



Regione Lombardia



Comune di Barzana



Provincia di Bergamo

COMUNE DI BARZANA

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

dott. Mattia Brumana

arch. Gabrio Rossi

Studio Paesistico:

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara

Studio Geologico

dott. geol. Corrado Reguzzi



PIANO DELLE REGOLE

ALL.3

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

STATO DI FATTO DEI BENI ISOLATI

Revisione n.

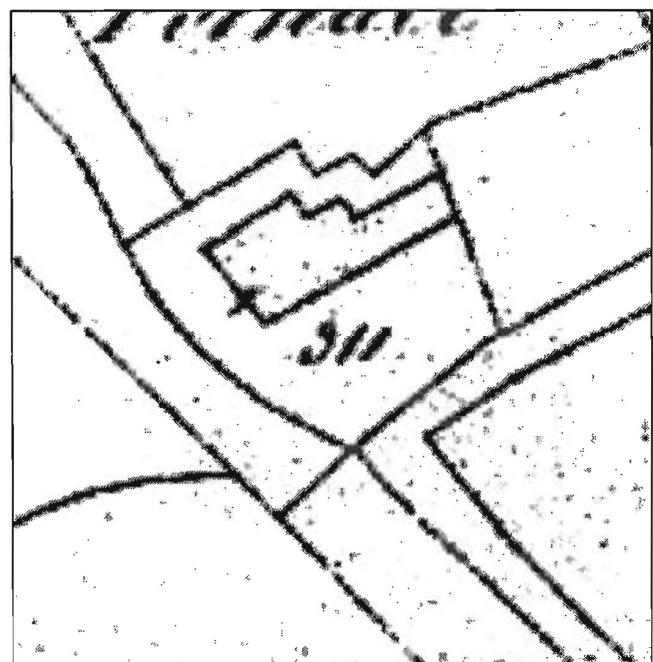
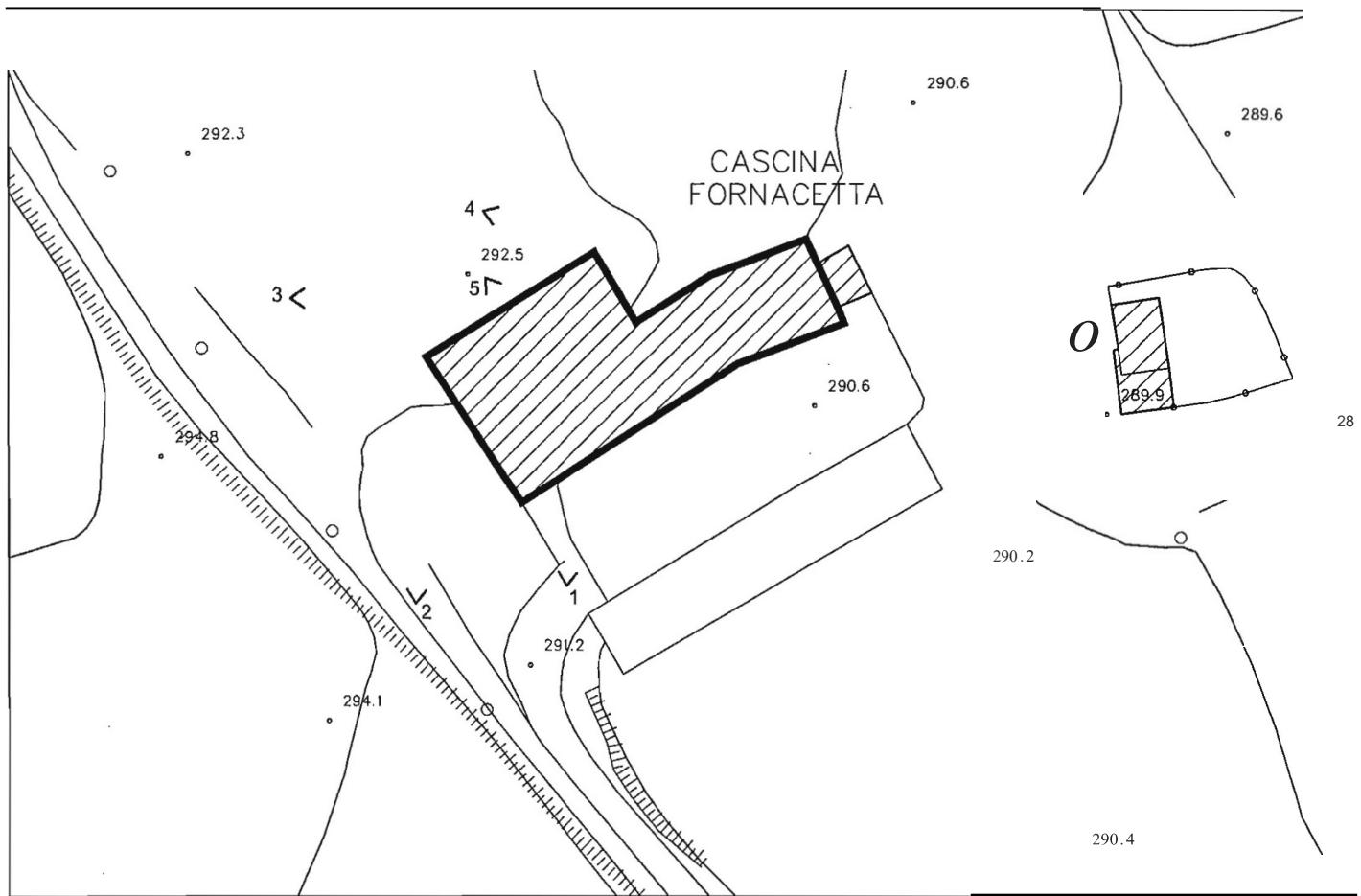
-

Data

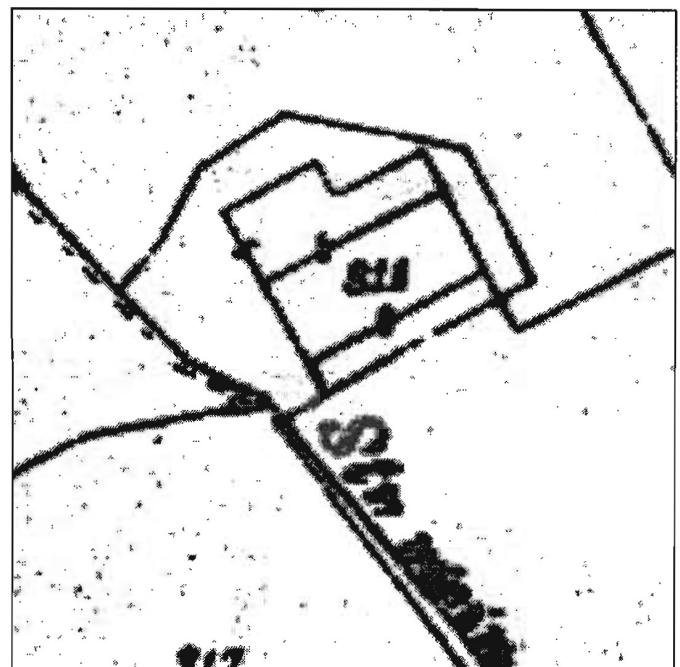
Ottobre 2025

Scala

N°1-bene Isolato: Cascina Fornacetta; via Casavoglio, 37.



Catasto 1855



1903

BENE ISOLATO N.1: Cascina Fornacetta

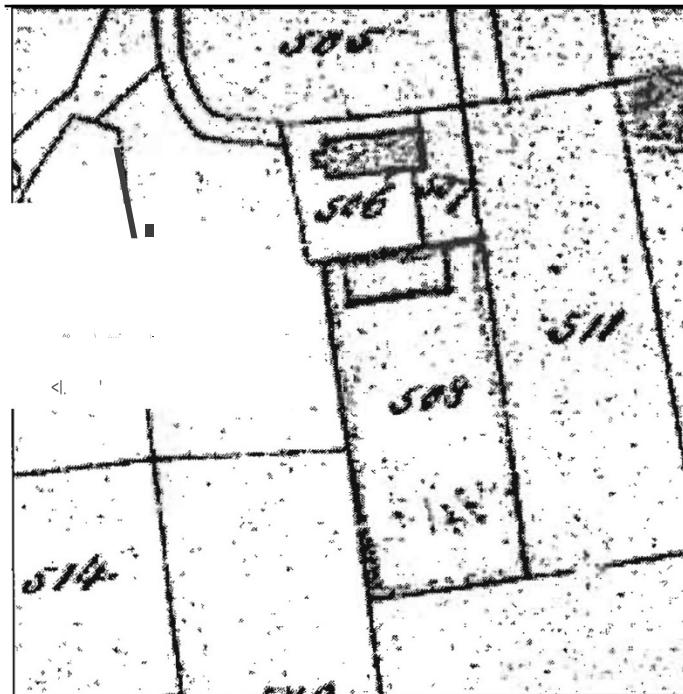
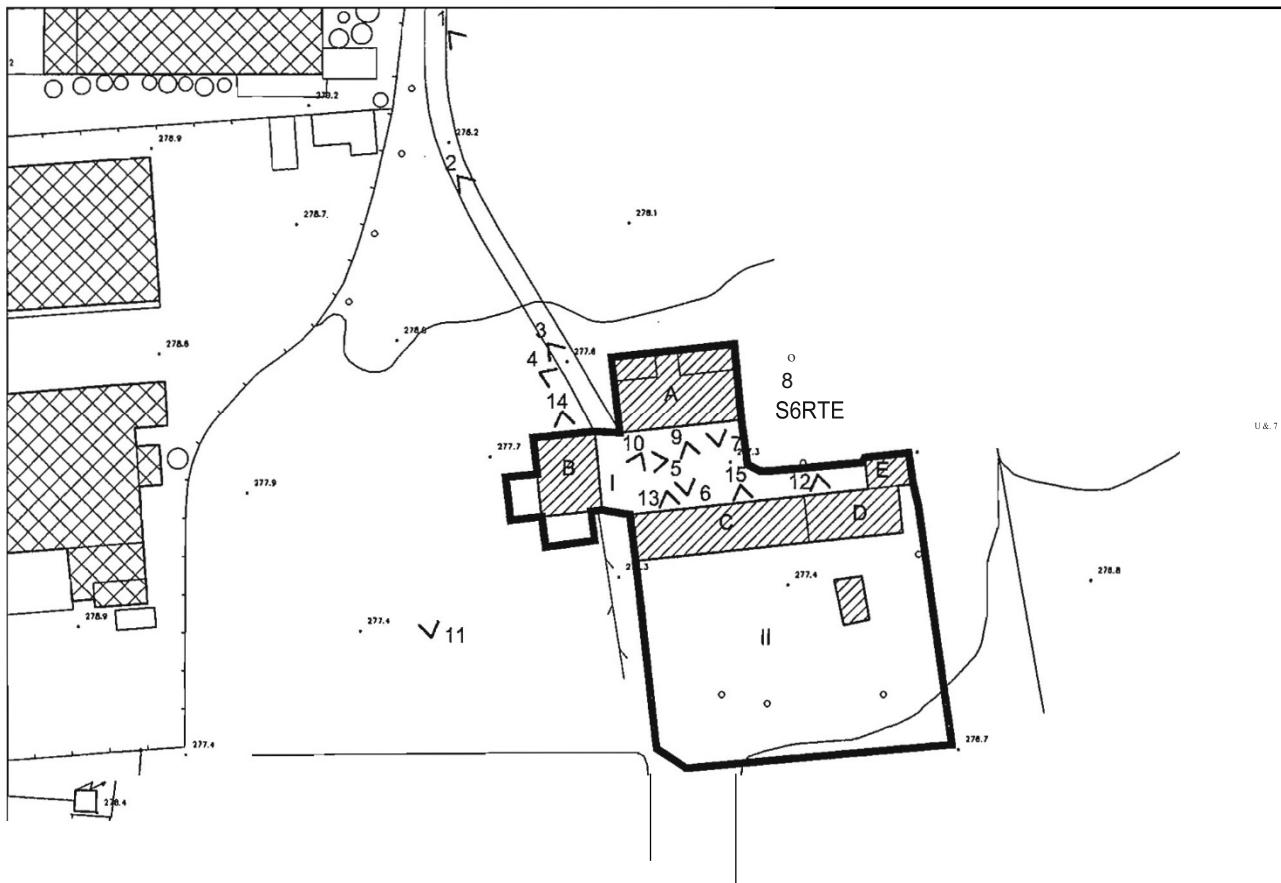
<i>piani:</i>	fuori terra n. 2 e sottotetto utilizzabile.
<i>superficie lorda di pavimento</i>	550.
<i>totale mq condizioni fisico</i>	mediocri.
<i>funzionali trasformazioni:</i>	l'edificio è presente nel catasto del 1813, ma la planimetria odierna è visibile nel catasto del 1903.
<i>destinazione e livello d'uso:</i>	mantiene la sua funzione di cascina, completamente utilizzato.
<i>note:</i>	l'edificio mantiene un aspetto storico, è costruito in muratura in pietra ancora visibile su tutte le facciate eccetto quella a sud, che è intonacata.
<i>elementi di rilievo:</i>	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, struttura del tetto in legno, manto in coppi.
<i>valutazione architettonica:</i>	edificio di interesse architettonico.

GRADO DI INTERVENTO : II**ART 54 NTA all.to 1 PDR**

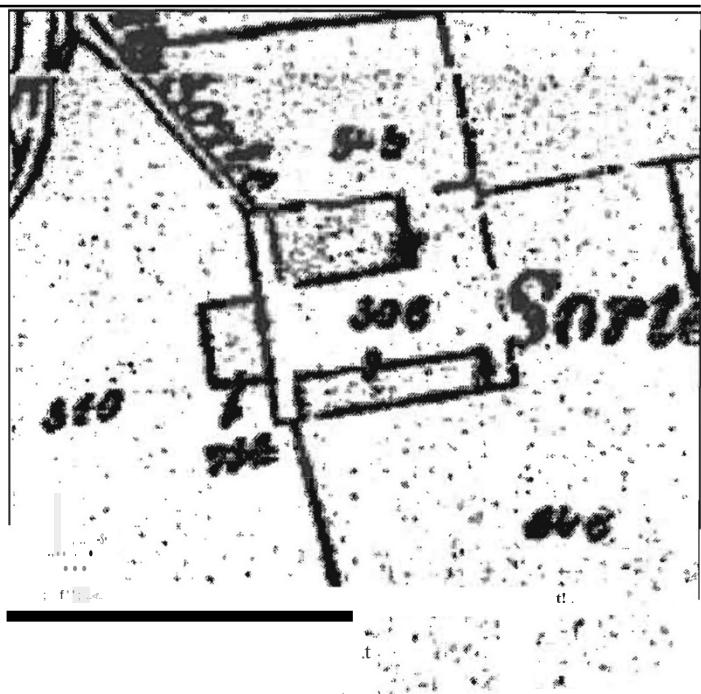
Documentazione fotografica:



N° 2-bene isolato: Cascina La Sorte; via Sorte, 6.



catasto 1855



scala 1:1.000 catasto 1903

scala 1:1.000

BENE ISOLATO N. 2: Cascina La Sorte**EDIFICIO A**

piani:	fuori terra n. 3.
superficie linda di pavimento totale mq	495.
condizioni fisico funzionali	in fase di ristrutturazione
trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1813, ma la planimetria odierna è visibile nel catasto del 1903.
destinazione e livello d'uso:	residenziale
note:	L'edificio è stato ristrutturato in maniera adeguata nel rispetto delle prescrizioni specifiche.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, solai e struttura del tetto in legno, manto in coppi, balconi in legno.
valutazione architettonica:	edificio di interesse architettonico.

E' consentito un ampliamento di mc 300 ,qualora non sia stato assentito con precedenti Titoli Edilizi, nonché opere di ristrutturazione.

EDIFICIO B

piani:	fuori terra n. 2.
superficie linda di pavimento totale mq	170.
condizioni fisico funzionali	ristruttura
trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1903, senza variazioni planimetriche.
destinazione e livello d'uso:	residenziale.
note:	L'edificio è stato ristrutturato in maniera adeguata nel rispetto delle prescrizioni specifiche.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, solai e struttura del tetto in legno, manto in coppi, contorni aperture in pietra.
valutazione architettonica:	edificio di interesse urbanistico.

Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione ed ampliamento nella misura massima di mc 200,00, qualora non sia già stato assentito con precedenti Titoli Edilizi.

EDIFICIO C

piani:	fuori terra n. 3.
superficie linda di pavimento totale mq	426.
condizioni fisico funzionali	buone.
trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1813, ma la planimetria odierna è visibile nel catasto del 1903.
destinazione e livello d'uso:	residenza, completamente utilizzato.
note:	si presume che l'aspetto originario delle facciate sia stato modificato con chiusura di aperture esistenti e creazione di nuove; infatti, la partizione delle facciate appare regolare solo in alcuni tratti; internamente è stato completamente modificato.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, struttura del tetto in legno, manto in coppi, portale, davanzali e contorni delle aperture in pietra.
valutazione architettonica:	edificio di interesse urbanistico.

EDIFICIO D

piani:	fuori terra n. 2.
superficie linda di pavimento totale mq	152.
condizioni fisico funzionali	mediocri.
trasformazioni:	l'edificio non compare nel catasto del 1903, ma è da ritenersi edificio storico
destinazione e livello d'uso:	agricolo, completamente utilizzato.
note:	probabilmente l'edificio è stato addossato al corpo C.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, solai e struttura del tetto in legno, manto in coppi, balcone in legno.
valutazione architettonica:	edificio di interesse architettonico.

Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia ampliamento nella misura massima di mc 200,00, qualora non sia già stato assentito con precedenti Titoli Edili.

EDIFICIO E

piani: fuori terra n. 1.

superficie linda di pavimento totale mq 25.

condizioni fisico funzionali buone.

trasformazioni: l'edificio è recente.

destinazione e livello d'uso: accessorio alla residenza (autorimessa),
completamente utilizzato.

valutazione architettonica: edificio in contrasto con l'edificato storico.

Sono consentite opere di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione nonché di sopralzo per allineare le gronde a quelle esistenti nel corpo il CORPO D.

AREA LIBERA I

descrizione: cortile con pavimentazione in ghiaietto

AREA LIBERA II

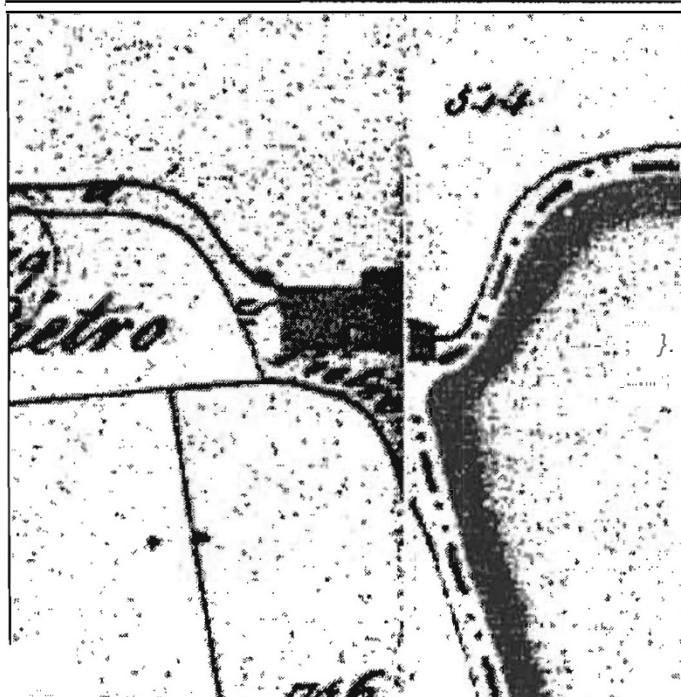
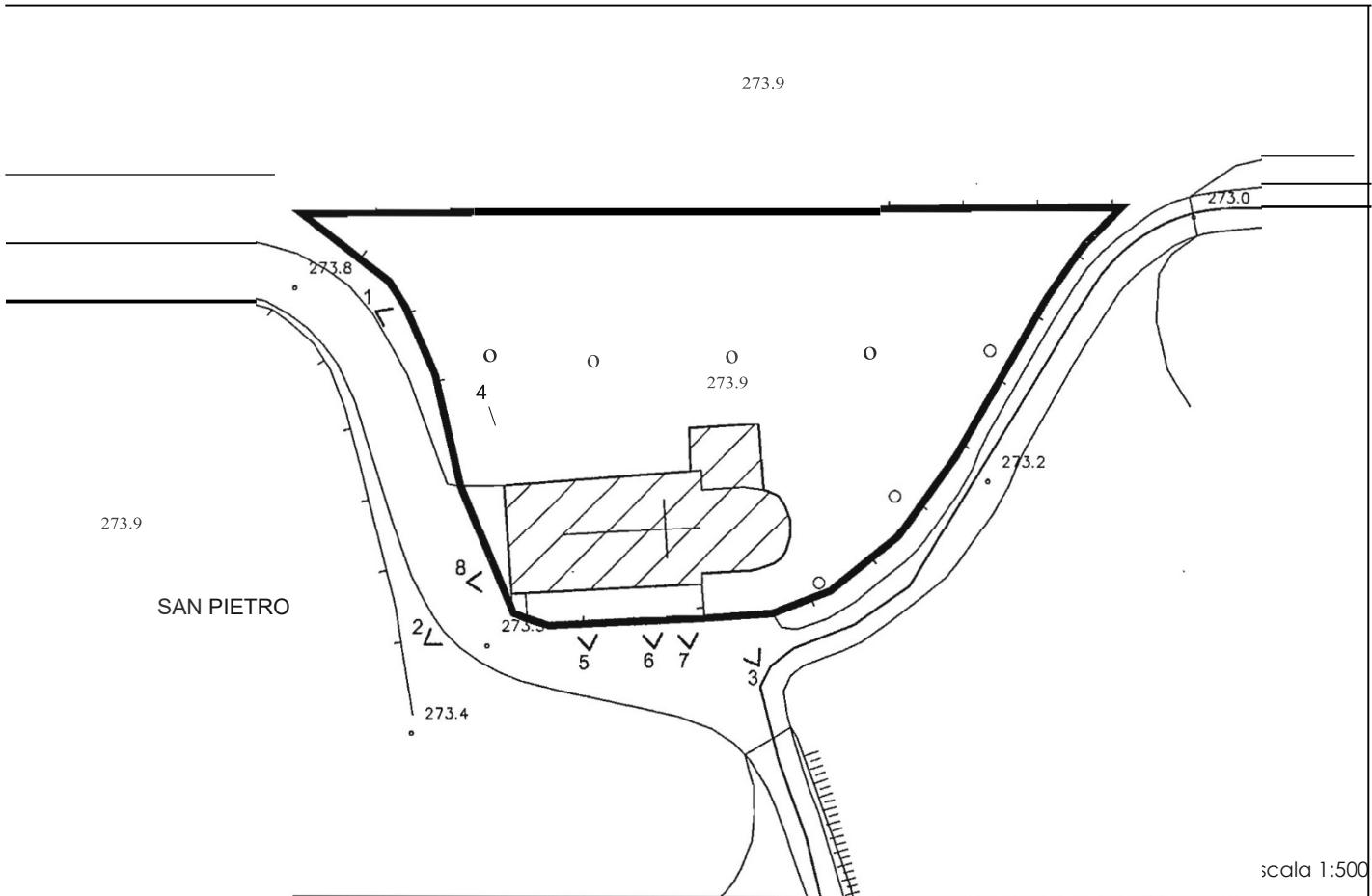
descrizione: giardino con percorsi in ghiaia e parti in calcestruzzo

GRADO DI INTERVENTO : III	ART 54 NTA all.to 1 PDR
---------------------------	-------------------------

Documenti fotografici:

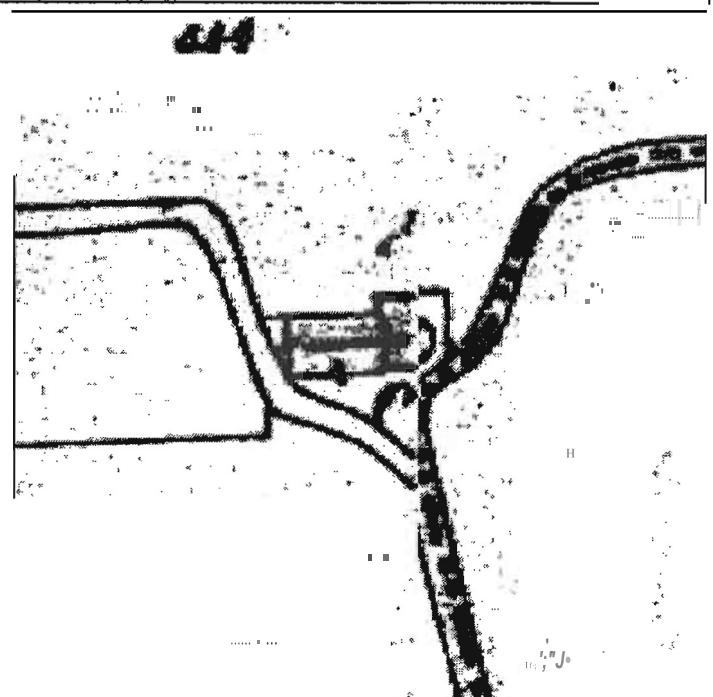


N°3 bene isolato: Chiesa di S. Pietro; via S.Pietro.



catasto 1855

scala 1:1.000



catasto 1903

scala 1:1.000

BENE ISOLATO N. 3: Chiesa di san Pietro

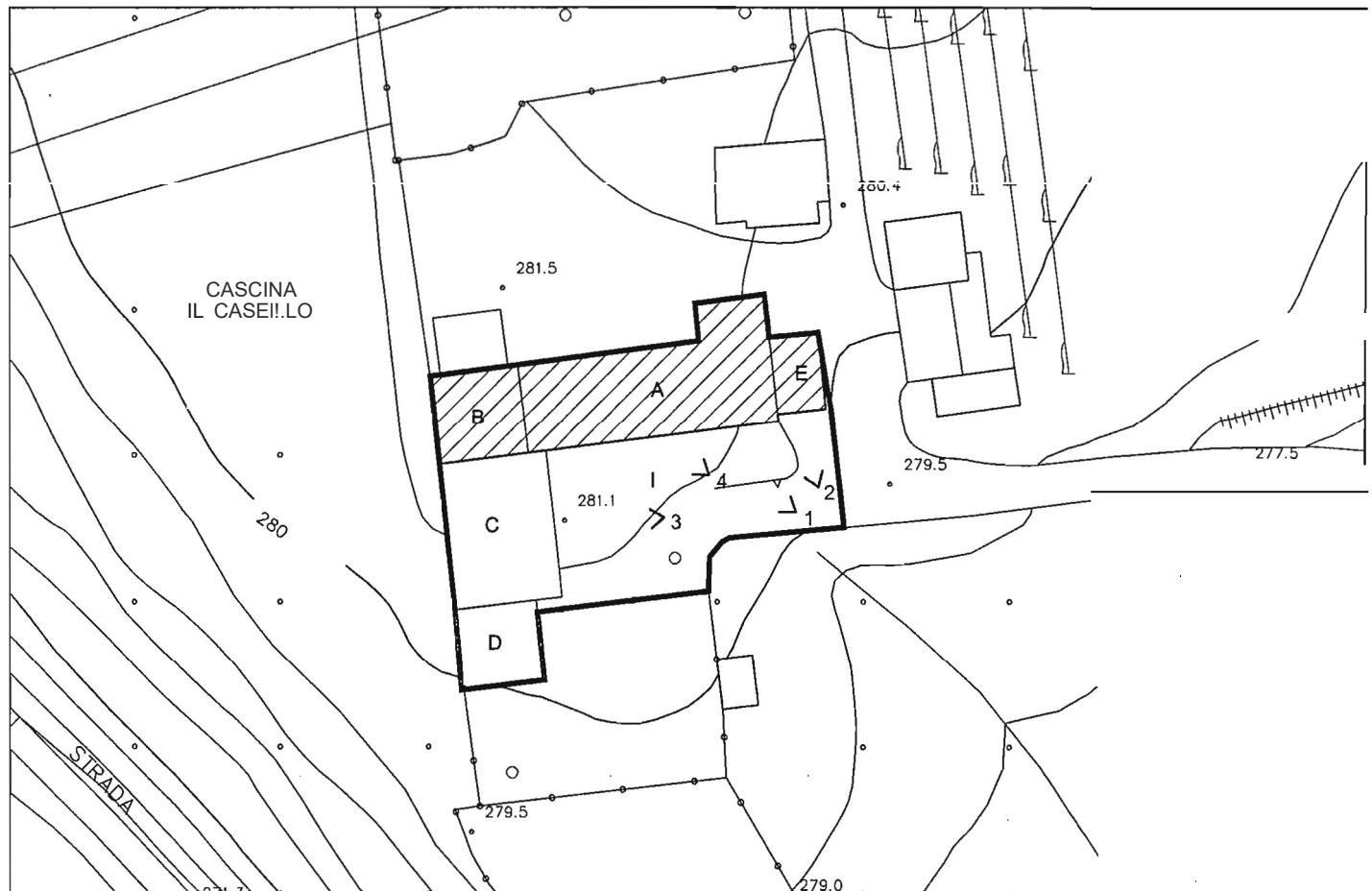
<i>piani:</i>	fuori terra n. unico.
<i>superficie lorda di pavimento</i>	155.
<i>totale mq condizioni fisico</i>	buone.
<i>funzionali trasformazioni:</i>	l'edificio è presente nel catasto del 1813, senza variazioni planimetriche.
<i>destinazione e livello</i>	chiesa, completamente utilizzata.
<i>d'uso: note:</i>	si rimanda alla scheda sulla chiesa di San Pietro contenuta nella ricerca storica.
<i>elementi di rilievo:</i>	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, contorni delle aperture in pietra (alcune storiche, alcune sostituite)
<i>valutazione architettonica:</i>	edificio di notevole interesse architettonico.

GRADO DI INTERVENTO : I**ART 54 NTA all.to 1 PDR**

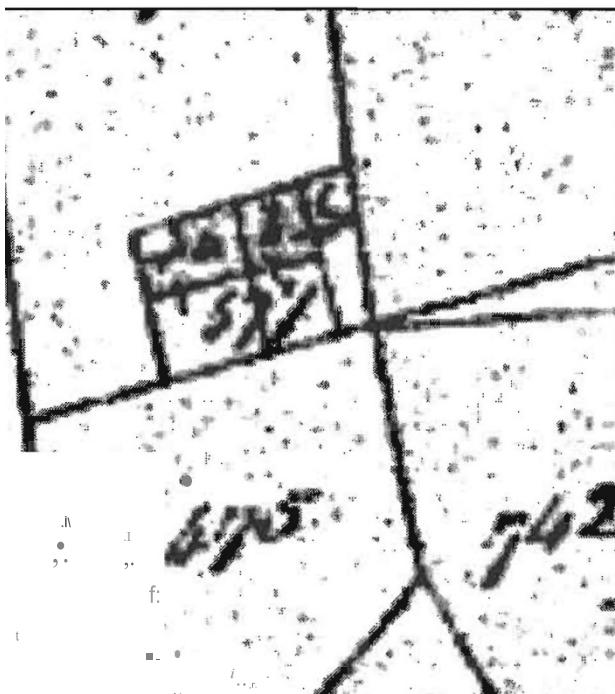
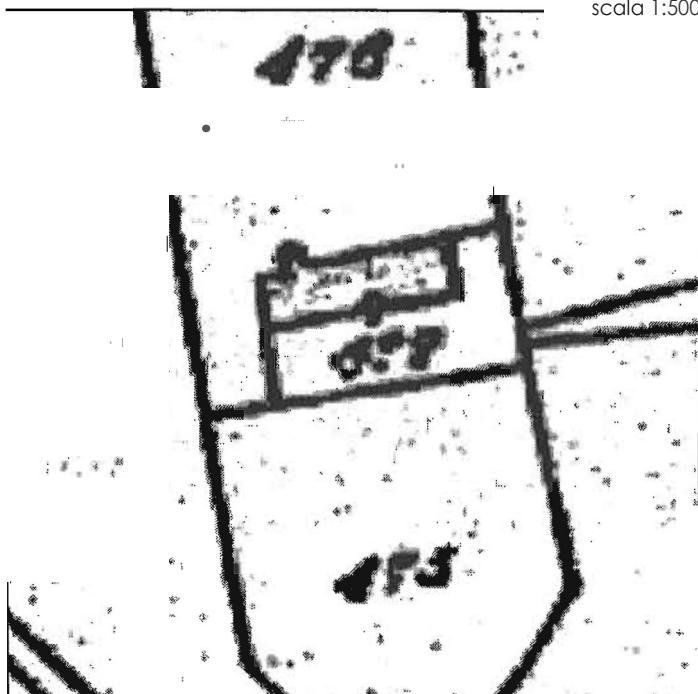
Documenti fotografici:



N. 4 Bene isolato Cascina Il Castello; via Arzenate.



scala 1:500

catasto
1855

scala 1:1.000 catasto 1903

scala 1:1.000

BENE ISOLATO N. 4: Cascina Il Castello**EDIFICIO A e E**

piani:
superficie londa di pavimento

fuori terra n. 3.
360.

totale mq condizioni fisico

buone.

funzionali trasformazioni:

l'edificio è presente nel catasto del 1813, ma la planimetria ha subito trasformazioni.

destinazione e livello d'uso:

l'edificio ha mantenuto la sua funzione di cascina, completamente utilizzata.

note:

l'edificio è stato completamente

elementi di rilievo:

ristrutturato. giacitura e sagoma

valutazione architettonica

dell'edificio.

edificio di interesse urbanistico

EDIFICI B,C,D e F

condizioni fisico funzionali

mediocri.

trasformazioni:

edifici

recenti.

destinazione e livello

d'uso: note:

depositi agricoli, completamente utilizzati.

sono edifici realizzati con pilastri in muratura e coperture in lamiera metallica ondulata.

elementi di rilievo:

nessuno.

valutazione architettonica:

edificio privi di interesse architettonica

Prescrizioni:

In sede di intervento di riqualificazione dell'intero comparto è obbligatorio la redazione di un Piano di Recupero che preveda la demolizione delle superfetazioni e di fabbricati C, D, estranei al contesto circostante; è consentito il recupero volumetrico di tali fabbricati qualora regalmente assentiti.

GRADO DI INTERVENTO : III	ART 54 NTA all.to 1 PDR
----------------------------------	--------------------------------

AREA LIBERA

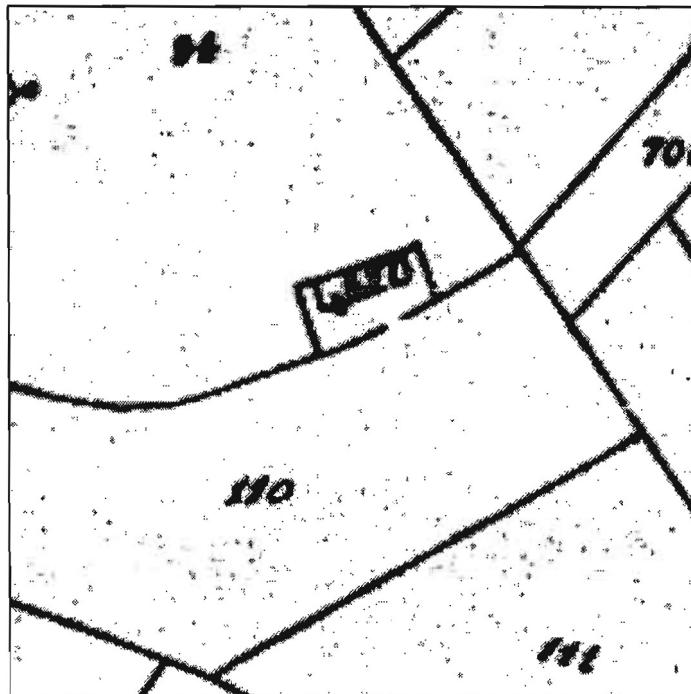
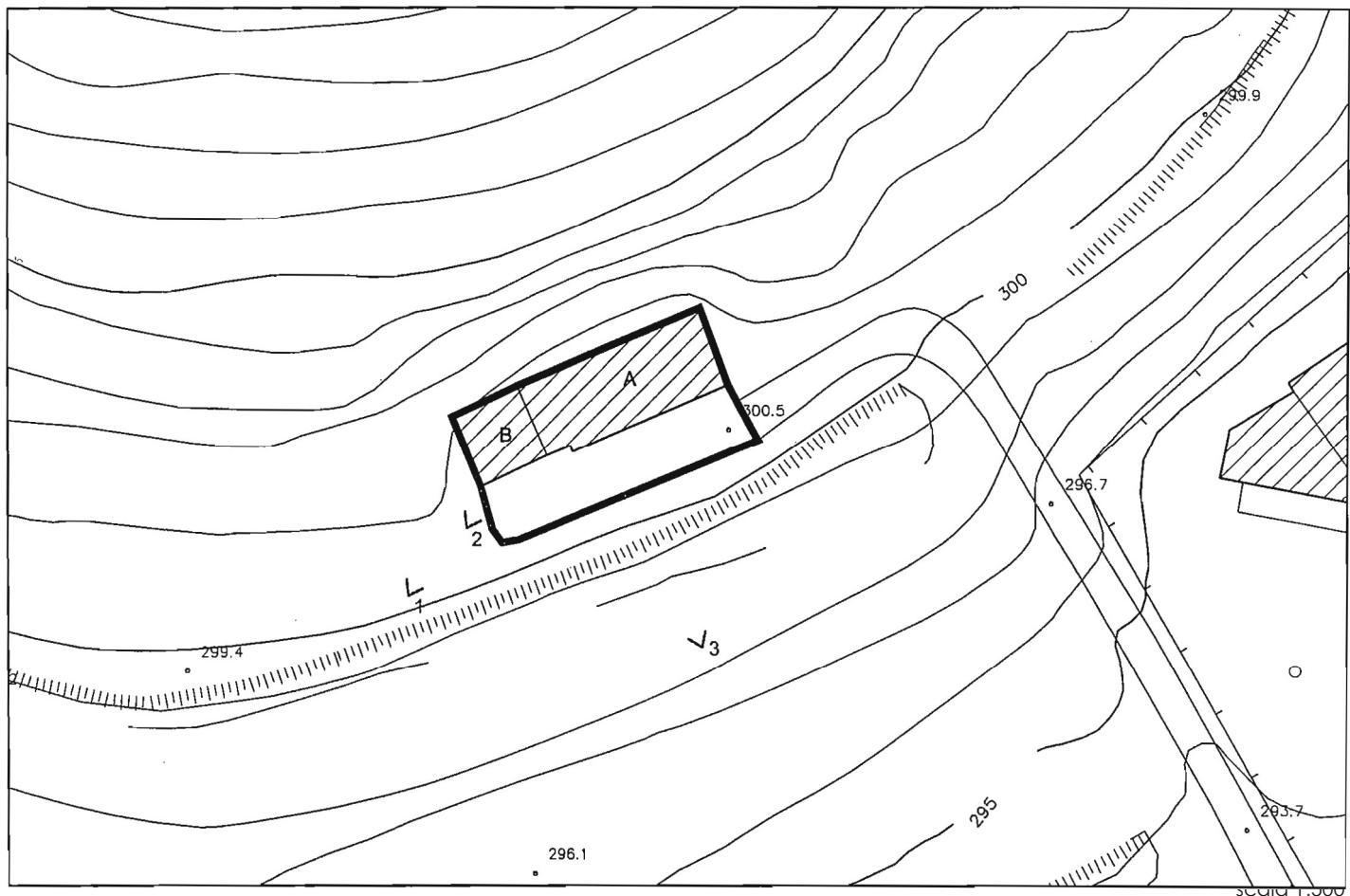
descrizione:

area con pavimentazione in calcestruzzo.

Documenti fotografici:



N°5:bene isolato: Cascina;via Marconi.



BENE ISOLATO N. 5: Cascina in via Marconi**EDIFICIO A**

piani:	fuori terra n. 2 e sottotetto utilizzabile.
superficie lorda di pavimento totale mq	180.
condizioni fisico funzionali	mediocri
trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1903, senza variazioni planimetriche.
destinazione e livello d'uso:	agricola, utilizzata al 50%.
note:	l'edificio mantiene un aspetto storico.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra, struttura del tetto in legno, contorni delle aperture in pietra, balconi in legno.
valutazione architettonica:	edificio di interesse architettonico.

Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento nel limite massimo di 200 mq di superficie lorda di pavimento.

EDIFICIO B

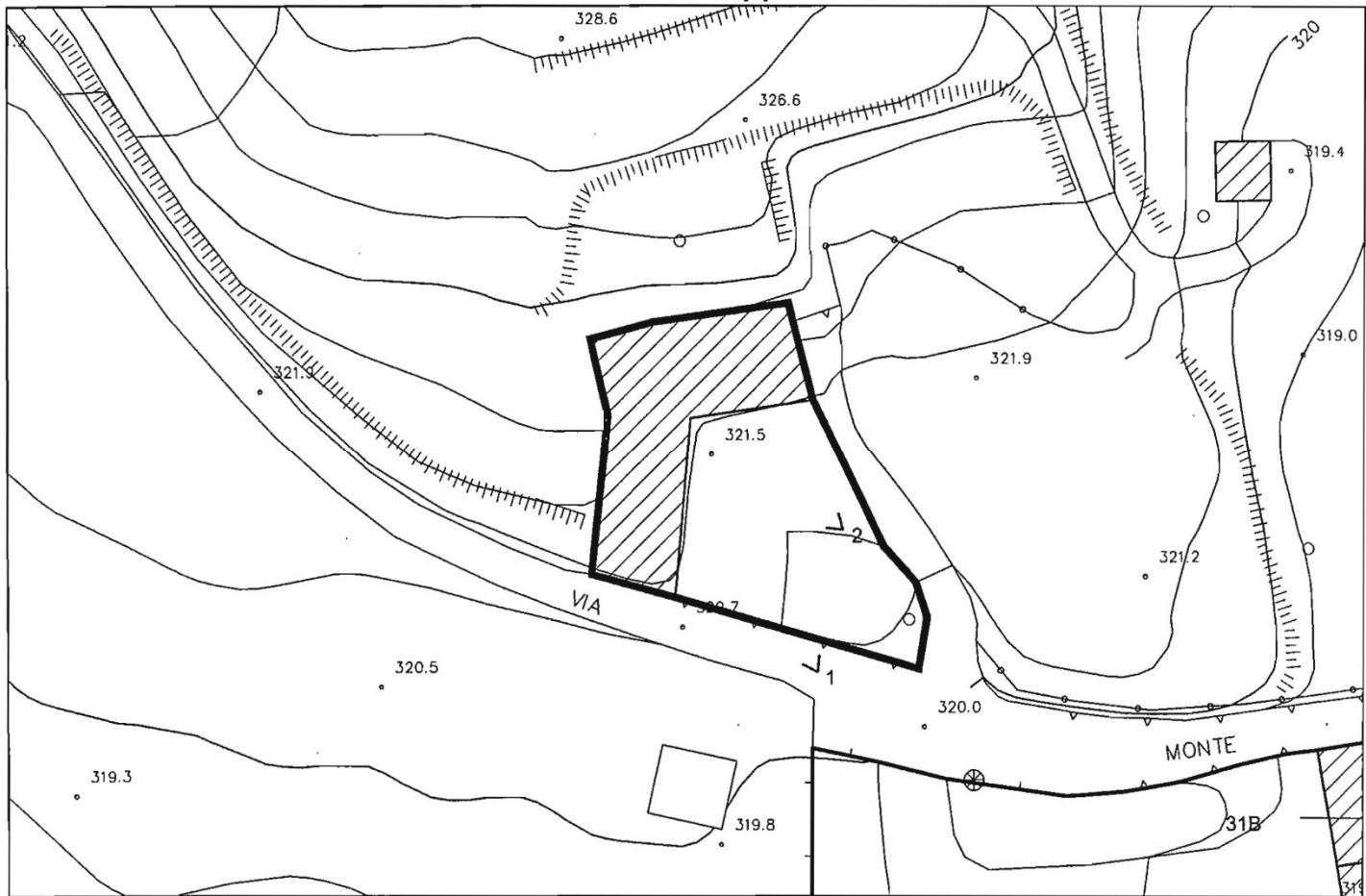
piani:	fuori terra n. 1.
superficie lorda di pavimento totale mq	27.
condizioni fisico funzionali	mediocri.
trasformazioni:	edificio recente.
destinazione e livello d'uso:	deposito agricolo, completamente utilizzato.
note:	è una tettoia in legno con copertura in coppi.
elementi di rilievo:	nessuno.
valutazione architettonica:	edificio privo di interesse architettonico.

Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione nonché di ampliamento nei limiti previsti per il CORPO A.

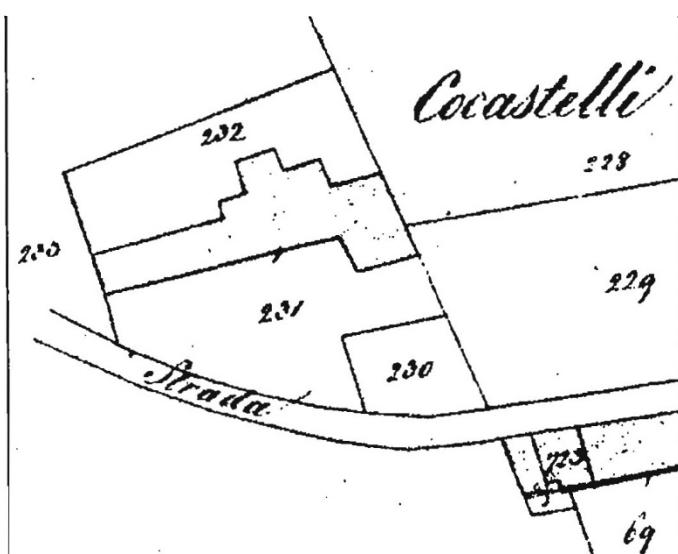
Documenti fotografici:



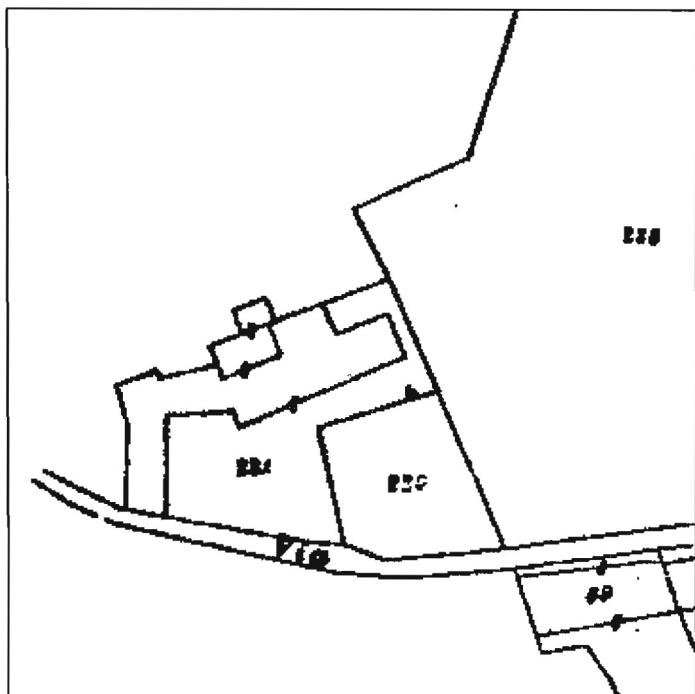
N°6: Bene isolato: Cascina Cacastelli, via Monte Grappa.



scala 1:500



catasto 1855



scala 1:1.000 catasto 1903
bene Isolaton. 6 giugno 2002

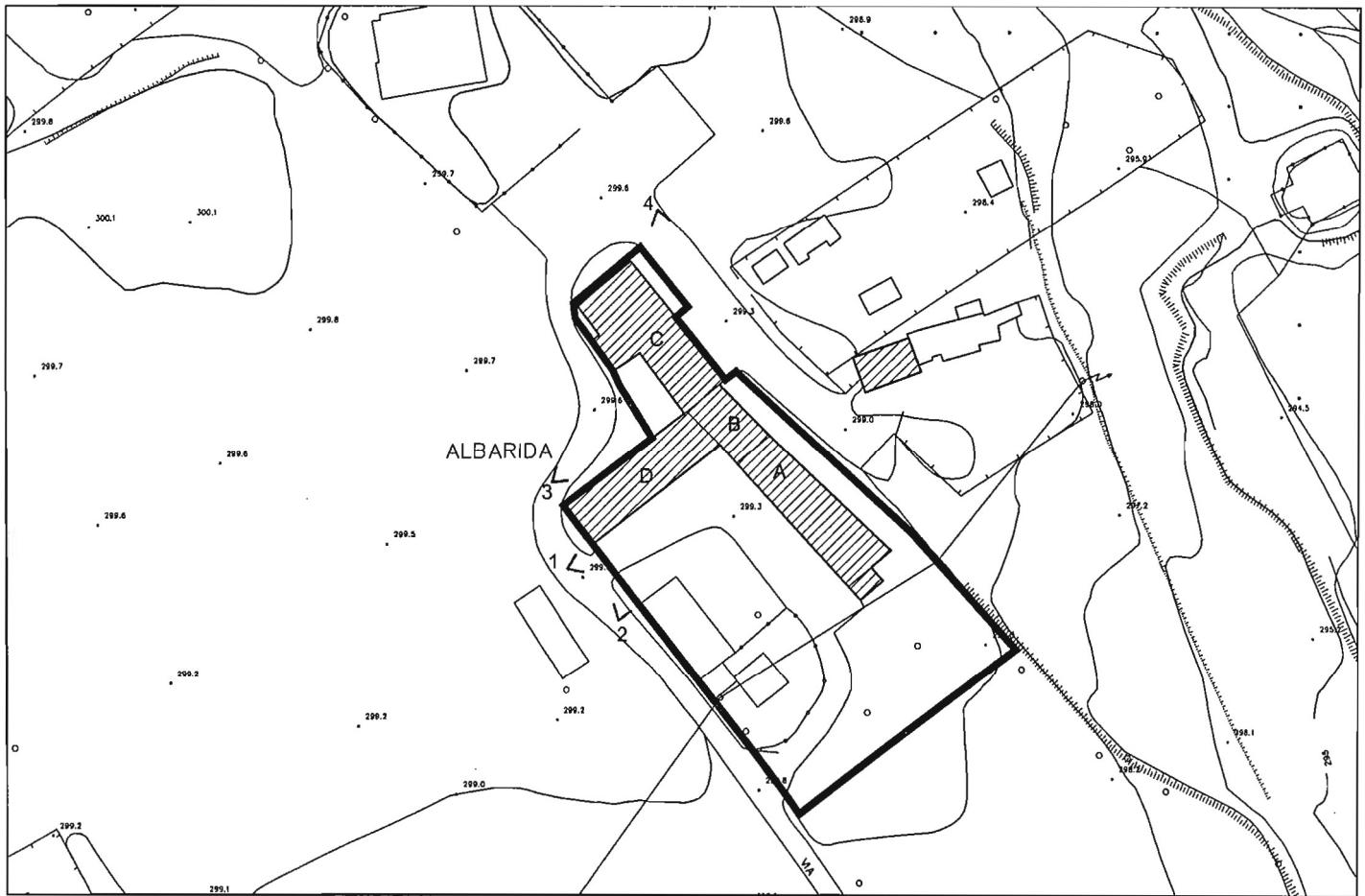
scala 1:1.000

BENE ISOLATO N. 6: Cascina Cacastelli

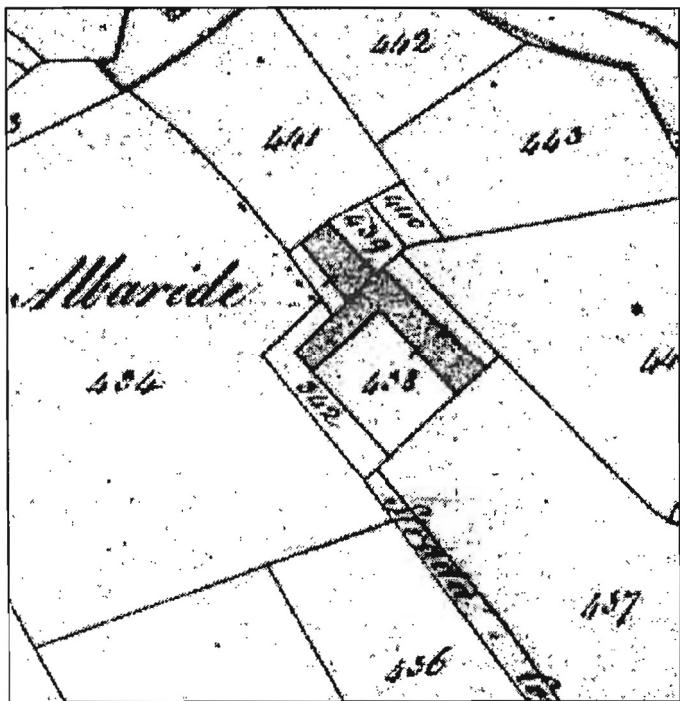
piani:	fuori terra n. 2.
superficie londa di pavimento	320.
totale mq condizioni fisico	Precarie condizioni
funzionali trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1813, ma ha subito variazioni planimetriche
destinazione e livello d'uso:	mantiene la sua funzione di cascina, completamente utilizzata.
note:	l'edificio che ci si presenta oggi è probabilmente stato costruito tra il 1855 e il 1903 ed è costituito da un corpo residenziale e uno adibito a fienile.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, struttura del tetto in legno, manto di copertura in coppi, balconi in legno.
valutazione architettonica:	edificio di interesse urbanistico.

GRADO DI INTERVENTO : III**ART 54 NTA all.to 1 PDR**

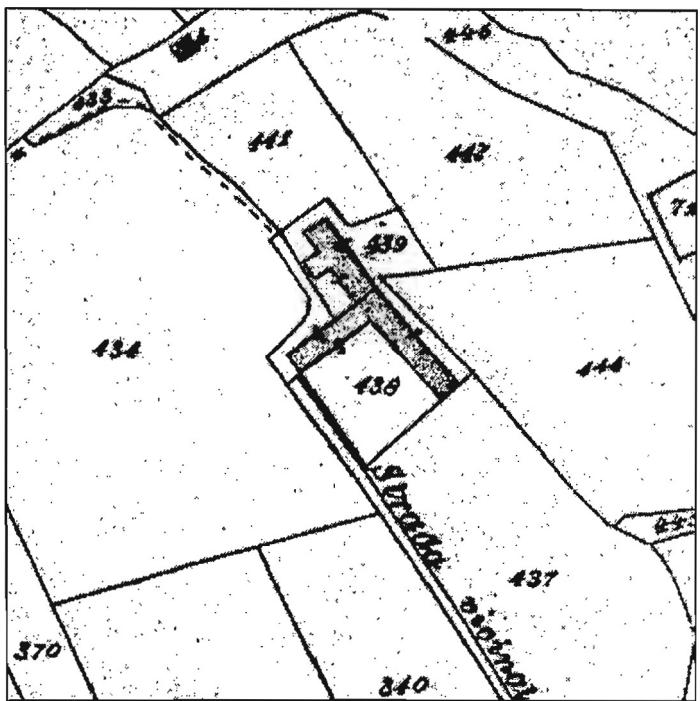
N° 7 bene isolato: ex Cascina Albarida. via Albarida.



scala 1:1.000



catasto 1855
1903



scala 1:2.000 catasto



N°7 BENE ISOLATO: ex Cascina Albarida**EDIFICIO A**

piani:	fuori terra n. 3.
superficie linda di pavimento totale mq	468.
condizioni fisico	buone.
funziona/i trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1813, senza variazioni planimetriche.
destinazione e livello	residenza, completamente utilizzato.
d'uso: note:	l'edificio è stato completamente ristrutturato e ha perso il suo aspetto originario.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma
valutazione	dell'edificio. edificio di
architettonica:	interesse urbanistico.

EDIFICIO B

piani:	fuori terra 2
superficie linda di pavimento:	120
totale mq condizioni fisico	Buone
funzionali:	L'edificio è presente nel catasto dal 1813, senza variazioni planimetriche.
trasformazioni:	
destinazione e livello d'uso:	residenza, completamente utilizzato
note:	l'edificio è stato completamente ristrutturato e ha perso il suo aspetto originario.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio
valutazione architettonica:	edificio di interesse urbanistico

EDIFICIO C

Piani:	fuori terra n °3
superficie linda di pavimento totale mq:	552
condizioni fisico -funzionali:	Buone
trasformazioni:	L'edificio è presente nel catasto dal 1813 e nel 1903 è stato aggiunto il corpo che sporge verso sud-ovest .
destinazione d'uso:	Residenziale, completamente utilizzato.
note:	l'edificio è stato completamente ristrutturato e ha perso il suo aspetto originario.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio.
valutazione architettonica:	edificio di interesse urbanistico.

EDIFICIO D

piani:	fuori terra n. 2.
superficie linda di pavimento	290.
totale mq condizioni fisico	mediocri.
funzionali trasformazioni:	l'edificio è presente nel catasto del 1813, senza variazioni planimetriche.
destinazione e livello d'uso:	agricolo (fienile e deposito), completamente utilizzato.
note:	l'edificio è stato ristrutturato e modificato (è visibile una nuova struttura in calcestruzzo armato); ma la facciata verso sud ovest e quella verso nord est mantengono la loro struttura in muratura in pietra.
elementi di rilievo:	giacitura e sagoma dell'edificio, muratura in pietra.
valutazione architettonica:	edificio di interesse urbanistico.

Documenti fotografici:

