

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Delibera di Adozione
D.C.C. n°... del .../.../...

Delibera di approvazione
D.C.C. n°... del .../.../...



Comune di Casazza

Piazza della Piave, 2
24060 Casazza (BG)

Sindaco:

Renato Totis

Assessore ai LL.PP.
e all'urbanistica:

Arch. Laura Valenti

Settore Urbanistica,
Edilizia Privata:

Massimiliano Meli

Progettisti variante generale PGT (capogruppo)

Archibemssrl
+ p a r t n e r s

Coordinatore del progetto:
Dott. Carlotta Marconi



Piazza Roma, 3 - Villanuova sul Clisi (BS) - Italia
Tel 0365 373650 - Fax 0365 31059

C.F. e P.IVA 04128690981
Numero REA BS-59
archibemspartnersrl@pec.it
info@archibems.it
www.archibems.it

Studi di settore

Componente geologica:
Dott. Ezio Granata
Studio Conti Associati
Studio GEA

Componente agronomica:



Studio HABITAT 2.0
Dott. Eugenio Mortini

Data: Maggio 2025

Fase: Adozione

Scala: -

DOCUMENTO DI PIANO

AII_DP03

Edifici della rigenerazione



VARIANTE GENERALE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
(ex .art.13 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

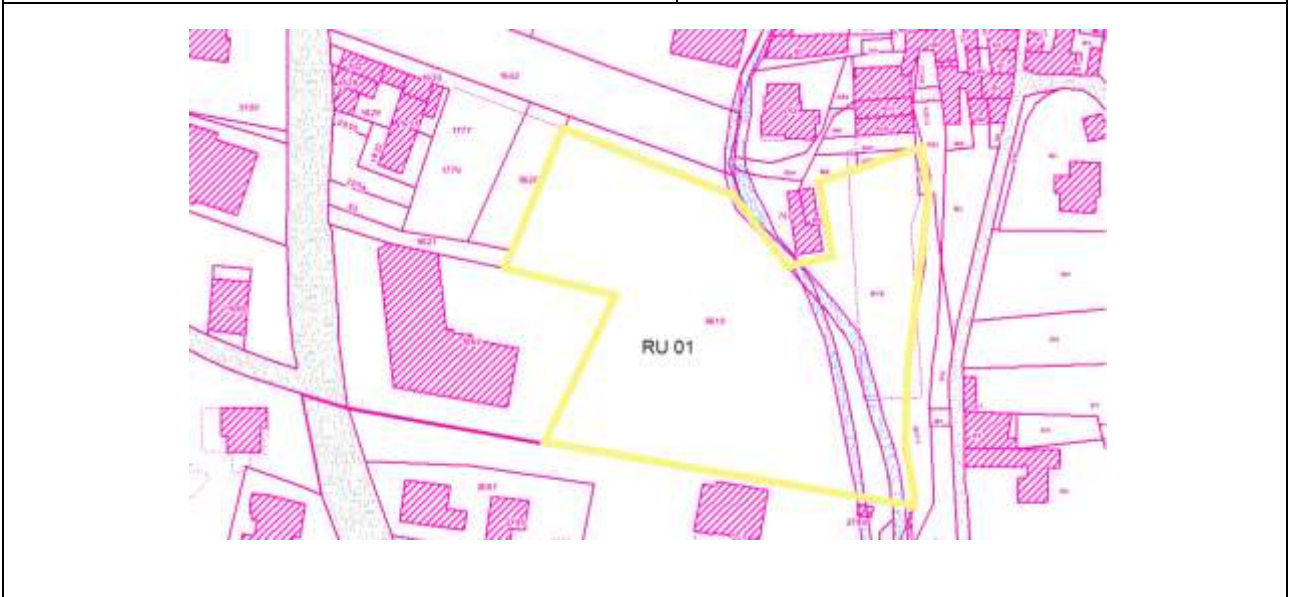
DOCUMENTO DI PIANO

GLI EDIFICI DELLA RIGENERAZIONE





SCHEDA N°1 – ***INTERMOBIL***





IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA NAZIONALE
MAPPALI	5619-801A-801B
FOGLIO	LOGICO 9 MOLOGNO E MOLINI
DESTINAZIONE FUNZIONALE	COMMERCIALE - ARTIGIANALE-
DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 8.300,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1980
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- DEPOSITO
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONE A VOLTA
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-DISCRETO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-DIRETTA DALLA SS42 CON POSSIBILITA' COLLEGAMENTO CICLOVIA VALLE CAVALLINA	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>L'immobile potrà ospitare le destinazioni commerciali.</p> <ul style="list-style-type: none"> - FINALITA': <ul style="list-style-type: none"> e) Obiettivi di Riqualificazione ambientale e paesaggistica volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti; g) demolizione di opere edilizie incongrue; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva [...] <p><u>Applicazione:</u> Interventi di ristrutturazione importante di primo livello</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incremento minimo dell'indice dell'edificabilità: 15% - Realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva 	



SCHEDA N°2 - *ZAMBLERA*





IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA NAZIONALE
MAPPALI	29-34-1934-1935
FOGLIO	LOGICO 9 MOLOGNO
DESTINAZIONE FUNZIONALE	COMMERCIALE - ARTIGIANALE-
DESTINAZIONE URBANISTICA	RESIDENZIALE
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 5.000,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1980
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- DEPOSITO
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONE A VOLTA
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-DISCRETO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-DIRETTA DALLA SS42	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>L'immobile potrà ospitare le destinazioni residenziali e commerciali. È richiesto il mantenimento delle aree verdi boscate verso il Cherio (map.le 34 e 1935).</p> <p>- FINALITA':</p> <p>e) Obiettivi di Riqualificazione ambientale e paesaggistica volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti;</p> <p>g) demolizione di opere edilizie incongrue;</p> <p>In considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo.</p> <p>Le premialità derivanti dall'intervento saranno definite con l'Amministrazione Comunale.</p>	



SCHEDA N°3 – *INTERMOBIL2*





IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA NAZIONALE
MAPPALI	64-1888
FOGLIO	LOGICO 9 MOLOGNO
DESTINAZIONE FUNZIONALE	COMMERCIALE - ARTIGIANALE-
DESTINAZIONE URBANISTICA	COMMERCIALE -ARTIGIANALE-DIREZIONALE
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 1940,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1975
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- RESIDENZA
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- ISOLATI
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-BASSO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-DIRETTA DALLA SS42	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>L'immobile potrà ospitare le destinazioni residenziali e direzionali.</p> <p>In considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui sui colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo.</p> <p>Le premialità derivanti dall'intervento saranno definite con l'Amministrazione Comunale.</p>	



SCHEDA N°4 – *PATELLI*





IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA NAZIONALE
MAPPALI	63-702-1628-1629-1630-1631-1632-1776-1777-2054-2055
FOGLIO	LOGICO 9 MOLOGNO
DESTINAZIONE FUNZIONALE	COMMERCIALE - RESIDENZIALE-
DESTINAZIONE URBANISTICA	COMMERCIALE -ARTIGIANALE-DIREZIONALE
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 2145,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1995
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- COMMERCIALE - RESIDENZIALE
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- ISOLATI
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-BASSO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-DIRETTA DALLA SS42	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>Obiettivo della Amministrazione è quella di far sì che l'immobile (dismesso) possa ospitare al suo interno attività di servizi sociosanitari nonché residenze connesse alle attività sociosanitarie ed assistenziali.</p> <p>Non sarà consentita la destinazione artigianale.</p> <p>Il Contributo di Costruzione verrà ridotto in sede di convenzione con l'Amministrazione.</p>	





SCHEDA N°5 – **EX MANIFATTURA ROSSI**





IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA NAZIONALE
MAPPALI	276
FOGLIO	LOGICO 9 MOLOGNO
DESTINAZIONE FUNZIONALE	ARTIGIANALE
DESTINAZIONE URBANISTICA	ARTIGIANALE
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 6300,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 2015 IN CORSO ALTRA ATTIVITA' ISOL 2G
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- ARTIGIANALE
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONI A VOLTE
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-BUONO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-DIRETTA DALLA SS42	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>Poiché le strutture sono attualmente in uso da attività artigianale, si richiede una riqualificazione dell'ambito in termini paesaggistici, volta al miglioramento complessivo dell'insediamento.</p> <p>- <u>Applicazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione ambientale e realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente: - Riduzione del Contributo di Costruzione: 15% 	



SCHEDA N°6 – *PATELLI*



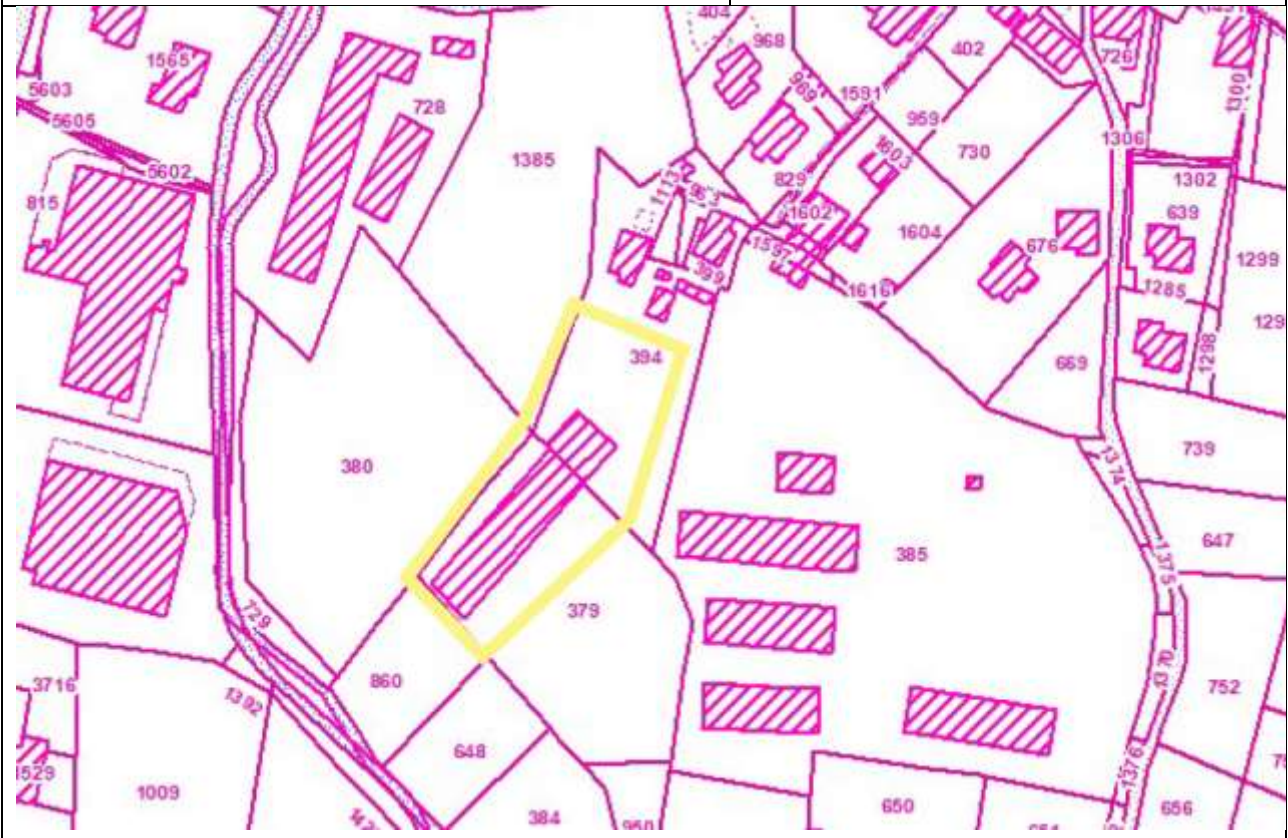


IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA CASALE NOBILI
MAPPALI	728
FOGLIO	3 MOLINI DI COLOGNOLA
DESTINAZIONE FUNZIONALE	ARTIGIANALE
DESTINAZIONE URBANISTICA	AGRICOLO
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 4040,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1990
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- ARTIGIANALE
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONI A CAPRIATE
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILE	-DISCRETO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-STRADA PRIVATA DA VIA CASALE NOBILI	
NOTE	
* Opera Edilizia incongrua presente nel territorio agricolo", rif. DGR 18 novembre 2016 – n. X/5832. L'edificio è identificato nel Piano delle Regole come incongruo per via della tipologia edilizia e delle dimensioni planivolumetriche, che rappresentano un'evidente alterazione negativa e permanente del paesaggio agricolo in cui si trova l'immobile.	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>È prevista la riconversione ad attività agricola, attività turistico ricettiva o ludico-sportiva.</p> <p>- Finalità:</p> <p>g) demolizione di opere edilizie incongrue;</p> <p><u>Applicazione:</u> Interventi di ristrutturazione importante di primo livello</p> <p>- Riduzione del Contributo di Costruzione: 15%</p> <p>- Incremento minimo dell'indice dell'edificabilità: 5%</p> <p>[Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter LR 12/05, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.]</p>	





SCHEDA N°7 – *RAINERI*



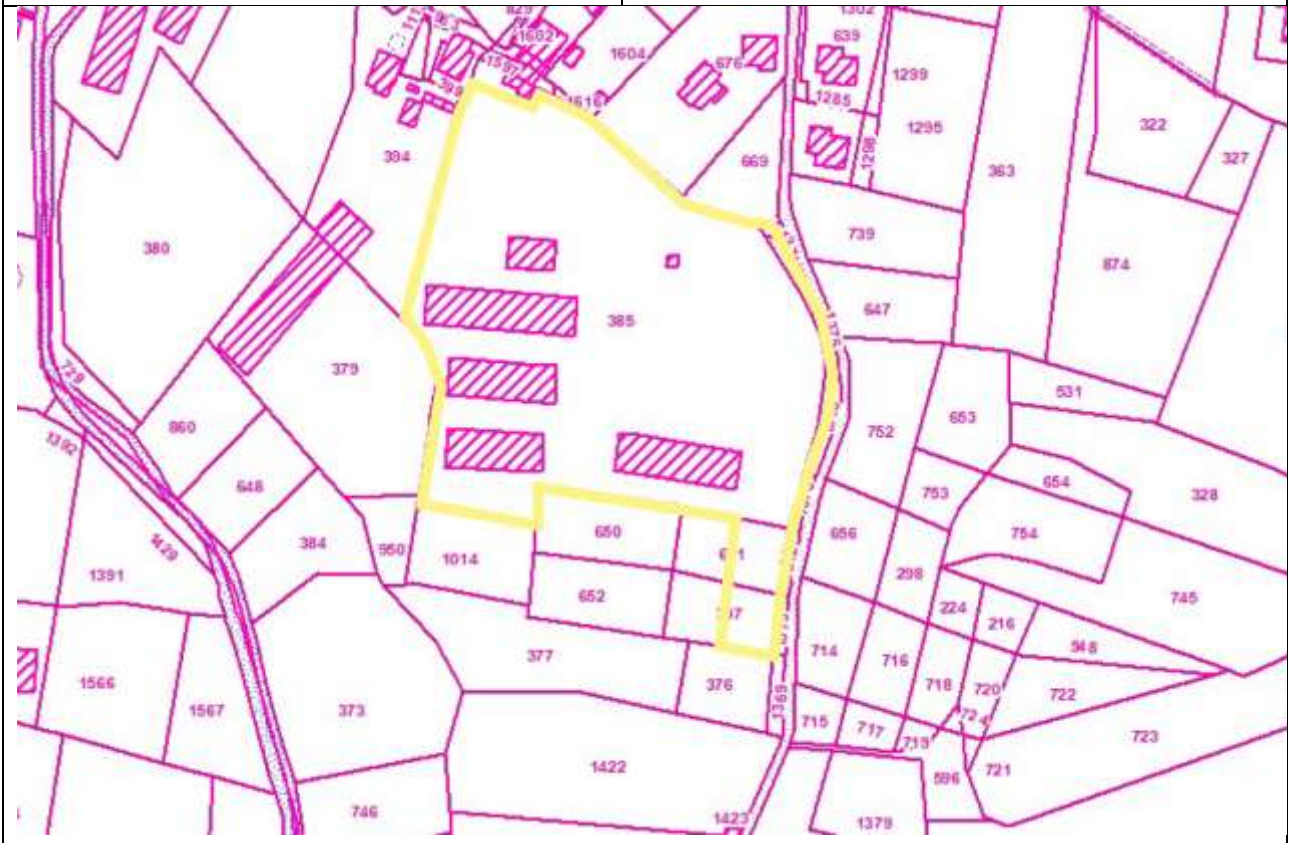


IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA CASALE NOBILI
MAPPALI	379-394
FOGLIO	3 MOLINI DI COLOGNOLA
DESTINAZIONE FUNZIONALE	ARTIGIANALE
DESTINAZIONE URBANISTICA	AGRICOLA
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 2020,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1990
UTILIZZO ALLA DISMISSIONE	- ARTIGIANALE
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONI A CAPRIATE
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-BASSO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
- STRADA PRIVATA DA VIA CASALE NOBILI	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>Vista la vicinanza con l'ambito RU 8 – attività di allevamento avicolo in essere- si propone di riqualificare l'ambito in maniera uniforme, favorendo l'unitarietà del comparto e le destinazioni già in essere. Sono ammesse le destinazioni agricole, turistico ricettive e ludico-sportive.</p> <p>La finalità è quella di concorrere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica.</p> <p>Applicazione: - Incremento dell'indice dell'edificabilità: 5%</p> <p>[Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter LR 12/05, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.]</p>	





SCHEDA N°8 – *LONGA*

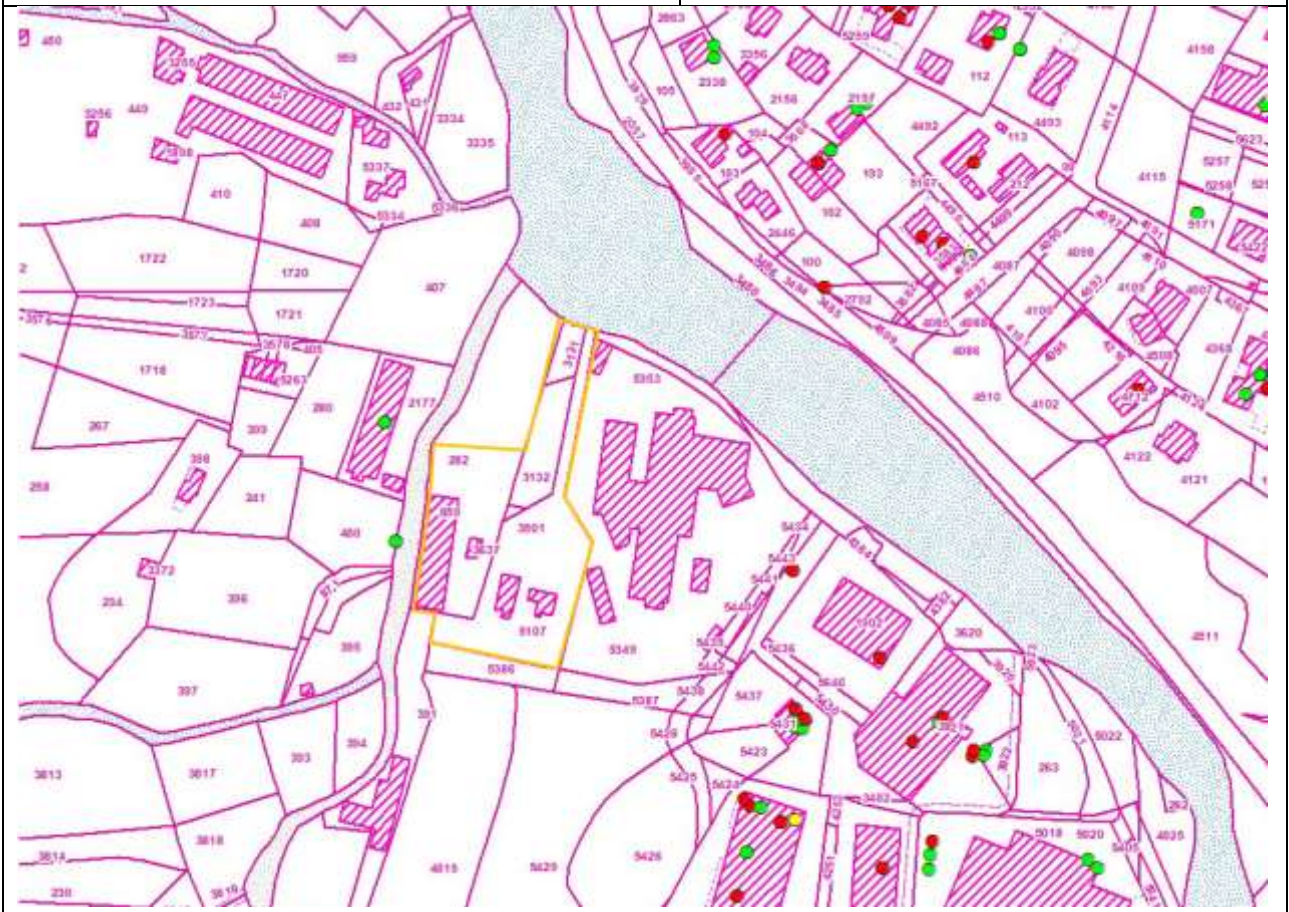




IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA FORNACE
MAPPALI	385-651-707-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375
FOGLIO	3 MOLINI DI COLOGNOLA
DESTINAZIONE FUNZIONALE	ARTIGIANALE
DESTINAZIONE URBANISTICA	AGRICOLA
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 15300,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- ATTIVITA' IN ESSERE
UTILIZZO IN ESSERE	- ALLEVAMENTO AVICOLO
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONI A CAPRIATE
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-BUONO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-STRADA PRIVATA DA VIA FORNACE	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>Vista la vicinanza con l'ambito RU 7 –si propone di riqualificare l'ambito in maniera uniforme, favorendo l'unitarietà del comparto e le destinazioni già in essere. La finalità è quella di concorrere alla riqualificazione ambientale e paesaggistica. Sono ammesse le destinazioni agricole, turistico ricettive e ludico-sportive.</p> <p>- FINALITA': e) Obiettivi di Riqualificazione ambientale e paesaggistica volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti;</p> <p>- <u>Applicazione:</u> - Riqualificazione ambientale e realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente:</p> <p>[Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter LR 12/05, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.]</p>	



SCHEDA N°9 – *SAN NARNO*



info@archibems.it – archibemspartnersrl@pec.it

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Piazza Roma, 3 – 25089 – Villanuova sul Clisi (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)



IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Casazza (BG)
LOCALITA'	VIA PRATO PIEVE
MAPPALI	282-859-3131-3132-3501-3637-5107
FOGLIO	4 MOLOGNO
DESTINAZIONE FUNZIONALE	AGRICOLA
DESTINAZIONE URBANISTICA	ARTIGIANALE DIREZIONALE DI SERVIZIO
STRUMENTO URBANISTICO	Piano delle Regole
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	- mq 5.050,00
INFORMAZIONI SPECIFICHE	
PROPRIETA'	- PRIVATA
ANNO DISMISSIONE	- 1985
UTILIZZO IN ESSERE	- ALLEVAMENTO AVICOLO
TIPOLOGIA DEI CORPI EDILIZI	- CAPANNONI A CAPRIATE E CASCINA
STATO E GRADO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	-BASSO
TUTELA E VINCOLI	
VALORE ARCHITETTONICO	-NEUTRO
VINCOLI ESISTENTI:	
ACCESSIBILITA' TERRITORIALE ED INFRASTRUTTURALE	
-DIRETTO DA VIA PRATO PIEVE	
FINALITA', CRITERI ED INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE	
<p>Obiettivo dell'Amministrazione è quella di far sì che l'immobile ospiti una quota di housing sociale da destinarsi ad anziani autonomi. È altresì obiettivo per la collettività realizzare un ponte pedonale di collegamento.</p> <p>- Finalità:</p> <p>g) demolizione di opere edilizie incongrue;</p> <p><u>Applicazione:</u> Interventi di ristrutturazione importante di primo livello</p> <p>- Riduzione del Contributo di Costruzione: da definire in sede di Convenzione</p> <p>- Incremento minimo dell'indice dell'edificabilità: 15%</p>	



