

**DIRIGENTE RESPONSABILE DI DIREZIONE**  
ARCH. DARIO TADE'

**GRUPPO DI LAVORO**

ARCH. DARIO TADE'  
ARCH. SILVIA PERGAMI  
DOTT. ANDREA CALDIROLI  
DOTT. SERGIO APPIANI  
RAG. RAFFAELLA CONTI

## VARPGT01

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO AI FINI DELL'ALIENAZIONE  
DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/05 s.m.i

Approvazione Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_



**ALLEGATO 1 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**



# VARPGT01

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
AI FINI DELL'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

## Indice

<i>Considerazioni preliminari</i> .....	3
<i>Localizzazione: inquadramento territoriale e urbanistico dell'ambito oggetto della variante</i> .....	6
<i>Oggetto contenuti specifici della variante urbanistica "VARPGT01": elaborati del PGT interessati</i> .....	38



### Considerazioni preliminari

In data 30/11/2009 con deliberazione n. 170 Reg./95 Prop. Del. il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i., ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT). In data 14/05/2010 con deliberazione n. 86 Reg./26 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva il Piano di Governo del Territorio (PGT), relativamente agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano oggetto di ripubblicazione in quanto stralciati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al PGT adottato e successivamente ricondotti alla disciplina urbanistica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è entrato in vigore con la successiva pubblicazione sul BURL n. 29 in data 21/07/2010 ed ha assunto efficacia in coincidenza di tale data.

Tra gli atti di programmazione dell'esercizio 2010, il Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (allegato obbligatorio al bilancio di previsione, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n.112 convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133) prevedeva l'inclusione di alcuni immobili nella classificazione del patrimonio disponibile ai fini della loro vendita, concessione o locazione a titolo oneroso, affidamento in concessione a terzi ai sensi dell'art. 143 del Codice contratti pubblici di cui al D. Lgs. 163/2006 o conferiti in fondi di investimento immobiliare appositamente costituiti. Tali immobili includevano, tra gli altri, gli edifici e alloggi di seguito elencati, comprensivi delle relative aree di pertinenza, con le motivazioni di seguito esplicitate:

- via Fontana 16/A: ex-biblioteca, in quanto servizio già accorpato nel fabbricato in via Fontana n. 12, per il quale si chiedeva la modifica della destinazione d'uso da servizio a residenza e la modifica della modalità di intervento da risanamento conservativo (Rc) a ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ri1);
- alloggi in piazzale S. Paolo n. 4 (1 alloggio), via S. Tomaso (1 alloggio), via Torquato Tasso n. 103 (2 alloggi), via Borgo Palazzo n. 9 (2 alloggi), via Nullo n. 2 (1 alloggio), in quanto individuati con la destinazione di Residenza sociale ma non corrispondenti a Edilizia Residenziale Pubblica.

Per tali immobili, con deliberazione n.71 Registro C.C. n.18 Prop. Del. in data 19/04/2010, veniva pertanto deliberato di approvare il piano delle alienazioni immobiliari - anno 2010 e di provvedere con successivo apposito provvedimento alla apposita variante urbanistica al Piano dei Servizi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., relativamente agli immobili elencati al precedente punto, al fine di introitare i proventi derivanti alle alienazioni del patrimonio comunale alla risorsa "Alienazione beni patrimoniali" del bilancio 2010.

In data 16 agosto 2010 l'Ufficio Gestione Immobiliare della Divisione Patrimonio afferente alla Direzione Risorse del Comune di Bergamo ha inoltrato una richiesta di variante urbanistica agli atti del PGT, pervenuta alla Direzione Pianificazione Urbanistica con Protocollo n.10080096 e catalogata con il codice identificativo "RVARPGT01", relativa alla verifica della necessità di predisporre apposite varianti urbanistiche in relazione alla vendita di beni prevista nel Piano delle alienazioni 2010, allegando l'elenco degli immobili oggetto della richiesta; in tale data è stato dato avvio alla procedura e individuato il Responsabile del Procedimento relativo alla stessa.

Tale richiesta è stata conclusa dallo stesso Responsabile del Procedimento con nota inviata dalla Direzione Territorio e Ambiente Divisione Pianificazione Urbanistica Generale (prot. n. 10020452 del 24/02/2011), nella quale venivano evidenziate le previsioni urbanistiche del PGT relativamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, sottolineando la necessità di procedere alla predisposizione di apposita variante urbanistica agli atti del PGT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi di alienazione degli immobili di seguito elencati:

- locali in via Fontana 16/A (ex-biblioteca);

- alloggio in piazzale S. Paolo n. 4 (1 alloggio);
- alloggio in via S. Tomaso (1 alloggio);
- alloggio in via Torquato Tasso n. 103 (2 alloggi);
- alloggi in via Borgo Palazzo n. 9 (2 alloggi);
- alloggio in via Nullo n. 2 (1 alloggio).

In data 16/05/2011, con successiva lettera integrativa, l'Ufficio Gestione Immobiliare della Divisione Patrimonio afferente alla Direzione Risorse del Comune di Bergamo ha inoltrato alla Direzione Pianificazione Urbanistica una richiesta di verifica urbanistica relativamente agli immobili di seguito elencati, allo scopo di includerli nell'elenco dei beni oggetto di alienazione, prevedendo eventuale inserimento in apposito procedimento di variante urbanistica:

- via Malj Tabajani - mappale 6869 sub.712
- via Salvecchio n. 17 - mappale 803 sub.2
- via Monte Grigna n. 9 - mappale 6232 sub.20
- via Monte Misma n.10 - mappale 7263 sub.5.

In data 01/06/2011 è stata data comunicazione dalla Direzione Pianificazione Urbanistica all'Ufficio Gestione Immobiliare circa la necessità di prevedere un eventuale procedimento di variante urbanistica agli atti del PGT, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. solo per l'immobile localizzato in via Salvecchio n. 17 (mappale 803 sub.2), che è stato pertanto integrato nell'elenco dei beni alienabili.

A seguito della richiesta pervenuta alla Direzione Territorio e Ambiente Divisione Pianificazione Urbanistica Generale (prot. n. 10041797 del 12/04/2011) per l'avvio della procedura di variante urbanistica agli atti del PGT relativamente agli immobili di cui sopra, in data 01/06/2011 è stato dato avvio alla procedura "VARPGT01 - Variante al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio ai fini dell'alienazione degli immobili di proprietà comunale" con individuazione del Responsabile del Procedimento; tale procedimento interessa gli immobili di seguito elencati:

- locali in via Fontana 16/A (ex-biblioteca);
- alloggio in piazzale S. Paolo n. 4 (1 alloggio);
- alloggio in via S. Tomaso (1 alloggio);
- alloggio in via Torquato Tasso n. 103 (2 alloggi);
- alloggi in via Borgo Palazzo n. 9 (2 alloggi);
- alloggio in via Nullo n. 2 (1 alloggio);
- immobile via Salvecchio n. 17 - mappale 803 sub.2 (1 alloggio).

In data 14/06/2011 è stata presentata alla Commissione Urbanistica per la Tutela del Paesaggio e della Qualità Urbana la proposta di variante urbanistica "RIVAR01 - Variante al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio ai fini dell'alienazione degli immobili di proprietà comunale"; in tale sede la Commissione ha approvato il Piano delle alienazioni immobiliari, verificando l'elenco degli immobili in oggetto e l'effettiva dismissione degli stessi, ritenendoli "non strategici" e utilizzabili per assicurare fonti di finanziamento per la realizzazione di nuovi investimenti, esprimendo parere favorevole all'unanimità di voti alla richiesta stessa.

L'art. 13 comma 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che le varianti agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) si attuino secondo le prescrizioni di cui all'art. 13 della stessa legge regionale.



### **Localizzazione: inquadramento territoriale e urbanistico dell'ambito oggetto della variante**

La presente variante urbanistica interessa la modifica delle destinazioni d'uso e modalità di intervento individuate negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i., con del. C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009 ed entrato in vigore con la successiva pubblicazione sul BURL n. 29 in data 21/07/2010.

In particolare, la modifica delle destinazioni d'uso e modalità di intervento contenute nella variante in oggetto interessa gli immobili e le relative pertinenze di seguito elencati:

- immobile sito in via Salvecchio n.17 (individuato come immobile "A");
- immobile sito in via Torquato Tasso n.103 (individuato come immobile "B");
- immobile sito in piazzale San Paolo n.4 (individuato come immobile "C");
- immobile sito in via San Tomaso (individuato come immobile "D");
- immobile sito in via Nullo n.2 (individuato come immobile "E");
- immobile sito in via Borgo Palazzo n.9 (individuato come immobile "F");
- immobile sito in via Fontana n.16/A (individuato come immobile "G").

#### Destinazione urbanistica secondo il Piano dei servizi vigente

Il Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente classifica gli immobili di: via Salvecchio, via Torquato Tasso, piazzale San Paolo, via San Tomaso, via Nullo n.2 e via Borgo Palazzo n.9 con la destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo di "Rs - Residenza sociale" ed inserendoli nella specifica tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto".

L'immobile di via Fontana n.16/A è classificato con la destinazione urbanistica "CS - Servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero" inserendolo nella specifica Tipologia "CS1 - Servizi per la Cultura".

#### Destinazione urbanistica secondo il Piano delle Regole vigente:

##### **Immobilabile A - v ia Salvecchio n.17**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "NS1 - Nucleo Storico di Città Alta", per il quale è segnalata la presenza della specifica funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale", in coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

##### **Immobilabile B - via Torquato Tasso n.103**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei borghi storici" per il quale è segnalata la presenza della specifica funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale", in coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

##### **Immobilabile C- piazzale San Paolo n.4**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "AD3 - Tessuto aperto ad alta densità" per il quale è segnalata la presenza della specifica funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale", in

coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

#### **Immobilabile D- via San Tomaso**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei borghi storici" per il quale è segnalata la presenza della specifica funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale", in coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

#### **Immobilabile E- via Nullo n.2**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità" per il quale è segnalata la presenza della specifica funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale", in coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

#### **Immobilabile F- via Borgo Palazzo n. 9**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei borghi storici" per il quale è segnalata la presenza della specifica funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale", in coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

#### **Immobilabile G- via Fontana n. 16/A**

L'immobile è classificato con la destinazione urbanistica "SAU - Servizi urbani e attrezzature a scala locale", in coerenza con quanto riportato nel Piano dei Servizi nell'elaborato cartografico "PS1 - La città dei servizi: l'offerta", con modalità di intervento di "Rc - Risanamento conservativo".

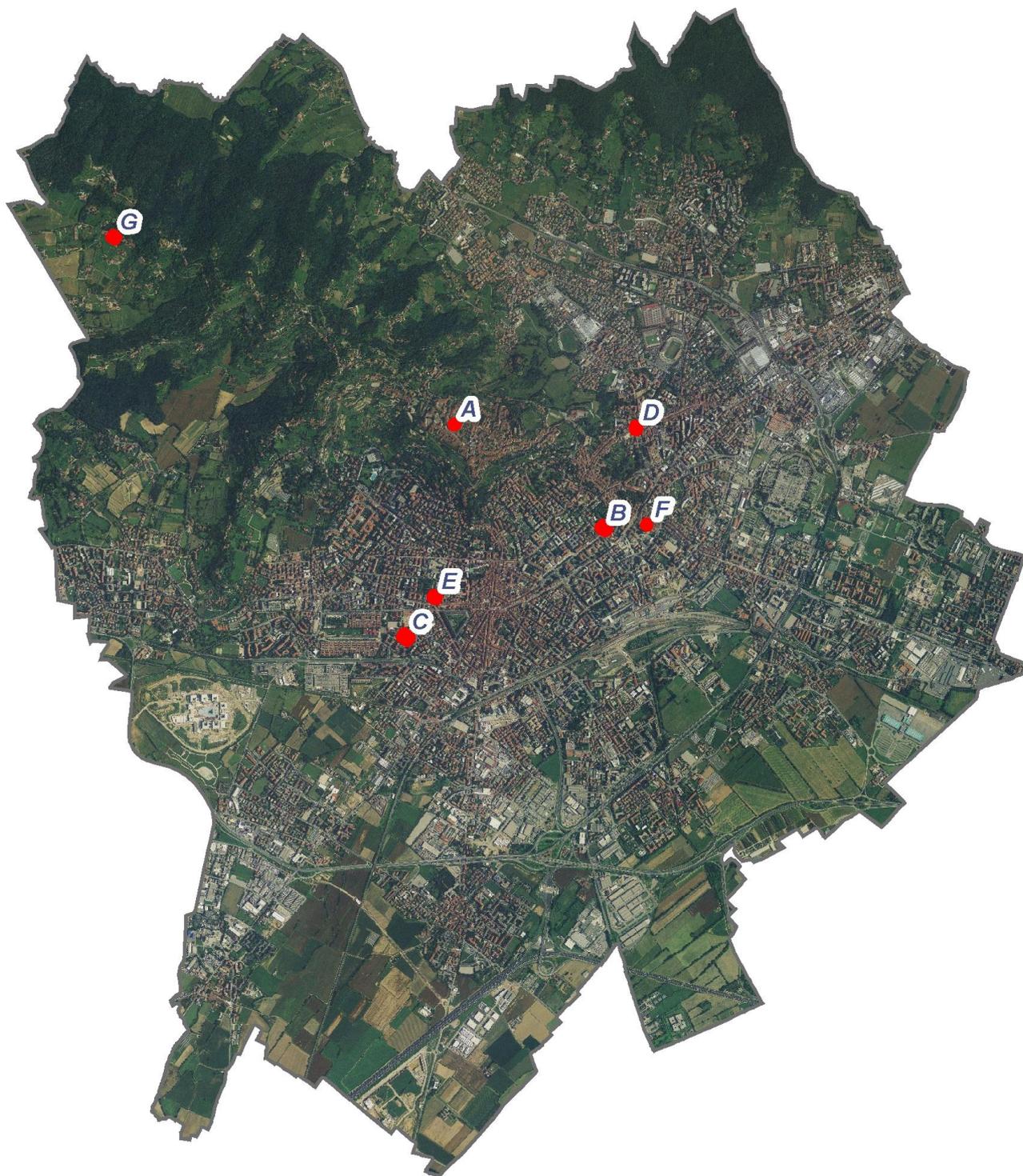
Per ognuna delle suddette destinazioni urbanistiche, il Piano delle Regole (nello specifico elaborato normativo denominato "PR0b - Norme") definisce le funzioni ammesse, le modalità di intervento consentite e i parametri edilizi ed urbanistico-ecologici previsti, nonché le prescrizioni normative di dettaglio.

Per maggiore chiarezza nelle pagine seguenti sono pertanto brevemente descritti i seguenti aspetti:

- localizzazione (inquadramento territoriale ed urbanistico, su base catastale e su ortofoto) e documentazione fotografica relativa ai singoli immobili oggetto di variante urbanistica;
- contenuti specifici della variante urbanistica;
- elaborati normativi e cartografici del Piano di Governo del Territorio interessati, direttamente o indirettamente, da modifiche conseguenti la variante urbanistica.

Per maggiore chiarezza e completezza circa le specifiche modifiche relative ai singoli elaborati degli atti del PGT precedentemente elencati si rimanda all'apposito documento "Allegato 3 - Confronto PGT vigente e variante urbanistica: estratti degli elaborati normativi e cartografici degli atti costituenti il PGT oggetto di modifiche" costituente parte integrante della variante in oggetto.

**Localizzazione ambiti oggetto di variante urbanistica**





**IMMOBILE A**  
via Salvecchio n.17



**IMMOBILE B**  
via T. Tasso n.103



**IMMOBILE C**  
piazzale S. Paolo n.9



**IMMOBILE D**  
via Nullo n.2



**IMMOBILE E**  
via S. Tomaso



**IMMOBILE F**  
via Borgo Palazzo n.9



**IMMOBILE G**  
via Fontana n.16/A

### INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

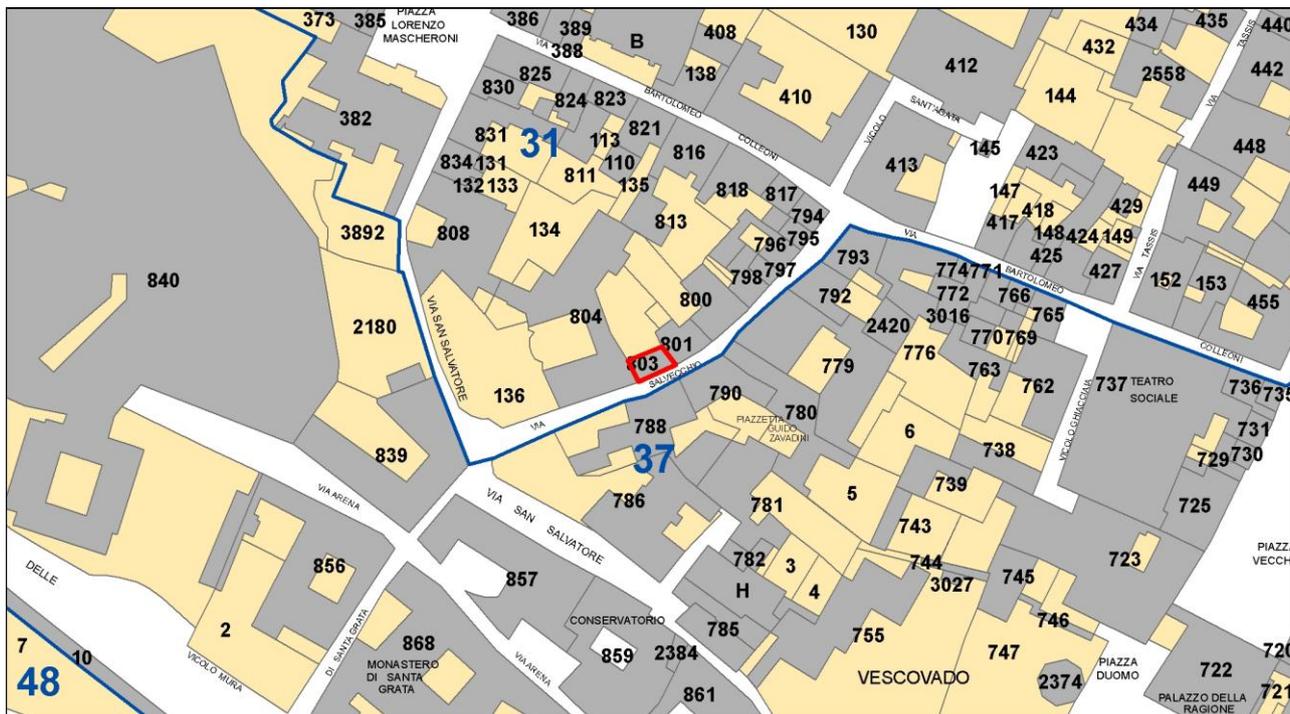
IMMOBILE	LOCALIZZAZIONE		RIFERIMENTI CATASTALI	
	QUARTIERE	INDIRIZZO	FOLGIO	MAPPALE
<b>A</b>	<i>Città alta</i>	<i>via Salvecchio n. 17</i>	31	803
<b>B</b>	<i>Centro</i>	<i>via Torquato Tasso n.103</i>	39	1582
<b>C</b>	<i>San Paolo</i>	<i>piazzale San Paolo n.4</i>	65	7831
<b>D</b>	<i>Santa Caterina</i>	<i>via San Tomaso</i>	39	2336
<b>E</b>	<i>San Paolo</i>	<i>via Nullo n.2</i>	66	2933
<b>F</b>	<i>Borgo Palazzo</i>	<i>via Borgo Palazzo n.9</i>	52	4650
<b>G</b>	<i>Colli</i>	<i>via Fontana n.16/a</i>	1	1070

**IMMOBILE A**  
***via Salvecchio n.17***



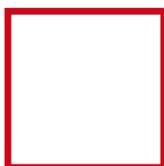
**IMMOBILE A - via Salvecchio n.17**

**Riferimenti territoriali**



*Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)*

<i>Riferimenti catastali</i>	
<i>Foglio</i>	31
<i>Mappale</i>	803
<i>Subalterno</i>	2



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



*Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)*

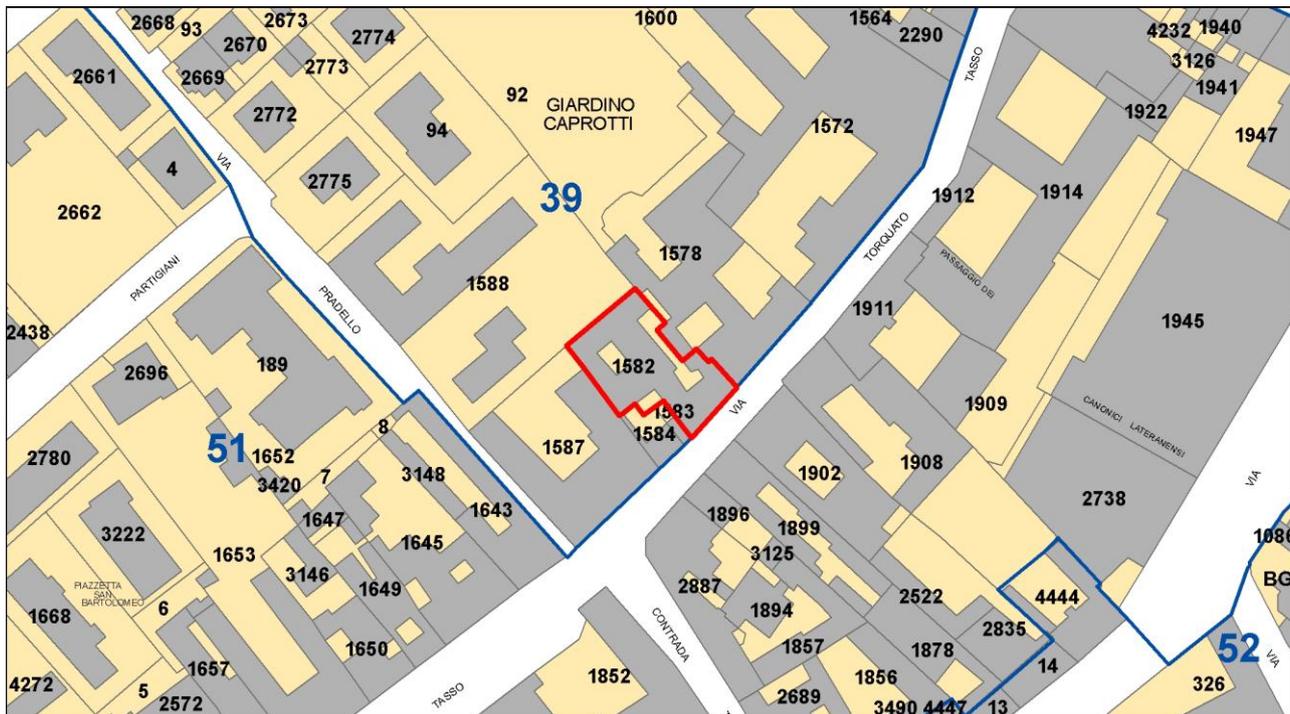


**IMMOBILE B**  
***via Torquato Tasso n.103***



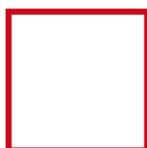
**IMMOBILE B - via Torquato Tasso n.103**

**Riferimenti territoriali**

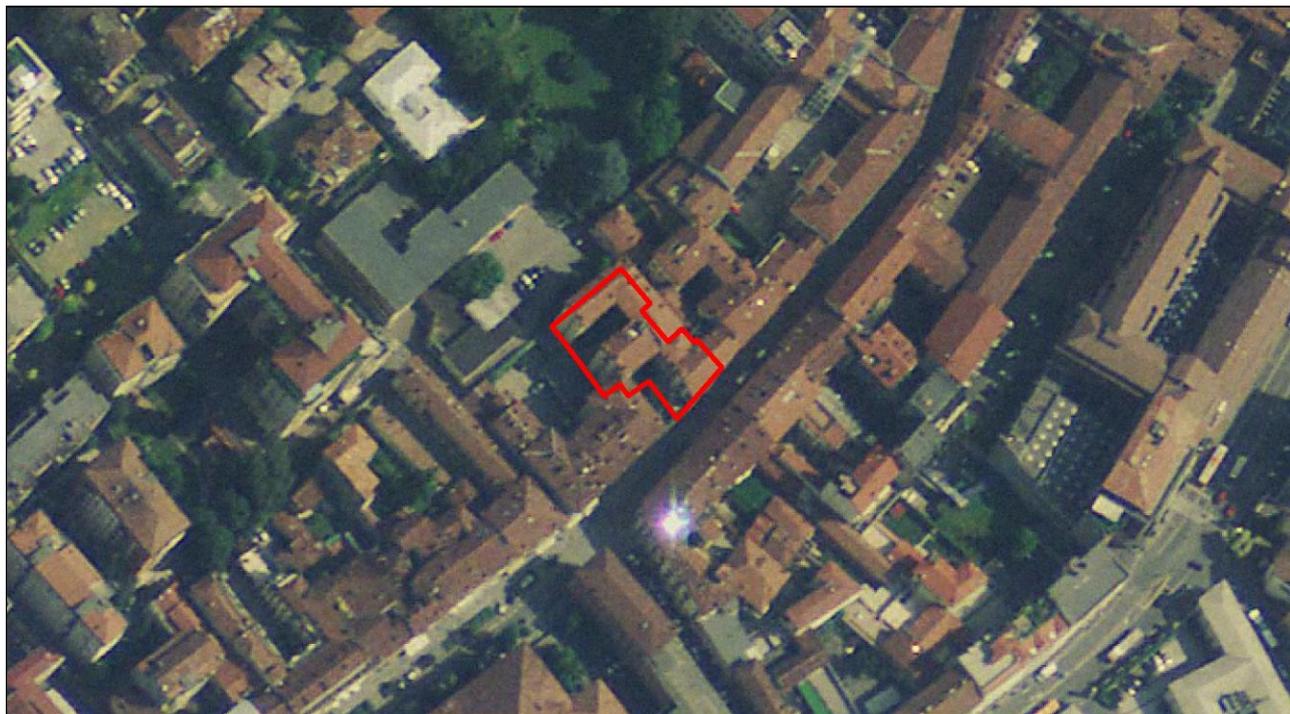


*Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)*

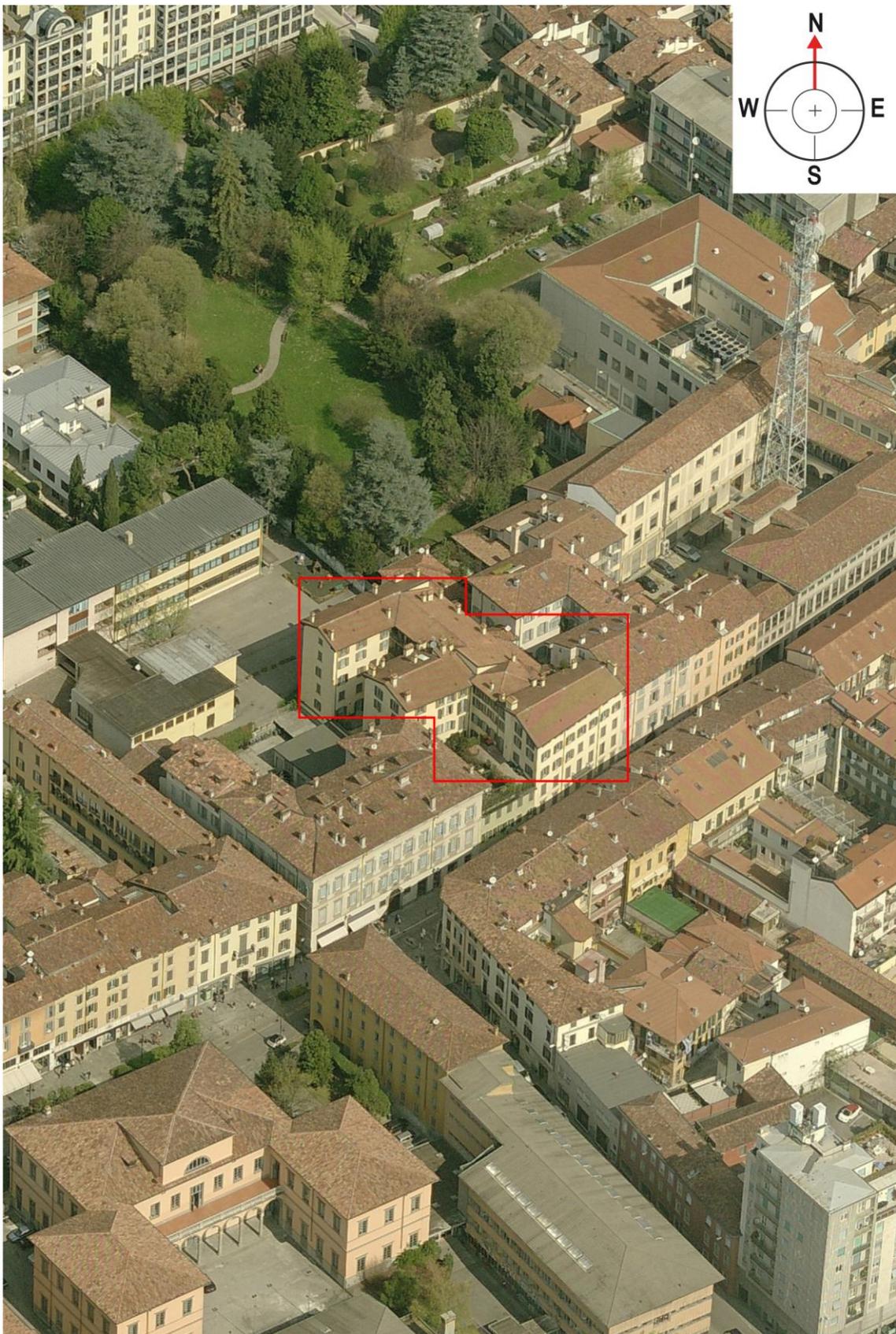
<i>Riferimenti catastali</i>	
<i>Foglio</i>	39
<i>Mappale</i>	1582



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



*Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)*

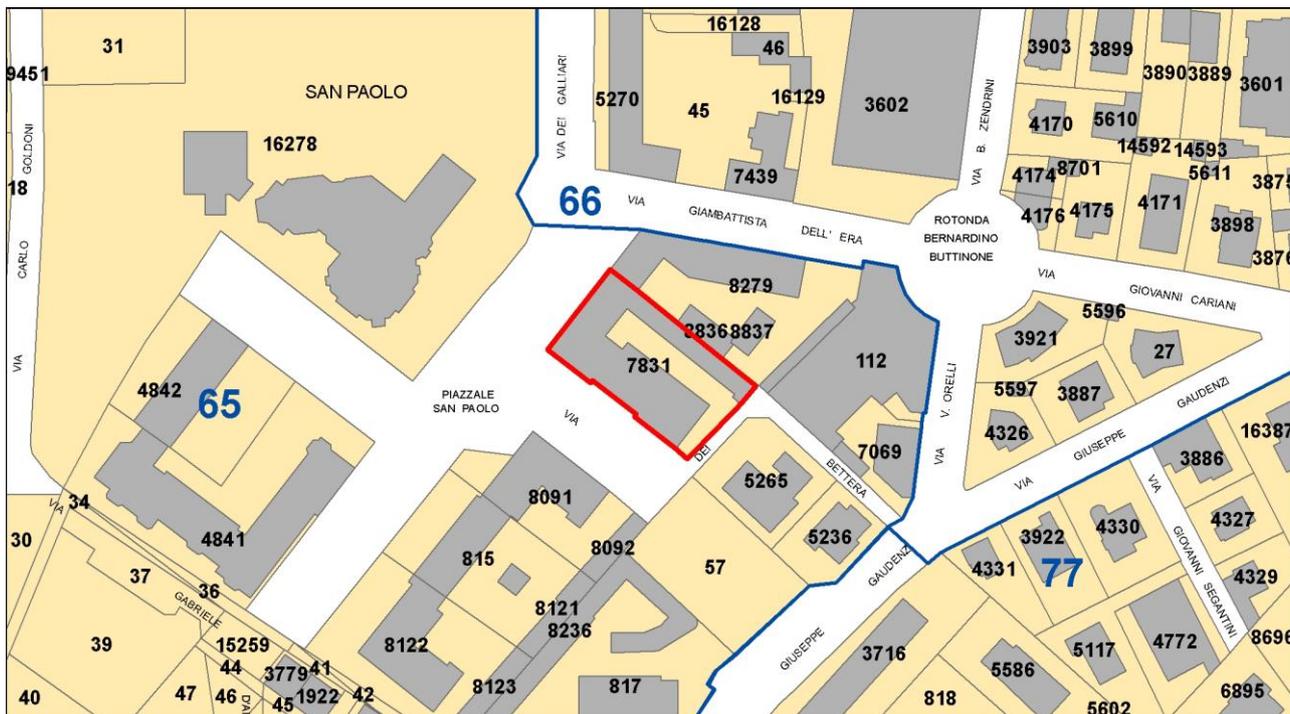


**IMMOBILE C**  
***piazzale S. Paolo n.4***



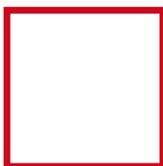
**IMMOBILE C - piazzale S. Paolo n.4**

**Riferimenti territoriali**



Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)

Riferimenti catastali	
Foglio	65
Mappale	7831



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)

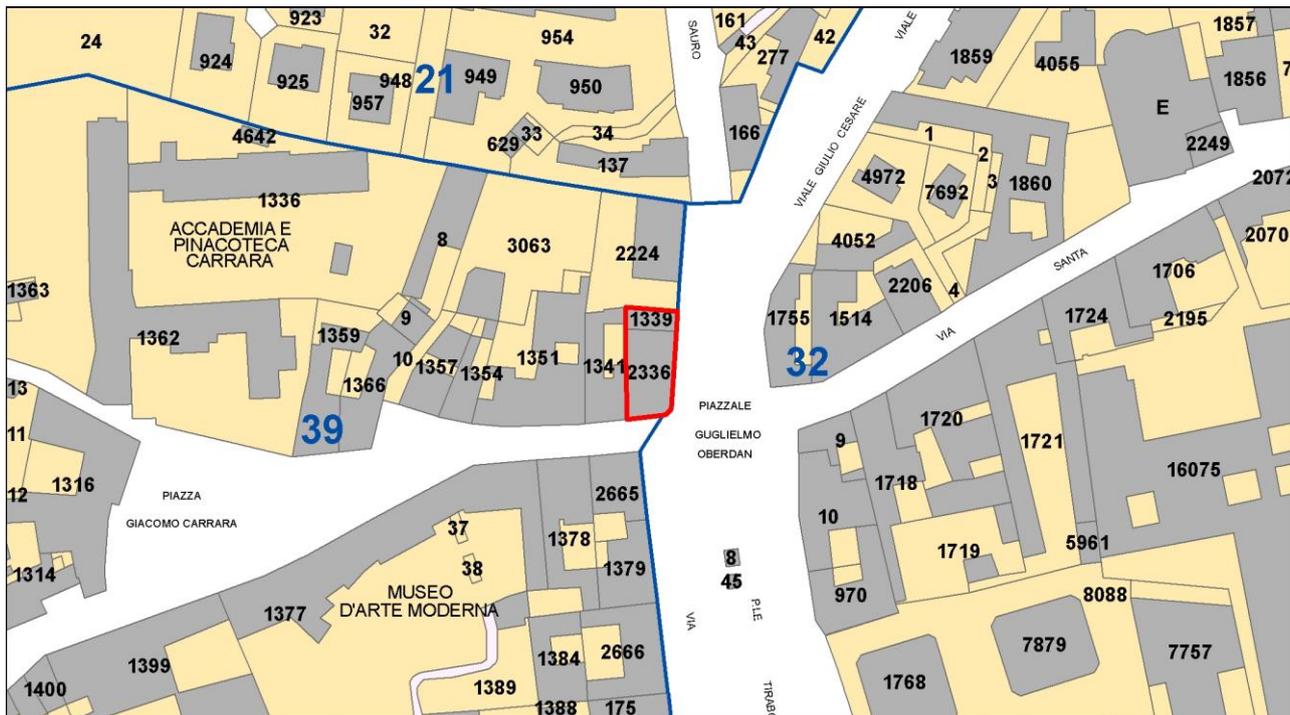


**IMMOBILE D**  
***via San Tomaso***



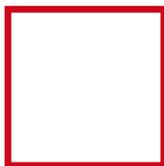
**IMMOBILE D - via San Tomaso**

**Inquadramento Urbanistico**



*Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)*

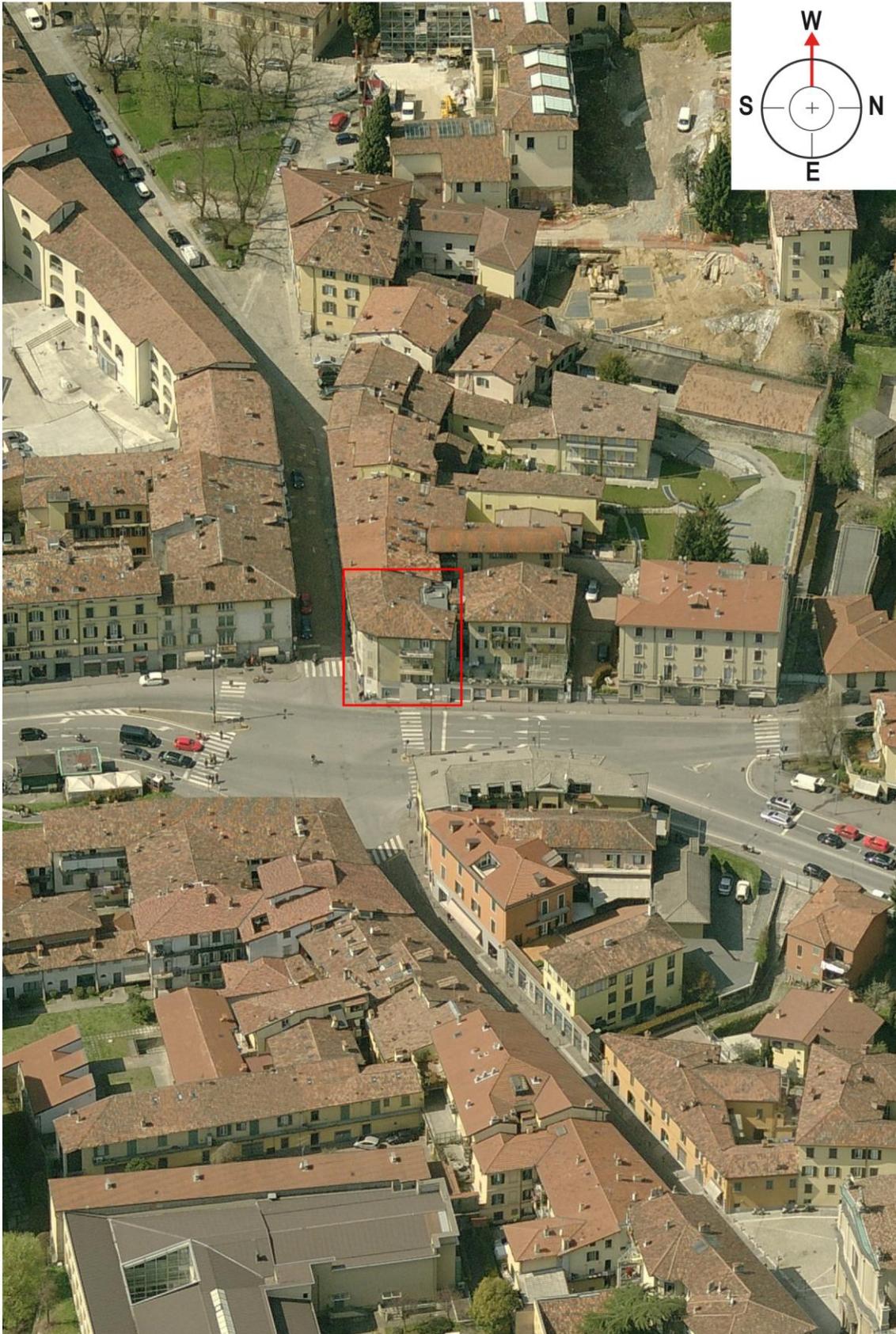
Riferimenti catastali	
Foglio	39
Mappali	2336
	1339



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



*Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)*

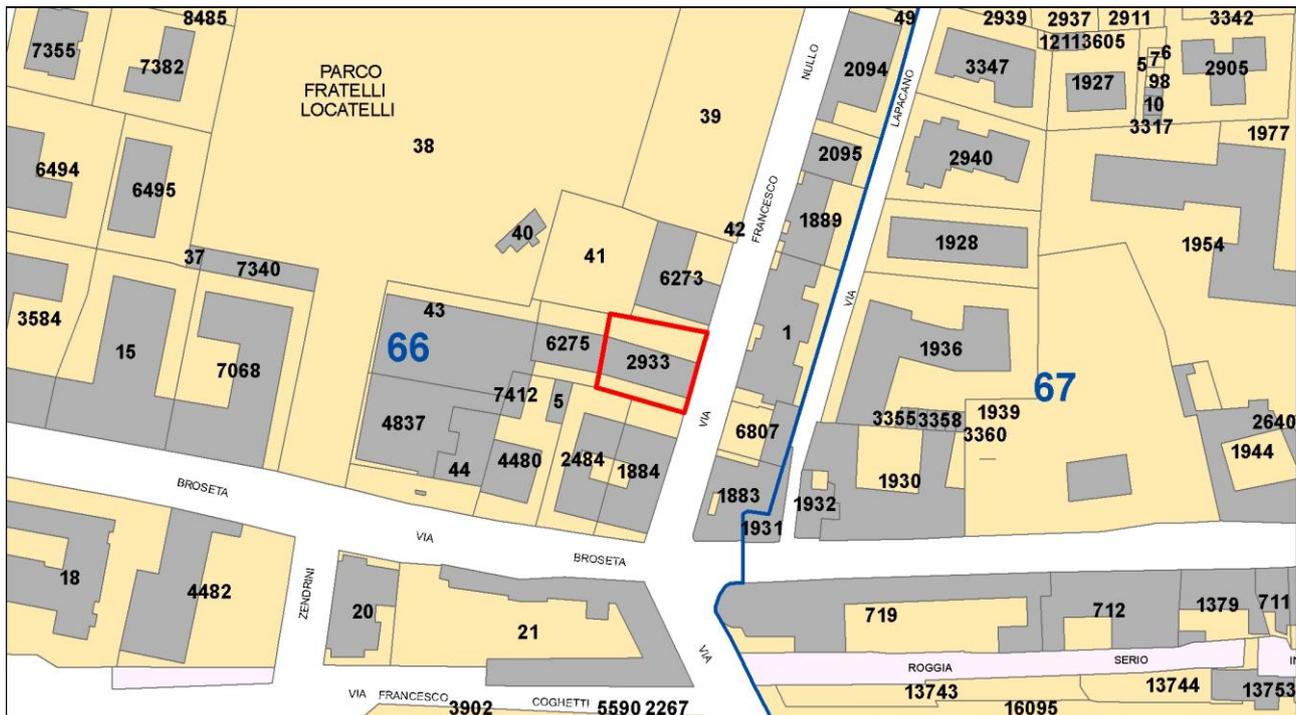


**IMMOBILE E**  
***via Nullo n.2***



**IMMOBILE E - via Nullo n.2**

**Riferimenti territoriali**



**Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)**

Riferimenti catastali	
Foglio	66
Mappale	2393



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



**Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)**

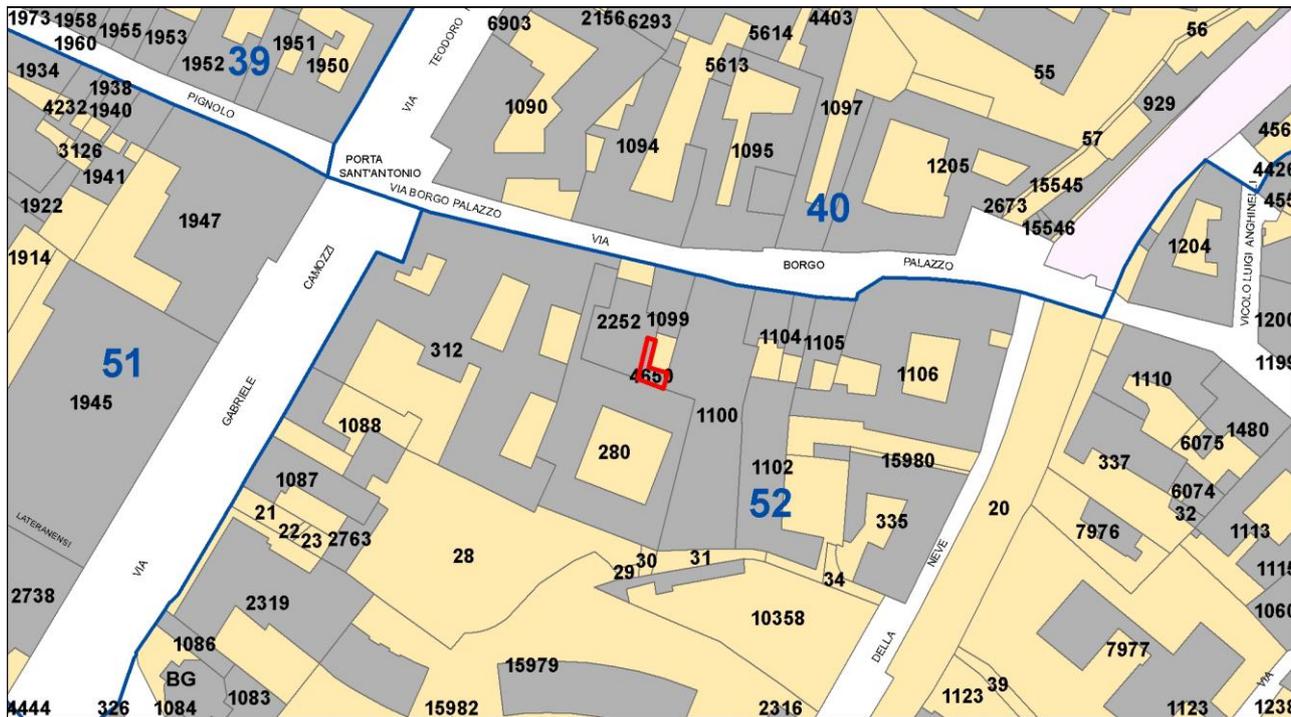


**IMMOBILE F**  
***via Borgo Palazzo n. 9***



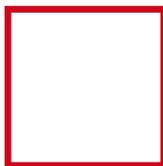
**IMMOBILE F - via Borgo Palazzo n.9**

**Riferimenti territoriali**



*Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)*

<i>Riferimenti catastali</i>	
<i>Foglio</i>	52
<i>Mappale</i>	4650



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



*Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)*

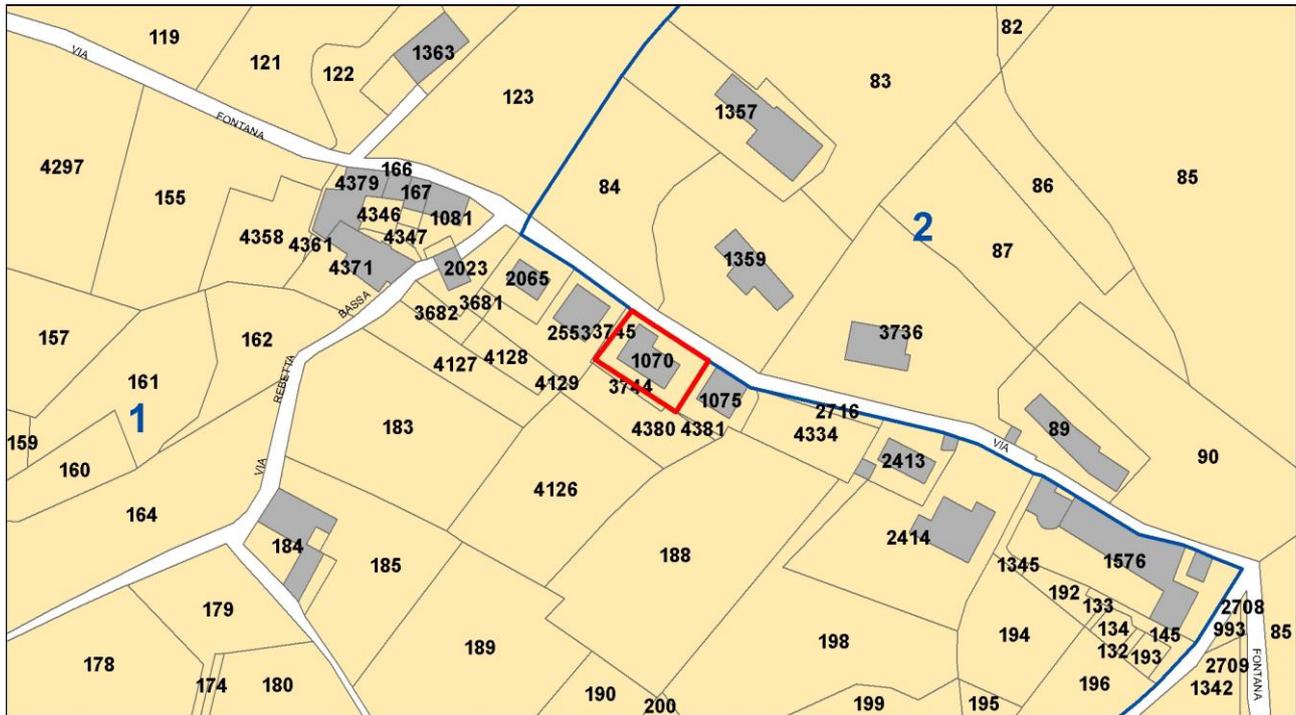


**IMMOBILE G**  
***via Fontana n. 16/a***



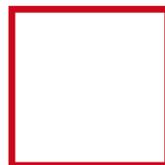
## IMMOBILE G - via Fontana n. 16/a

## Riferimenti territoriali



Individuazione su base catastale (scala 1:2.000)

Riferimenti catastali	
Foglio	1
Mappale	1070



INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVE PERTINENZE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA



Individuazione su foto aerea (scala 1:2.000)



**Oggetto contenuti specifici della variante urbanistica "VARPGT01": elaborati del PGT interessati**

La L.R. 12/2005 e s.m.i. prevedere che le varianti agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) si attuino secondo le prescrizioni di cui all'art. 13 della stessa legge regionale, a cui si rimanda integralmente per specifiche disposizioni relative al procedimento di approvazione delle varianti stesse.

La variante urbanistica riguarda la modifica della destinazione d'uso e della modalità di intervento (per il solo edificio di via Fontana 16/A) previste dal PGT vigente negli elaborati del Piano dei Servizi e, conseguentemente, l'eliminazione della funzione di servizio di tali immobili negli elaborati del Piano delle Regole con riferimento alle unità immobiliari e le relative pertinenze corrispondenti agli immobili di cui sopra.

La variante urbanistica riguarda pertanto l'eliminazione di tali immobili dalla disciplina del Piano dei Servizi e il loro assoggettamento alla disciplina del Piano delle Regole.

Tale variante interessa pertanto gli elaborati del Piano dei Servizi "PS1 - La città dei servizi: l'offerta", nonché gli elaborati del Piano delle Regole, che dovranno essere modificati/integrati per garantire la coerenza interna tra i diversi atti del PGT a seguito delle variazioni riguardanti la destinazione urbanistica e la modalità di intervento previste negli atti del PGT vigente; gli elaborati del PGT interessati dalle modifiche precedentemente descritte sono pertanto quelli di seguito elencati:

**Piano dei Servizi**

- PS1 - La città dei servizi: l'offerta

**Piano delle Regole**

- PR6 - Assetto urbanistico generale - foglio a e b (scala 1:5.000)
- PR7 - Assetto urbanistico generale - foglio a (scala 1:5.000)
- PR7 - Assetto urbanistico generale - foglio b (scala 1:5.000)
- PR7.9 - Assetto urbanistico generale - foglio 11 (scala 1:2.000)
- PR7.16 - Assetto urbanistico generale - foglio 18 (scala 1:2.000)
- PR7.21 - Assetto urbanistico generale - foglio 23 (scala 1:2.000)
- PR7.22 - Assetto urbanistico generale - foglio 24 (scala 1:2.000)
- PR7.25 - Assetto urbanistico generale - foglio 27 (scala 1:2.000)

Nello specifico la variante urbanistica in oggetto prevede l'eliminazione degli immobili individuati nel PGT vigente come immobili destinati a funzioni pubbliche negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi ("PS1 - La città dei servizi: l'offerta").

In particolare, la variante urbanistica al Piano dei Servizi prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica di "Rs - Residenza sociale" dagli immobili siti in via Salvecchio n.17, via Torquato Tasso n.103, piazzale San Paolo n.4, via San Tomaso, via Nullo n.2, via Borgo Palazzo n.9, nonché dall'immobile classificato con la destinazione urbanistica "CS - Servizi per la cultura lo sport e il tempo libero" sito in via Fontana n.16/A.

Vengono di seguito descritte per ogni immobile le modifiche derivanti dalla presente variante urbanistica per ognuno degli immobili precedentemente elencati.

**Immobilabile A - via Salvecchio n.17**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "Rs - Residenza sociale" e della specifica tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta". Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" attraverso l'eliminazione dell'indicazione della funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale". Rimane confermata l'appartenenza al Sistema Insediativo con destinazione urbanistica di "NS1 - Nucleo storico di Città Alta".

**Immobilabile B - via Torquato Tasso n.103**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "Rs - Residenza sociale" e della specifica Tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico denominato PR7 - Assetto urbanistico generale attraverso l'eliminazione dell'indicazione della funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale". Rimane confermata l'appartenenza al Sistema Insediativo con destinazione urbanistica di "TS2 - Tessuto dei borghi storici".

**Immobilabile C- piazzale S. Paolo n.4**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "Rs - Residenza sociale" e della specifica Tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" attraverso l'eliminazione dell'indicazione della funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale". Rimane confermata l'appartenenza al Sistema Insediativo con destinazione urbanistica di "AD3 - Tessuto aperto ad alta densità".

**Immobilabile D- via San Tomaso**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "Rs - Residenza sociale" e della specifica Tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" attraverso l'eliminazione dell'indicazione della funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale". Rimane confermata l'appartenenza al Sistema Insediativo con destinazione urbanistica di "TS2 - Tessuto dei borghi storici".

### **Immobilabile E- via Nullo n.2**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "Rs - Residenza sociale" e della specifica Tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico denominato PR7 - Assetto urbanistico generale attraverso l'eliminazione dell'indicazione della funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale". Rimane confermata l'appartenenza al Sistema Insediativo con destinazione urbanistica di "AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità".

### **Immobilabile F- via Borgo Palazzo n. 9**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "Rs - Residenza sociale" e della specifica Tipologia "Rs1 - Edilizia residenziale pubblica in affitto", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta".

Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico denominato PR7 - Assetto urbanistico generale attraverso l'eliminazione dell'indicazione della funzione (eccezione/uso parziale) di "Rs - Residenza sociale". Rimane confermata l'appartenenza al Sistema Insediativo con destinazione urbanistica di "TS2 - Tessuto dei borghi storici".

### **Immobilabile G- via Fontana n. 16/A**

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della destinazione urbanistica corrispondente al Gruppo "CS - Servizi per la cultura lo sport e il tempo libero" e della specifica Tipologia "CS1 - Servizi per la Cultura", riportata ed indicata nell'elaborato cartografico denominato "PS1 - La città dei servizi: l'offerta". Conseguentemente all'eliminazione della funzione pubblica dell'immobile la variante urbanistica prevede l'adeguamento del Piano delle Regole nell'elaborato cartografico denominato "PR7.9 - Assetto urbanistico generale - foglio 11" (scala 1: 2.000). La modifica prevede che l'immobile modifichi la destinazione urbanistica di "SAU - Servizi urbani e attrezzature a scala locale" con la nuova destinazione urbanistica corrispondente a "EPC - Edificato del parco dei colli". Inoltre la variante prevede la modifica della modalità di intervento da "Rc - Risanamento conservativo" alla modalità di intervento di "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1".

Tale variante urbanistica non costituisce una variante generale allo strumento urbanistico comunale vigente, ma riguarda la variazione della destinazione urbanistica di specifici ambiti assoggettati alla disciplina del Piano dei Servizi che vengono ricondotti alla disciplina del Piano delle Regole attraverso l'eliminazione della loro individuazione a servizio (nelle specifiche tipologie di residenza sociale e servizio per la cultura) e la loro destinazione a residenza, negli specifici tessuti di appartenenza indicati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole.

La variante urbanistica incide pertanto sullo stato di fatto e di diritto (regime di proprietà e destinazione urbanistica) di un singolo ambito: per tali ragioni, la variazione in oggetto viene proposta attraverso apposita variante urbanistica, ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni regionali vigenti, di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., allo scopo di consentire la massima trasparenza e partecipazione della scelta urbanistica.

Va evidenziato, per ragioni di chiarezza e completezza del procedimento in oggetto, che la suddetta variazione non interessa, né direttamente né indirettamente, elementi del Documento di Piano che possano essere considerati rilevanti ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e che possano ritenersi oggetto di necessaria verifica di esclusione dalla medesima Valutazione Ambientale Strategica, anche in relazione al fatto che l'oggetto della proposta di variante riguarda specificamente elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, atti del PGT non assoggettati a VAS ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Inoltre, si sottolinea che nessuno degli immobili interessati dalla presente variante urbanistica rappresenta un servizio individuabile come di rilevanza strategica a scala urbana o territoriale, la cui dismissione ed alienazione possa rappresentare un elemento di sostanziale contrazione dell'offerta dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico presenti sul territorio comunale, o possa incidere negativamente sul numero degli alloggi di residenza sociale oggi disponibili o in corso di realizzazione negli interventi in atto o previsti dal PGT vigente;

Gli otto alloggi interessati dalla presente variante non appartengono alla tipologia di edilizia residenziale pubblica (ERP), ma rappresentano immobili di proprietà del Comune di Bergamo che sono stati messi in disponibilità per utilizzi localizzativi nella tipologia di residenza sociale e pertanto inseriti dal Piano dei Servizi nell'offerta esistente; tutti e otto gli immobili sono localizzati all'interno di tessuti esistenti consolidati destinati a prevalente funzione residenziale.

La variazione della destinazione urbanistica degli ambiti in oggetto permetterà la loro alienazione al fine di introitare i proventi derivanti alle alienazioni del patrimonio comunale alla risorsa "Alienazione beni patrimoniali" del bilancio 2010, che potranno essere reinvestiti nella realizzazione di nuovi servizi ed attrezzature o nella opere di manutenzione e gestione degli immobili esistenti destinati a residenza sociale e ad altri servizi ed opere pubblici o di uso pubblico.

Per maggiore chiarezza e completezza circa le specifiche modifiche relative ai singoli elaborati degli atti del PGT precedentemente elencati si rimanda all'apposito documento "*Allegato 3 - Confronto PGT vigente e variante urbanistica: estratti degli elaborati normativi e cartografici degli atti costituenti il PGT oggetto di modifiche*" costituente parte integrante della variante in oggetto.