

**COMUNE DI CASAZZA**  
**Provincia di Bergamo**  
**PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

**NORME TECNICHE**  
**DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO N. 8 AL REGOLAMENTO EDILIZIO - 28.6.1974

progettista  
dr. ing. **GIANFRANCO MAZZOLENI**  
Bergamo

COMUNE DI CASAZZA

PROVINCIA DI BERGAMO

---

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

---

" NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE "

---

---

Art. 1 Nell'ambito dell'intero territorio di Casazza, che é regolamentato dal suo P. di F., ogni attività riguardante l'assetto del territorio, la modifica e l'incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico generale, dovrà osservare le normative di Legge vigenti con le maggiori prescrizioni e limiti posti dal P. di F., del quale la Relazione - le "Norme Tecniche di Attuazione " e la Tavola delle Norme di Azionamento (allegato n°. 7), sono parte integrante.

Andranno altresì rispettate e seguite le norme del "Regolamento Edilizio Comunale ".

Le caratteristiche edilizie e di destinazione delle singole zone omogenee, in cui é suddiviso il territorio comunale, sono specificate nella citata tavola delle Norme di Azionamento (allegato n°. 7).

Il presente P. di F. definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale insediativo del Comune di Casazza, ne stabilisce le norme e ne programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per una previsione temporale di dieci anni, dalla data di adozione del Programma di Fabbricazione.

Art. 2 La realizzazione ed esecuzione del P. di F. avverrà mediante :

- "Progetti Esecutivi" dell'Amministrazione Comunale e di altri Enti competenti per specialità o territorio, quando si tratti di infrastrutture: progetti, che dovranno essere coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti;

- "Piani particolareggiati di esecuzione - Lottizzazioni planivolumetriche convenzionate" di iniziativa pubblica o privata

da redigersi, approvarsi ed attuarsi secondo le prescrizioni di Legge e la normativa precisate nel Regolamento Edilizio Comunale, nel rispetto dei vincoli, delle prescrizioni particolari di zona e degli allineamenti stradali;

-Attuazione di singoli progetti, su rilascio di licenza edilizia da concedersi sempre col rispetto della normativa degli strumenti urbanistici e con l'onere della propria quota, delle spese di urbanizzazione, che competono all'immobile interessato.

Art. 3 La densità edilizia é il rapporto, espresso in mc./mq., fra la cubatura edificabile e la superficie alla quale essa é attribuita: corrisponde alla densità fondiaria quando il rapporto é tra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie dello stesso, al netto di reti stradali e di spazi pubblici e al lordo di eventuali aree di rispetto ( $A_f$ ) - corrisponde alla densità territoriale quando il rapporto é fra la cubatura complessiva prevista da un'operazione urbanistica ( P. L. C. ) e la superficie con l'indicazione di zona nel P. di F. ( $A_t$ ).

Art. 4 Per standards urbanistici ( q ) si intendono le quantità minime per abitante, imposte dal " Programma di Fabbricazione ", di spazi pubblici riservati alle attività collettive, alla scuola, a verde pubblico ed a parcheggio.

per le zone residenziali

q (mq/abitante) - secondo le prescrizioni degli art. 3 e 4 del D. M. in data 2 aprile 1968.

per le zone produttive

q = 10 %  $A_t$  - per gli insediamenti industriali ed assimilabili, secondo le prescrizioni dell'articolo 5 del predetto D.M. 2 aprile 1968.

q = 0.80 s.t. - (superficie lorda pavimento) per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, sempre secondo le disposizioni dell'art. 5 del predetto D.M. 2/4/1968.

Art. 5 A sensi dell' art. 17 della Legge 6/8/I967 e dell'art.2 del D.M. 2 aprile I968 l'intero territorio é stato suddiviso in zone territoriali omogenee, che costituiscono l'azzoneamento del P. di F., unitamente alle aree stradali della grande viabilità e di quelle comunali principali.

Art. 6 Il "Programma di Fabbricazione" impostato secondo i criteri di cui all' art. 1 di queste -Norme di Attuazione-é redatto con apposita cartografia con le indicazioni grafiche di riferimento alla normativa indicata nelle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" e nella tavola delle "Norme di Azzoneamento" ( allegato n°. 7).

Art. 7 A norma della Legge 6/8/I967 n°. 765, l'autorizzazione alle lottizzazioni ed il rilascio di licenze edilizie per gli edifici singoli, anche non residenziali, non compresi in Piani di lottizzazione convenzionati, sono subordinati al pagamento, da parte del titolare dell'autorizzazione e della licenza, di una somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione, che competono agli immobili interessati, secondo quanto sarà stabilito dall' Amministrazione Comunale con apposita regolamentazione, da deliberarsi dal Comune dopo la adozione del P. di F.

A giudizio dell' Amministrazione Comunale ed in alternativa dei pagamenti suddetti, potrà essere richiesta la esecuzione diretta a cura di privati di tutte o di parte delle opere di urbanizzazione, sotto il controllo del Tecnico del Comune, o la cessione da parte del privato di adeguate aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 8 Per le zone residenziali, industriali ed assimilabili, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state elencate all' art. 49 del Regolamento Edilizio.

Art. 9 Per quanto riguarda la destinazione d'uso, le zone residenziali, devono essere prevalentemente destinate ad abitazione. In

esse potranno essere consentiti e tollerati locali a destinazione d'uso chiaramente indicata per ciascuna zona nella " Tavola delle Norme di Azionamento ".

Art. 10 Per ciascuna zona, le relative norme generali sono fissate nei punti seguenti :

ZONE RESIDENZIALI

Zona A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> - A<sub>3</sub> zone residenziali sature o da completare in modo analogo, con carattere storico-ambientale.

Queste zone sono costituite dai vecchi nuclei degli abitati di Mologno, di Molini e di Colognola, tutti agglomerati, che rivestono carattere di particolare pregio ambientale, anche se non comprendono edifici di interesse storico-artistico. E' generalmente ammessa attività edilizia di risanamento e di sostituzione, ai sensi dell'art.7 comma 1 del D. M. 2 aprile 1968.

Il volume costruibile, nelle opere di trasformazione, di demolizione e di riedificazione, non può essere superiore a quello esistente e solo in casi eccezionali, motivati da ragioni igienico-sanitarie, potrà essere consentita, la costruzione di servizi igienici, anche con aumento di volume.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 2,00 mc/mq., che corrisponde in massima a quello che si riscontra attualmente.

L'altezza massima consentita e la distanza dai fili stradali, dai confini di proprietà e fra i fabbricati e le destinazioni d'uso, sono chiaramente indicati nella "Tavola delle norme di Azionamento " (allegato n° 7).

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, dovranno essere ammessi degli spazi per parcheggi previsti dall' art. 8 della Legge 6/8/1967 n° 765.

In caso di demolizione e di ricostruzione, il progetto deve essere accompagnato da uno studio planivolumetrico del

la zona circostante, esteso ad un isolato o nell'ambito di almeno ml. 50 intorno al fabbricato.

Ai fini di un risultato architettonico di pregio, potrà dall'Amministrazione Comunale essere prescritto l'obbligo di progettazione unitaria del complesso degli edifici, comprendente l'edificio interessato, anche se la realizzazione potrà avvenire nel tempo in lotti successivi.

Sono assolutamente vietate le attività rumorose e moleste, lavorazioni meccaniche e carpenterie.

L'Amministrazione Comunale, in casi particolari, potrà sentire il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia.

Zona B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub> - B<sub>4</sub> - Zone residenziali totalmente o parzialmente edificate.

Nelle zone in buona parte edificate, con caratteristiche di buona conservazione generale, da classificarsi nel P. di F. come zone di completamento o sostituzione, sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati, l'ampliamento, il sopralzo e le sostituzioni, previa demolizione, dei fabbricati esistenti.

I nuovi fabbricati, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le volumetrie ammesse, l'altezza, il numero dei piani e le distanze dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dagli altri fabbricati indicati nella "Tavola delle Norme di Azionamento" intendendosi per lotto edificabile quello al netto delle aree destinate a sede stradale ed a spazi pubblici ed al bordo di eventuali zone di rispetto.

In particolare il distacco tra le fronti interne ed i confini di proprietà non dovrà essere inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5.00.

Sono vietati insediamenti di attività rumorose e moleste, lavorazioni meccaniche e carpenterie.

Nelle zone  $B_1 - B_2 - B_3$  é ammessa una volumetria di mc. 1,5/mq., mentre nella zona  $B_4$  una volumetria di mc. 2/mq., in quanto in questa zona, in grande parte edificata con costruzioni recenti, la volumetria esistente é in media di mc. 2/mq. e la zona si trova nelle vicinanze del centro dell'abitato di Casazza, dove sono insediati e sono previsti insediamenti di pubblici edifici.

Zone  $C_1 - C_5 - C_6$  - Zone residenziali di completamento ed estensive per nuovi insediamenti.

La zona  $C_1$  si trova nella zona collinare verso il Comune di Gaverina e la zona  $C_5$  si trova pure in zona collinare, in ampliamento all'abitato di Colognola: entrambe in località pregiate dal lato paesistico, di esposizione e di insolazione, ricercate per villeggiatura e per residenze di fine settimana e per la stagione estiva. Sarà ammessa, con una volumetria di mc. 0.5/mq., la costruzione di case di abitazioni, ville, autorimesse private, alberghi e pensioni.

La zona  $C_6$  in località Fornaci, anche se non ha i pregi delle due precedenti zone, potrà espandersi, sempre con volumetria di mc. 0.5/mq., ed ospitare oltre la residenza, anche piccole attività commerciali, ed artigianali di servizio, non moleste ed altre attività ad esse assimilabili.

Zone  $C_2 - C_3 - C_4$  - Zone residenziali di completamento ed estensive per nuovi insediamenti.

Queste zone si trovano nella parte del territorio di Casazza comprese tra l'abitato di Mologno ed il centro di Casazza, e gravitano intorno alla zona sportiva ed alle zone scolastiche: é consentita una volumetria di mc. 1/mq.

Zone  $C_7 - C_8$  - Zone residenziali per l'edilizia economica e popolare.

Le zone sono destinate per l'edilizia economica e popolare, sovvenzionata e non, a sensi della Legge n°. 167 e della Legge sulla casa n°. 865 e loro modifiche ed integrazioni. Con una volumetria ammessa di mc. 2,5/mq., é consentito un insediamento nella C<sub>7</sub> di 261 abitanti e nella C<sub>8</sub> di 62 abitanti con un totale di 323 abitanti pari a circa il 6 % della popolazione prevista nel P. di F.

Per tutte le zone C, nella Tavola delle " Norme di Azionamento ", sono indicate le volumetrie ammesse, le altezze, il numero dei piani, la distanza dai confini di proprietà, le distanze dai cigli stradali e dagli altri edifici ed i tipi edilizi consentiti. Le zone C<sub>1</sub>-C<sub>3</sub>-C<sub>5</sub>-C<sub>8</sub> sono soggette a piano di lottizzazione (P.L.) obbligatoria.

#### ZONE INDUSTRIALI ED ASSIMILABILI

Zone D<sub>1</sub> - D<sub>2</sub> - D<sub>3</sub> - D<sub>4</sub> - D<sub>7</sub> - Zone industriali e produttive per piccole e medie industrie ed attività artigianali.

Le zone industriali istituite dal P. di F. sono destinate ad impianti di tipo industriale, con esclusione delle abitazioni, fatta eccezione per gli alloggi dei custodi e dei proprietari.

Al di fuori delle zone industriali del P. di F. non é consentita la installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale.

Gli impianti, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di appropriati sistemi di depurazione, che garantiscano, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e dell'Amministrazione Comunale, un sufficiente grado di solubilità nell'aria.

Le acque di lavorazione saranno convogliate in idonee fosse di decantazione e depurate e da queste, dopo la chiarificazione, immesse nella fognatura e nei corsi di acqua.

In tutta la zona industriale ,il 10 % dell'area territoriale ( $A_t$ ) deve essere sistemato a verde, possibilmente alberato, ed a parcheggio.

La zona  $D_7$  posta ai margini dell'abitato di Casazza e Molini, é totalmente occupata da insediamenti industriali già esistenti, in massima parte dalla industria " Manifatture di Valle Cavallina " e la zona  $D_4$  posta nell'estremità sud del territorio, verso il Comune di Borgo di Terzo é occupata dagli impianti della " Industria Calci-te e Marmi ", in località Martina, con forni, magazzini, strade di accesso ed attrezzature accessorie.

In queste due zone  $D_7$  e  $D_4$  non é possibile in pratica lo insediamento di altri impianti industriali ed in esse non potranno essere installate altre attività produttive, salvo l'ampliamento ed il completamento delle attrezzature delle industrie esistenti.

Da qui la necessità di provvedere nel territorio comunale alle zone  $D_3 - D_5 - D_6$ , dove potrà ,essere consentita la installazione di altri impianti di carattere artigianale e per piccole e medie industrie, con le prescrizioni indicate nella prima parte di questo articolo e nella " Tavola delle Norme di Azzonamento ".

#### Zone $D_1$ e $D_2$ - Zone per allevamenti e colture industriali

Sono poste al di là del Torrente Drione, ad ovest di questo, lontane dall'abitato e sono già oggi occupate da attività artigianali e con carattere di piccola industria per gli allevamenti di polli e di vitelli e per la produzione di funghi, attività che possono essere considerate moleste per gli odori che producono: ed é per questo che sono state ubicate in località distanti dagli abitati, al di la del Torrente Drione.

Anche per questa zona, il 10% dell'area territoriale ( $A_t$ ), de

ve essere sistemata a verde, possibilmente alberato ed a parcheggio.

Sulla tavola delle " Norme di Azzonamento " per tutte le zone D, sono indicate le superfici di copertura ammesse, le altezze, il numero dei piani, le distanze dai confini, dai cigli stradali e dagli altri edifici ed i tipi di costruzione consentiti. Le zone  $D_3$ - $D_5$ - $D_6$  sono soggette a piano di lottizzazione ( P.L.) obbligatoria.

#### ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate nel P. di F. ed indicate con contrassegni e simboli speciali, secondo determinate classi d'uso.

Le principali classi d'uso del P. di F. sono :

1- Attrezzature per l'istruzione comprendenti le scuole di vario tipo e grado ( asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuola media), biblioteca e centro sociale, previsto questo nella zona attigua agli impianti sportivi ed alla zona scolastica.

2- Attrezzature Sportive comprendono tanto gli impianti fissi, quanto gli impianti ricreazionali, che si prevedono inseriti nel verde pubblico, per il gioco e per lo sport.

La zona sportiva (zona F), ubicata nella parte di territorio pianeggiante tra l'abitato di Mologno e quello di Casazza, comprenderà, secondo un progetto di massima già compilato, un campo di calcio e di atletica, per la palla canestro, piscina, campi di tennis e relativi servizi.

E' stato richiesto un contributo alla Regione (assessorato al Turismo) per la sua realizzazione.

3- Zona per mercato e fiere (zona F) ubicata sempre nella parte pianeggiante del Territorio, compresa tra Mologno ed il centro di Casazza, con adeguati parcheggi pubblici. (Legge 11/6/71 n.426).

4- Nuova zona per attrezzature tecnologiche che comprende già un centro telefonico S.I.P. con antenna trasmittente, ubicato lungo la Statale n°. 42 del Tonale.

5- Attrezzature speciali comprendono :

Il Cimitero comunale di Casazza, con la relativa fascia di rispetto.

La Caserma dei Carabinieri, di recente costruzione.

Il P. di F. prevede nella stessa zona un'area per la costruzione della nuova sede municipale e di un centro sociale e culturale.

ZONE VERDI

Zone Agricole ( E )

Esse rappresentano una buona parte del territorio comunale, se pure di scarso rilievo dal punto di vista economico, per il loro progressivo abbandono; esse però giocano un importante ruolo nell'aspetto paesistico e quindi nel quadro urbanistico nel suo complesso.

Le zone agricole, nel P. di F. sono destinate esclusivamente alle colture agricole ed in esse sono ammesse nuove costruzioni per uso agricolo, nella misura di mc. 0.03/mq.

E' in ogni caso vietata la lottizzazione di terreni agricoli a scopo residenziale.

ZONE BOSCHIVE

Esse rappresentano una grande parte del territorio comunale e sono soggette a vincolo idrogeologico: i boschi esistenti sono soggetti al vincolo di conservazione e mantenimento.

In esse é possibile l'insediamento di piccole attrezzature nella misura di mc. 0.01/mq. - vedi tavola n°. 7 "Norme di Azzonamento".

ZONA TERMALE

Questa ( Zona F ) comprende il parco delle Fonti di Gaverina-Terme e le attrezzature termali, sportive e di turismo, annesse agli impianti termali e di cure idropiniche ed inoltre gli



- Obbligatoriamente quando é espressamente previsto nell'az-  
zonamento o nella normativa del P. di F. ( P.L.).
- Obbligatoriamente quando una superficie libera di una zona  
costituita da terreni appartenenti ad uno o più proprietà,  
superi i mq. 10.000- (diecimila) per le zone con volumetria  
di 0.5 mc/mq., e i mq. 7.000- (settemila) nelle altre zone.
- Facoltativamente ogni qual volta il Comune lo richiada agli  
effetti di un razionale assetto della zona e più precisamen-  
te nei seguenti casi :
  - a- quando la rete viaria sia inesistente, incompleta ed ina-  
degua come tracciato e calibro;
  - b- quando i lotti abbiano una conformazione irrazionale, non  
siano opportunamente ubicati o disimpegnati.

Art. 12 L'attuazione del P. di F. avverrà attraverso gli strumenti at-  
tuativi previsti dall' art. 1 delle presenti " Norme Tecniche  
ai Attuazione ", strumenti che dovranno essere redatti rispet-  
tando le prescrizioni del " Regolamento Edilizio Comunale ",  
del P. di F. e suoi allegati, nonché quelle delle Legislazio-  
ne e Regolamenti specifiche vigenti.

---

Casazza li 28 giugno 1974

IL PROGETTISTA  
( dr. ing. G. F. Mazzoleni )

*G. F. Mazzoleni*