenti capacità, competenze ed esperienze, e costituisce il livello più operativo della partecipazione per la costruzione di una mappa ragionata di bisogni, soluzioni e programmi, dando luogo alla elaborazione politica, con restituzione finale di un documento di sintesi;*
- *la sintesi e la presentazione delle proposte individuate e motivate dall'Amministrazione Comunale, da condividere con i portatori di interesse;*
- *il monitoraggio sul percorso partecipativo: il forum resta aperto e sono previsti incontri di aggiornamento in itinere, a partire dall'Adozione dello strumento urbanistico e fino alla chiusura del procedimento."*

A fronte di quanto sopra, il comma 2 dell'art. 14 delle Direttive del Documento di piano ove, al suo ultimo punto, recita *"a seguito di detto percorso, il soggetto proponente predisporrà il piano attuativo che sarà redatto nel rispetto degli esiti del processo stesso e sarà approvato con le modalità previste dalla L.R. 12/2005,"* è da intendersi riferito alle modalità e alle fasi temporali meglio declinate nel citato art. 8-ter del Regolamento della partecipazione, al quale l'intero articolo 14 delle Direttive del Documento di piano è esplicitamente riferito.

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

L'interpretazione autentica del comma 2 dell'art. 14 delle Direttive del Documento di Piano deve fondarsi sul necessario coordinamento sistematico con l'art. 8-ter del Regolamento comunale della Partecipazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 18/07/2016, al quale la norma urbanistica rimanda esplicitamente come presupposto procedurale.

Risulta tecnicamente e logicamente inconciliabile l'avvio di un percorso partecipativo in assenza di una proposta di piano attuativo preventivamente depositata al protocollo comunale, poiché la natura stessa della partecipazione disciplinata dal citato Regolamento richiede che sia avvenuto concretamente il deposito di un Piano Attuativo su cui avviare il processo partecipativo ed esercitare il confronto. In tal senso, la previsione regolamentare che impone la predisposizione di materiali divulgativi contenenti dati quantitativi, elementi di sostenibilità economica e quadri d'investimento a cura del proponente presuppone necessariamente che tali parametri siano già stati elaborati e formalizzati in una proposta progettuale. Pertanto, la locuzione contenuta nell'ultimo punto del comma 2 dell'art. 14, laddove stabilisce che il soggetto proponente predisporrà il piano attuativo nel rispetto degli esiti del processo, deve essere correttamente intesa come l'attività di perfezionamento e stesura definitiva di una proposta tecnica già esistente, depositata e in fase di istruttoria.

Ne consegue che il deposito della proposta di piano attuativo costituisce la *conditio sine qua non* di procedibilità per l'attivazione del processo partecipativo mediante avvio di specifico procedimento con deliberazione di Giunta (Art. 8-ter comma 7) e l'avvio dell'Agenda della Partecipazione, garantendo così che il processo si svolga su elementi conoscitivi certi, nel rispetto dei principi di trasparenza e celerità dell'azione amministrativa. Il piano, che verrà infine approvato secondo le modalità della L.R. 12/2005, sarà dunque il risultato finale di questa operazione di perfezionamento della proposta originaria alle risultanze del percorso partecipativo e istruttorio.

Art. 15 "Edificabilità delle Polarità Strategiche della Rigenerazione" comma 4.

4. Fanno eccezione alle disposizioni di cui al presente articolo gli ambiti:

- Polarità Strategica della Rigenerazione 01 – Porta Sud
- Ambito satellite S1 – Ex Gasometro

per i quali valgono le previsioni contenute nelle specifiche direttive di riferimento.

Nell'Articolo 15, comma 1, delle Direttive del DDP "Edificabilità delle Polarità Strategiche della Rigenerazione" viene esplicitato: :

1. "Nelle disposizioni relative a ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione sono indicati i parametri edificatori definiti in termini di rapporto mq SL/mq ST o di SL massima realizzabile".

Nel comma 2 e viene precisato:

2. "La capacità edificatoria stabilita per ciascuna Polarità Strategica della Rigenerazione derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo (IM) potrà essere incrementata in funzione di:
 - trasferimento di diritti edificatori già presenti nel registro alla data di adozione del PGT;
 - realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche di interesse strategico per il Comune, in aggiunta a quanto previsto dalle presenti disposizioni, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle misure di incentivazione previste dal Piano;
 - modalità di intervento particolarmente qualificanti al fine del raggiungimento degli obiettivi indicati dalle presenti disposizioni (a titolo esemplificativo la demolizione di volumi e il loro trasferimento). Tale possibilità è a discrezione del Comune e deve seguire le procedure di cui all'articolo 14."

Al comma 4, oggetto della presente interpretazione autentica, vengono esplicitati gli ambiti nei quali non si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi:

"4. Fanno eccezione alle disposizioni di cui al presente articolo gli ambiti:

- Polarità Strategica della Rigenerazione 01 – Porta Sud
- Ambito satellite S1 – Ex Gasometro

per i quali valgono le previsioni contenute nelle specifiche direttive di riferimento."

Nella SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR01 – PORTA SUD:

- al punto 1. "Articolazione" è stabilito che la Polarità Strategica della Rigenerazione 01 – Porta Sud "si articola nei seguenti ambiti attivabili autonomamente mediante specifici procedimenti attuativi:

- A1 - Ambito della nuova stazione ferroviaria attuato tramite progetto di opera pubblica (RFI)
- A2 - Ambito soggetto ad Accordo di programma o Programma integrato di intervento, articolato in due ambiti territorialmente distinti e separati dal fascio dei binari che devono essere ricondotti ad una progettazione unitaria sia sotto il profilo dell'impianto urbanistico che sotto il profilo della progettazione architettonica ed edilizia.
- Ambiti soggetti a piano attuativo, (ambiti satelliti) tra i quali l'Ambito satellite S1 – Ex Gasometro
- Ambito a servizi "Polo scolastico".

- al punto 4 "Disposizioni relative ai parametri edificatori" viene definito che:

- Per l'AMBITO SOGGETTO AD ACCORDO DI PROGRAMMA O PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, "la SL massima ammissibile è pari a 198.000 mq di cui almeno il 20% da destinare a servizi".
[...]

- *Relativamente all'Ambito satellite S1 - Ex Gasometro, valgono le indicazioni quantitative di cui al Protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Bergamo e l'INPS (approvato con Deliberazione n. 90 reg. CC del 04-07-2016), che si intendono assegnate all'ambito senza la necessità di acquisizione di diritti edificatori.*

In aggiunta si rileva che:

- *l'Ambito satellite S1 - Ex Gasometro è già ricompreso nella Polarità Strategica della Rigenerazione 01 - Porta Sud, rendendo superflua la sua specifica nell'elenco del comma 4.*
- nella SCHEDA DI INDIRIZZO: PSR01 - PORTA SUD delle Direttive del Documento di Piano, al punto 4. *Disposizioni relative ai parametri edificatori*, nella sezione relativa agli *Ambiti satellite* è disposto che relativamente ai medesimi *"L'indice di edificabilità massimo può essere ulteriormente incrementato in relazione alle disposizioni di cui all'art. 15 comma 2 delle presenti direttive"*.

Si ritiene pertanto che, al comma 4 del citato art. 15, la citazione *"Polarità Strategica della Rigenerazione 01 - Porta Sud"* sia da intendersi riferita al solo *"Ambito soggetto ad Accordo di programma o Programma integrato di intervento - A2"* e non a tutti gli altri ambiti che compongono la medesima Polarità.

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

Il comma 4 dell'art. 15 deve essere interpretato in coerenza con la Scheda di Indirizzo Polarità Strategica della Rigenerazione 01 - Porta Sud.

L'esclusione ivi prevista dall'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 non può intendersi riferita indistintamente all'intera Polarità Strategica della Rigenerazione 01 - Porta Sud, bensì deve essere circoscritta all'ambito per il quale le previsioni edificatorie risultano già compiutamente e autonomamente definite, deve pertanto intendersi limitato al solo ambito A2, soggetto ad Accordo di Programma o Programma Integrato di Intervento, per il quale è stabilita una SL massima ammissibile espressamente predeterminata.

Parimenti, le Direttive del Documento di Piano prevedono, per l'Ambito satellite S1 - Ex Gasometro esclusivamente l'applicazione delle quantità edificatorie definite dal Protocollo di Intesa sottoscritto con INPS (approvato con Deliberazione n. 90 reg. CC del 04-07-2016).

Per tutti gli altri ambiti ricompresi nella Polarità Strategica della Rigenerazione 01 - Porta Sud prevede invece la determinazione della capacità edificatoria secondo i dettami di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 15.



PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 4 “Piani urbanistici attuativi e permessi di costruire convenzionati” comma 6.

6. Per le aree ricomprese in ambiti assoggettati a piano attuativo, fino all’approvazione del medesimo piano o al rilascio del permesso di costruire convenzionato, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b) del D.P.R. 380/2001; non è ammesso il cambio di destinazione d’uso tra le categorie funzionali definite nell’articolo 15 delle presenti norme. Sono ammessi gli usi temporanei di cui all’art. 51 bis della L.R 12/2005.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all’art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 come segue:

b) “*interventi di manutenzione straordinaria*”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d’uso implicanti incremento del carico urbanistico. ...”

L’art. 23 ter “*Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante*” del medesimo DPR 380/2001, al comma 1 definisce, con riferimento all’immobile o alla singola unità immobiliare, il mutamento di destinazione d’uso rilevante, prevedendo:

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d’uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l’esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Il comma 6 dell’art. 4 delle NTA del Piano delle Regole prevede che negli ambiti soggetti a Piano attuativo, nelle more dell’approvazione del Piano, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b) del D.P.R. 380/2001; tale affermazione si riferisce genericamente a tutte le casistiche riconducibili alle lettere a) e b) del citato comma 1 dell’art. 3 del DPR 380/2001 e, nello specifico, anche alle opere e alle modifiche che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d’uso implicanti incremento del carico urbanistico.

Il comma 6 dell’art. 4 reca che “non è ammesso il cambio di destinazione d’uso tra le categorie funzionali definite nell’articolo 15 delle presenti norme” è pertanto da intendersi riferita ai mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti comportanti incremento del carico urbanistico.

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

Il comma 6 dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole consente, fino all'approvazione del Piano Attuativo o al rilascio del PdC convenzionato, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) manutenzione ordinaria e b) manutenzione straordinaria del DPR 380/2001. La successiva specifica *"non è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali definite nell'art. 15 delle presenti norme"* è da intendersi riferita pertanto ai mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, così come definiti all'art. 23-ter comma 1 del DPR 380/2001, comportanti incremento del carico urbanistico.

In applicazione dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 il cambio d'uso all'interno dello stesso immobile, ovvero nel rispetto delle destinazioni e delle relative superfici legittimate, non configura la necessità di presentazione di piano attuativo, in quanto sull'intero immobile esistente, non vi è aumento del carico urbanistico essendo rispettate dimensionalmente le destinazione originariamente legittimate. Dovranno in ogni caso essere verificate le dotazioni standard dovute.

Devono interpretarsi in analogia l'**art. 13 comma 9 delle Direttive del DDP** e l'**art. 77 comma 1 delle NTA del PdR**.

Art. 8 “Definizioni urbanistiche ed edilizie” comma 3.

....

Volume urbanistico (VU) (D.U. 45) Volume della costruzione calcolato come prodotto della superficie lorda (SL) di tutti i livelli dell'edificio per l'altezza urbanistica. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari al volume così calcolato è aggiunto il volume derivante dalla superficie accessoria (SA) per l'altezza urbanistica.

L'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole riporta le definizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, integrandole, ove necessario, in relazione alle disposizioni specifiche contenute nelle norme di Piano (art. 8 comma 3).

In particolare, la Definizione tecnica uniforme n. 45 è stata integrata come segue (parte in carattere corsivo):

Volume urbanistico (VU) (D.U. 45) *Volume della costruzione calcolato come prodotto della superficie lorda (SL) di tutti i livelli dell'edificio per l'altezza urbanistica. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari al volume così calcolato è aggiunto il volume derivante dalla superficie accessoria (SA) per l'altezza urbanistica.*

Dal tenore letterale della norma parrebbe pertanto dover assoggettare al pagamento degli oneri di urbanizzazione tutte le superfici accessorie di cui alla definizione tecnica uniforme n. 15 che di seguito si riporta:

“Superficie accessoria (SA) (D.U. 15) *Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.*

La superficie accessoria ricomprende:

- *i portici e le gallerie pedonali;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;*
- *spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- *i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;*
- *i volumi tecnici;*
- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale*

quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.”

Si rileva tuttavia che la ratio dell'integrazione alla D.U. 45 era quella di assoggettare al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria anche le superfici accessorie che assumono le caratteristiche di vano potenzialmente utilizzabile (la definizione si riferisce infatti al volume derivante dalla superficie accessoria (SA) per l'altezza urbanistica), cioè quelle superfici accessorie che definiscono un volume, ovvero abbiano una consistenza volumetrica.

Alla luce di quanto sopra appare poco coerente con la ratio sopra descritta, assoggettare al pagamento degli oneri di urbanizzazione, a titolo esemplificativo, la superficie di ballatoi, balconi, terrazze e lastrici solari, qualora si tratti di superfici senza consistenza volumetrica.

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

L'integrazione apportata dall'art. 8, comma 3, delle NTA alla definizione di Volume Urbanistico (D.U. 45) deve essere interpretata in coerenza con la ratio sottesa alla disciplina degli oneri di urbanizzazione.

La previsione secondo cui, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, al Volume urbanistico (VU) debba aggiungersi il volume derivante dalla Superficie accessoria (SA) per l'altezza urbanistica, non comporta l'automatica assoggettabilità a oneri di tutte le superfici accessorie di cui alla D.U. 15. La disposizione deve infatti intendersi riferita esclusivamente alle superfici accessorie che presentano una effettiva consistenza volumetrica, idonea a generare un volume urbanisticamente rilevante e potenzialmente utilizzabile, in quanto configurabili come spazi chiusi o comunque suscettibili di stabile fruizione.

Al calcolo del *Volume Urbanistico (VU)*, di cui alla D.U. 45 riportata all'art. 8 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, concorre, al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, anche il volume determinato dalla Superficie accessoria (SA), come definita alla D.U. 15, esclusivamente nel caso in cui la medesima determini una consistenza volumetrica.

Per consistenza volumetrica deve intendersi la presenza di volumi chiusi o delimitati da elementi costruttivi stabili (pareti e solai) che ne definiscano l'altezza urbanistica e la chiusura perimetrale, anche parziale, tale da rendere lo spazio suscettibile di autonoma utilizzazione, ancorché accessoria. Sono pertanto esclusi dal computo del Volume Urbanistico ai fini degli oneri gli elementi privi di chiusure laterali e di copertura che non generano un solido geometrico quali: balconi, terrazze, lastrici solari.

La corretta interpretazione della disposizione impone quindi di considerare rilevanti, ai fini del calcolo degli oneri, le sole superfici accessorie che generano un effettivo volume, escludendo quelle che si configurano come superfici scoperte o prive di autonoma volumetria.

Art. 59 "Ambiti urbani a elevato grado di trasformabilità - EGT" comma 3.

3. Parametri urbanistici

- *Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi del precedente articolo 5 e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;*
- *Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. I conseguenti diritti edificatori, derivanti da ambiti interessati da compensazione urbanistica, possono essere in alternativa monetizzati, a seguito di valutazione da parte del Comune, secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico provvedimento. Il Comune destina le predette somme all'acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano dei Servizi. Si precisa che la quota di compensazione urbanistica non è dovuta per le aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di piano attuativo.*
- *Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SL inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione;*
- *Indice edificabilità massimo (IM): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente eventualmente parametrata (IP) e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,6 mq di SL per mq di ST.*

L'articolo 59 - *Ambiti a elevato grado di trasformabilità - EGT* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole disciplina i tessuti urbani che, per presenza di situazioni di degrado, abbandono o sottoutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, presentano un elevato grado di trasformabilità e sui quali le strategie di piano prioritariamente promuovono gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale. (punto 1).

Il punto 3. *Parametri urbanistici* del medesimo articolo disciplina come segue i parametri urbanistici attribuiti all'ambito EGT:

- “- Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi del precedente articolo 5 e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq di SL per mq di ST;
- Indice di compensazione (Icomp): 0,05 mq di SL per mq di ST. I conseguenti diritti edificatori, derivanti da ambiti interessati da compensazione urbanistica, possono essere in alternativa monetizzati, a seguito di valutazione da parte del Comune, secondo valori che verranno definiti e aggiornati mediante specifico provvedimento. Il Comune destina le predette somme all'acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano dei Servizi. Si precisa che la quota di compensazione urbanistica non è dovuta per le aree di proprietà pubblica, qualora ricomprese all'interno dell'ambito di intervento ed aventi tale regime giuridico alla data di presentazione dell'istanza di piano attuativo.
- Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp); qualora si edifichi una SL inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice minimo è in ogni caso dovuta la quota generata dall'applicazione dell'indice di compensazione.”

Lo strumento della *compensazione urbanistica*, al pari di quello della *perequazione*, è ben descritto nella *Relazione illustrativa generale* del PGT che, al Capitolo 5, descrive gli strumenti per attuare il PGT:

“Lo sviluppo dei contenuti della città pubblica ha luogo in modo contestuale e organico rispetto alle scelte e agli investimenti di carattere privato: gli operatori privati concorrono così al finanziamento dei progetti della città pubblica e della sua qualificazione, che a loro volta restituiscono valore di cui anche gli operatori sono beneficiari. Più precisamente, la proprietà immobiliare che beneficia delle scelte di pianificazione restituisce parte del beneficio acquisito (in termini economici, una variazione di rendita immobiliare) all'amministrazione in forme che possono essere diverse per natura e ammontare, in relazione al contesto entro cui si colloca l'intervento edificatorio. Il principio è consolidato, ma gli strumenti che consentono la sua operatività mutano in funzione delle caratteristiche del contesto economico e spaziale. Nel caso del PGT di Bergamo, alla luce di un piano concentrato sulla città esistente e sulla sua trasformazione, il principio perequativo focalizza l'attenzione sul prelievo di quote del plusvalore per il finanziamento di opere e servizi tesi a riqualificare la città esistente.”

In attuazione ai principi sopra enunciati, la Relazione illustrativa generale del PGT al paragrafo 7.6 “Ambiti a Elevato Grado di Trasformabilità come elementi del sistema di promozione dei processi di rigenerazione urbana ex art. 8 della LR 12/2005 (EGT)”, descrive gli EGT prevedendo:

“A questi ambiti, per i quali il PGT consente la trasformazione da bene strumentale della produzione a bene destinato ad un più ampio ventaglio di funzioni, viene richiesto il maggiore contributo in termini di benefici pubblici: la cessione di una quota di aree a fini perequativi, l'obbligo di acquisizione di una quota di diritti compensativi derivanti dalle aree destinate alla costruzione della cintura verde, la realizzazione di una quota di edilizia sociale.

Le regole di piano prevedono un indice di base che deve essere integrato da una quota di indice derivante da compensazione. L'indice così definito può essere ulteriormente incrementato, fino al raggiungimento di un indice massimo, in funzione dell'ulteriore trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazione o dall'utilizzo di misure di incentivazione indirizzate all'utilizzo di procedure concorsuali nella definizione del progetto attuativo, alla riduzione del consumo di suolo e all'incremento delle superfici permeabili, alla realizzazione di servizi pubblici, compresa la residenza sociale, alla realizzazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici. ”

Dalla lettura complessiva delle strategie di Piano descritte nella Relazione, si evince che la ratio sottesa all'art. 59, ove descrive l'Indice di edificabilità minimo per edificare (Im) come indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp), sia quella di legare strettamente la sua applicazione alla trasformazione del bene attraverso opere e interventi che comportino la realizzazione di un fabbricato sostanzialmente diverso dal precedente, destinato ad un più ampio ventaglio di funzioni.

Il passaggio dall'Indice di edificabilità di base (IB) all'Indice minimo per edificare (Im), ottenuto mediante l'integrazione della quota di compensazione (Icomp), non costituisce un automatismo invariabile per ogni tipologia di intervento. Al contrario, tale incremento trova la sua ragion d'essere esclusivamente all'interno di un rapporto di stretta funzionalità con l'effettiva trasformazione dell'area.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) identifica gli EGT come motori della rigenerazione urbana: il “maggior contributo” richiesto al privato sotto forma di oneri compensativi. Quando l'intervento edilizio produce una “trasformazione” in senso stretto – ovvero dà origine a un organismo architettonico sostanzialmente diverso per morfologia, densità e varietà di funzioni rispetto al precedente – si attiva il meccanismo della compensazione. In questo scenario, il privato partecipa al finanziamento della “città

pubblica" (come la realizzazione della cintura verde o dei servizi locali) quale contropartita per il plusvalore generato dalla nuova potenzialità edificatoria concessa dal Piano.

Specularmente, emerge con chiarezza che tale obbligo viene meno qualora l'intervento si configuri come un'azione di "conservazione" del patrimonio esistente. Laddove il progetto preveda interventi di ristrutturazione che confermino lo stato di fatto legittimato – mantenendo invariati la Superficie Lorda, i volumi e le destinazioni d'uso – l'applicazione dell'indice di compensazione risulterebbe priva del suo presupposto logico e giuridico.

Se ne deduce pertanto che esulano dall'applicazione della citata norma i Piani Attuativi che prevedano esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia "conservativa" sull'insieme degli immobili costituenti l'intero comparto di riferimento, che non comportino demo-ricostruzione e che confermino la Superficie Lorda, il volume e la destinazione d'uso dello stato di fatto legittimato.

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

In riferimento al punto 3 *Parametri urbanistici* dell'art. 59. *Ambiti a elevato grado di trasformabilità - EGT* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dall'applicazione del parametro *Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp)* sono da intendersi esclusi i Piani Attuativi che prevedano esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia "conservativa" sull'insieme degli immobili costituenti l'intero comparto di riferimento, che non comportino demo-ricostruzione e che confermino la Superficie Lorda, il volume e la destinazione d'uso dello stato di fatto legittimato.

Devono interpretarsi in analogia i medesimi riferimenti al parametro *Indice di edificabilità minimo per edificare (Im): indice di edificabilità di base (IB) incrementato dell'indice di compensazione (Icomp)* contenuti nelle **SCHEDE DI INDIRIZZO delle Polarità Strategiche delle Rigenerazione delle Direttive del Documento di Piano.**

Art. 64 “Disposizioni generali” comma 3.

3. Nelle aree del Sistema paesaggistico e ambientale non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi turistico ricettivi (Tr1) limitatamente all'uso Tr1a
- Usi extra commerciali (Tr2)
- Usi produttivi direzionali (P)
- Usi commerciali (C), salvo gli esercizi di vicinato e le attività di somministrazione di alimenti e bevande
- Logistica (L)

Il comma 1 dell'art. 64 “Disposizioni generali” riporta l'articolazione delle aree che compongono il sistema rurale, paesaggistico e ambientale:

“1. Le aree del sistema rurale, paesaggistico e ambientale si articolano come segue:

- *Ambiti rurali periurbani (ARP)*
- *Aree periurbane di salvaguardia e mitigazione ambientale (APS)*
- *Spazi aperti del Parco dei Colli (APC)*
- *Edificato del Parco dei Colli (EPC)*
- *Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli (IC)*
- *Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli – nuclei abitati (ICP)”*

Il medesimo articolo, al comma 3, prevede alcune limitazioni in merito alle destinazioni d'uso nelle citate aree:

“3. Nelle aree del Sistema paesaggistico e ambientale non sono ammessi i seguenti usi:

- *Usi turistico ricettivi (Tr1) limitatamente all'uso Tr1a*
- *Usi extra commerciali (Tr2)*
- *Usi produttivi direzionali (P)*
- *Usi commerciali (C), salvo gli esercizi di vicinato e le attività di somministrazione di alimenti e bevande*
- *Logistica (L)”.*

Per quanto concerne l'Edificato del Parco dei Colli - EPC, l'art. 68 comma 1 fa espresso rimando alle “... disposizioni delle N.T.A. del PTC” che, in alcuni casi, in tema di destinazioni d'uso, non trovano coerenza con i divieti espressi dal citato art. 64 comma 3.

La questione attiene pertanto al rapporto intercorrente tra le previsioni di PGT e quelle di PTC del Parco dei Colli di Bergamo - approvato con D.g.r. 10 ottobre 2022 n. XI/7067 - relativamente alle aree comprese nel territorio del Parco. La normativa di riferimento in materia è contenuta nelle L.R. 86/1983 (*Piano regionale delle aree protette*) e L.R. 16/2007 (*TU delle leggi regionali in materia di istruzione e parchi*).

L'art. 18, comma 4, L.R. 86/1983, nel definire i rapporti tra piani dei parchi e gli altri strumenti di pianificazione territoriale, detta la regola generale che definisce le relazioni gerarchiche tra i piani, ai sensi della quale: “Le previsioni urbanistiche del piano del parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute”.

Coerentemente con la previsione dell'art. 18 della L.R. 86/1983, il comma 3 dell'art. 13 della L.R. 16/2007 ribadisce che “tutte le previsioni del PTC del Parco dei Colli di Bergamo sono recepite negli strumenti urbanistici comunali, che devono essere ad esse adeguati entro i termini stabiliti dal medesimo PTC”. Ed ancora, a dimostrazione della forza del PTC, il comma 4 dell'art. 15 disciplina la natura conformativa delle

norme del PTC, in quanto tutte le previsioni del PTC sono immediatamente vincolanti anche nei confronti dei privati e abrogano, sostituendole ad ogni conseguente effetto, le eventuali previsioni difformi degli strumenti urbanistici vigenti.

In coerenza con le disposizioni di legge citate, l'art. 1, comma 2, delle NTA del PTC afferma che *"nel perimetro del Parco valgono le determinazioni di cui alle NTA del PTC"* e, nello specifico delle destinazioni d'uso, all'art. 3, comma 1, a sua volta richiamando i contenuti che il PTC può avere in forza della R.L. 16/2007, avverte che il PTC *"indica le destinazioni d'uso delle diverse parti dell'area in relazione al loro grado di sensibilità e valore ambientale; precisa le modalità di intervento ammesse, i limiti e le condizioni per la realizzazione delle opere"* (lett.a). La disciplina degli usi e delle attività ammesse sono disciplinate in via generale dell'art. 11 e declinate con riguardo all'edificato esistente negli articoli successivi. Da ultimo l'art. 4, per le disposizioni normative ribadisce che quelle prescrittive sono immediatamente operative e vincolanti, vale a dire prevalenti sui PGT, con efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni e degli usi ammissibili.

Per quanto attiene alle previsioni del PGT, l'art. 21 delle NTA del PdR, il quale si occupa delle aree sottoposte alla normativa dei Parchi regionali, precisa, al comma 3, che *- laddove vi sia una disciplina specifica e prevalente del PTC del Parco dei Colli - essa prevale sulle norme del PGT*. La norma tecnica soggiunge che per l'*"Edificato del Parco dei Colli"* e per le aree classificate dal PTC del Parco come *"Zone di iniziativa comunale orientata"* vale la disciplina degli artt. 68 e 69 delle NTA del PdR.

La lettura combinata di tali norme, in via generale, porta a ritenere che gli articoli delle NTA del PdR sopra citati si ispirino al principio di gerarchia dei piani enunciato dalle norme delle L.R. 86/1983 e 16/2007, distinguendo le aree interne al Parco dei Colli di Bergamo cui si applicano direttamente e completamente le NTA del PTC (vale a dire l'edificato del Parco dei Colli) come risulta dal combinato disposto degli artt. 21 e 68 delle NTA del PdR, dalle altre aree del sistema paesaggistico, ambientale e rurale, cui si applicano le disposizioni del PdR. Il Piano delle Regole del PGT del Comune di Bergamo si uniforma pertanto alle previsioni di legge regionale e alle indicazioni del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, riconoscendone la prevalenza gerarchica e la valenza urbanistica, anche per quanto concerne le destinazioni d'uso che rientrano nel contenuto disciplinare del PTC (vd. art. 3 comma 1 delle NTA del PTC).

SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE INTERPRETAZIONE AUTENTICA

In riferimento alle destinazioni d'uso non ammesse, alla luce del combinato disposto tra norme regionali, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dei Colli di Bergamo (PTC) e il Piano di Governo del Territorio (PGT), nelle aree del sistema paesaggistico e ambientale elencate al comma 3 dell'art. 64 delle NTA del Piano delle Regole, le limitazioni d'uso previste dall'art. 64, comma 3 del PGT non trovano applicazione relativamente agli immobili classificati come *"Edificato del Parco dei Colli - EPC"* e nelle *"Zone di iniziativa comunale orientata del Parco dei Colli - IC/ICP"*, qualora esse risultino in contrasto con quanto consentito dal Piano del Parco, disciplinate dall'art. 68 *"Edificato del Parco dei Colli - EPC"* che fa espresso riferimento alle prevalenti disposizioni contenute nelle NTA del PTC del Parco Regionale dei Colli.