. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .

COMUNE DI LOZIO

Provincia di Brescia

Tel. (0364/ 494010 - Fax 495000) cap. 25040 Brescia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R. 06 giugno 201 n. 380)
Uso notarile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la domanda qui giunta in data **07/03/2026** prot. n. **931** presentata dalla dott.ssa Mattioli Valeria liquidatrice della **Investilozio srl**, con sede in via Sant'Antonio n. 2 a Lozio (BS);

VISTO l'art. 30, comma 2 e 3, del Testo Unico dell'edilizia - D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche e integrazioni;

VISTO lo studio geologico e il reticolo idrico minore adottati con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25 giugno 2007 approvati a supporto del piano regolatore generale e in variante ai sensi della L.R. 23/1997;

VISTO il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 13 del 07/04/2014;

VISTA la 1° Variante al P.G.T. approvata con delibera di C.C. n. 4 del 28/02/2024;

CONSIDERATO che per il rilascio del presente certificato è stata annullata la seguente marca da bollo: 01250953686076 del 06/03/2026;

c e r t i f i c a

che gli immobili siti in Comune di Lozio, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, come alla distinta sottoindicata, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee a fianco di ognuno indicate:

Piano di Governo del Territorio: FOGLIO 14

Particella	Zona di P.G.T.	Studio geologico	Vincolo ambientale e monumentale	Vincolo idrogeologico	Sensibilità paesaggistica
1260/13	**Area Servizi - Parcheggi**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili**	**//**	**SI**	**elevata**
1260/9	**Area Servizi – Parcheggi Zona B2 – Aree residenziali a media densità**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili 3d Aree con versanti acclivi potenzialmente instabili;**	**//**	**SI**	**elevata**

1260/10	**Area Servizi – Parcheggi Zona B2 – Aree residenziali a media densità Zona E2 – Aree prevalentemente boscate**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili 3d Aree con versanti acclivi potenzialmente instabili;**	**//**	**SI**	**elevata**
1260/11	**Zona B2 – Aree residenziali a media densità Zona E2 – Aree prevalentemente boscate**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili 3d Aree con versanti acclivi potenzialmente instabili;**	**//**	**SI**	**elevata**
1260/12	**Area Servizi – Parcheggi Zona E2 – Aree prevalentemente boscate**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili 3d Aree con versanti acclivi potenzialmente instabili;**	**//**	**SI**	**elevata**
3627	**Zona B2 – Aree residenziali a media densità**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili 3d Aree con versanti acclivi potenzialmente instabili;**	**//**	**SI**	**elevata**
1258	**Zona E2 – Aree prevalentemente boscate**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili 3d Aree con versanti acclivi potenzialmente instabili;**	**//**	**SI**	**elevata**
1222	**Zona E2 – Aree prevalentemente boscate Zona A – Nuclei di antica formazione**	**2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili**	**//**	**SI**	**elevata**

I mappali di cui sopra non rientrano nel territorio comunale percorso dal fuoco di cui all'art. 1 bis della Legge n. 428 del 29 ottobre 1993, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente atto non costituisce titolo, precondizione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui agli artt. 10 e 22 del D.P.R. 06 giugno 2001 n°380.

Ai sensi di quanto disposto dall'art 30 comma 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio a condizione che nel frattempo non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge, salvo errori ed omissioni.

Il Responsabile del Servizio

(Bonadei Pierfrancesco)

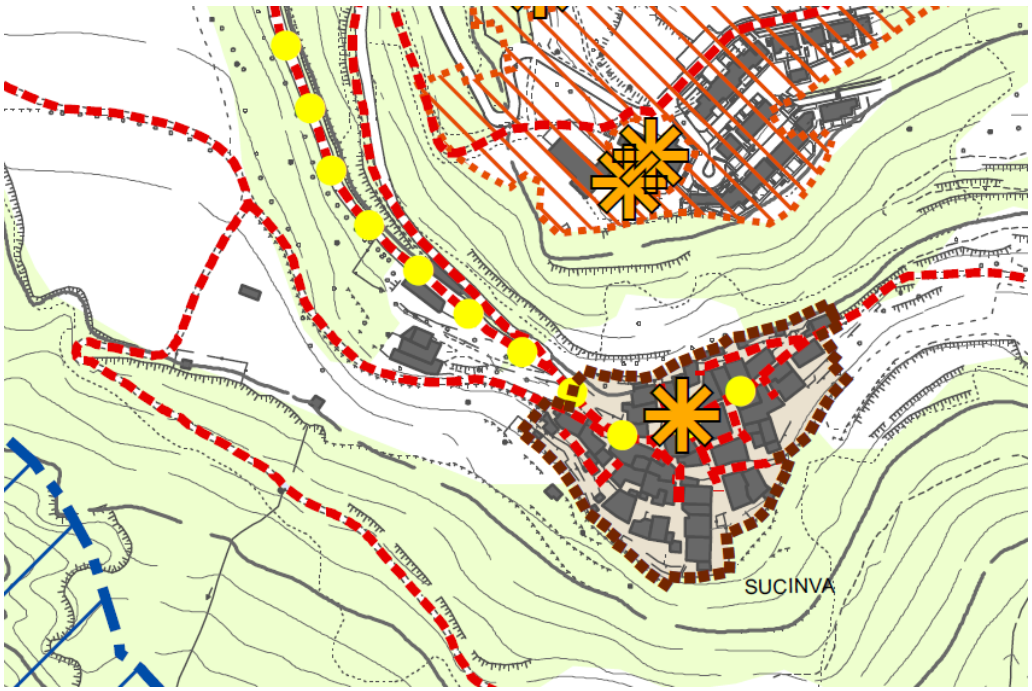
Documento firmato digitalmente



Vincolo Idrogeologico SI

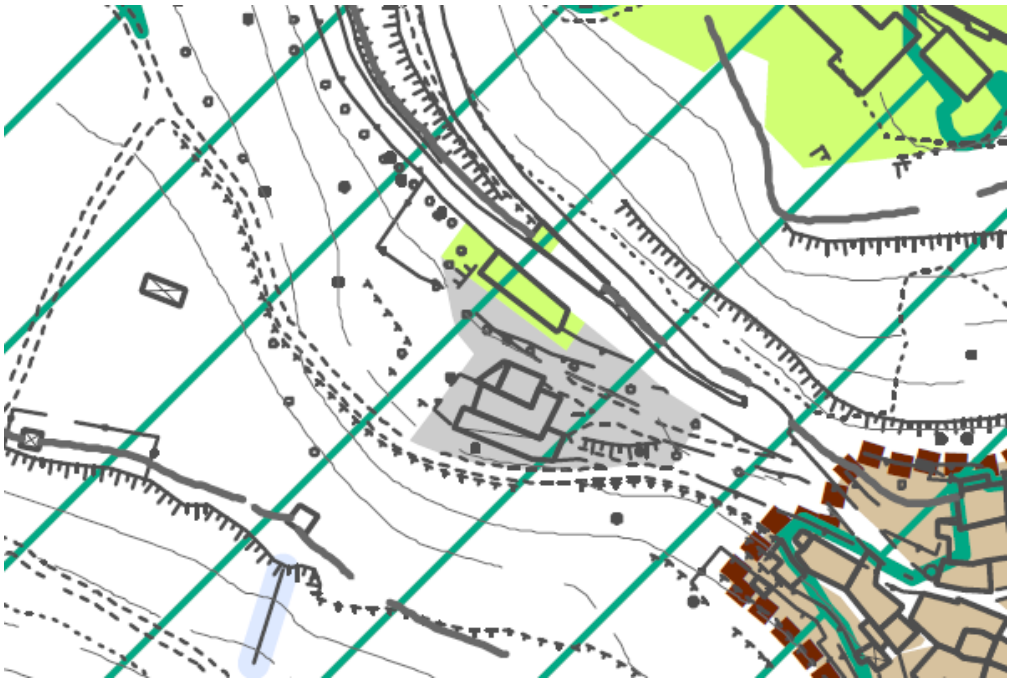


Ambientale NO



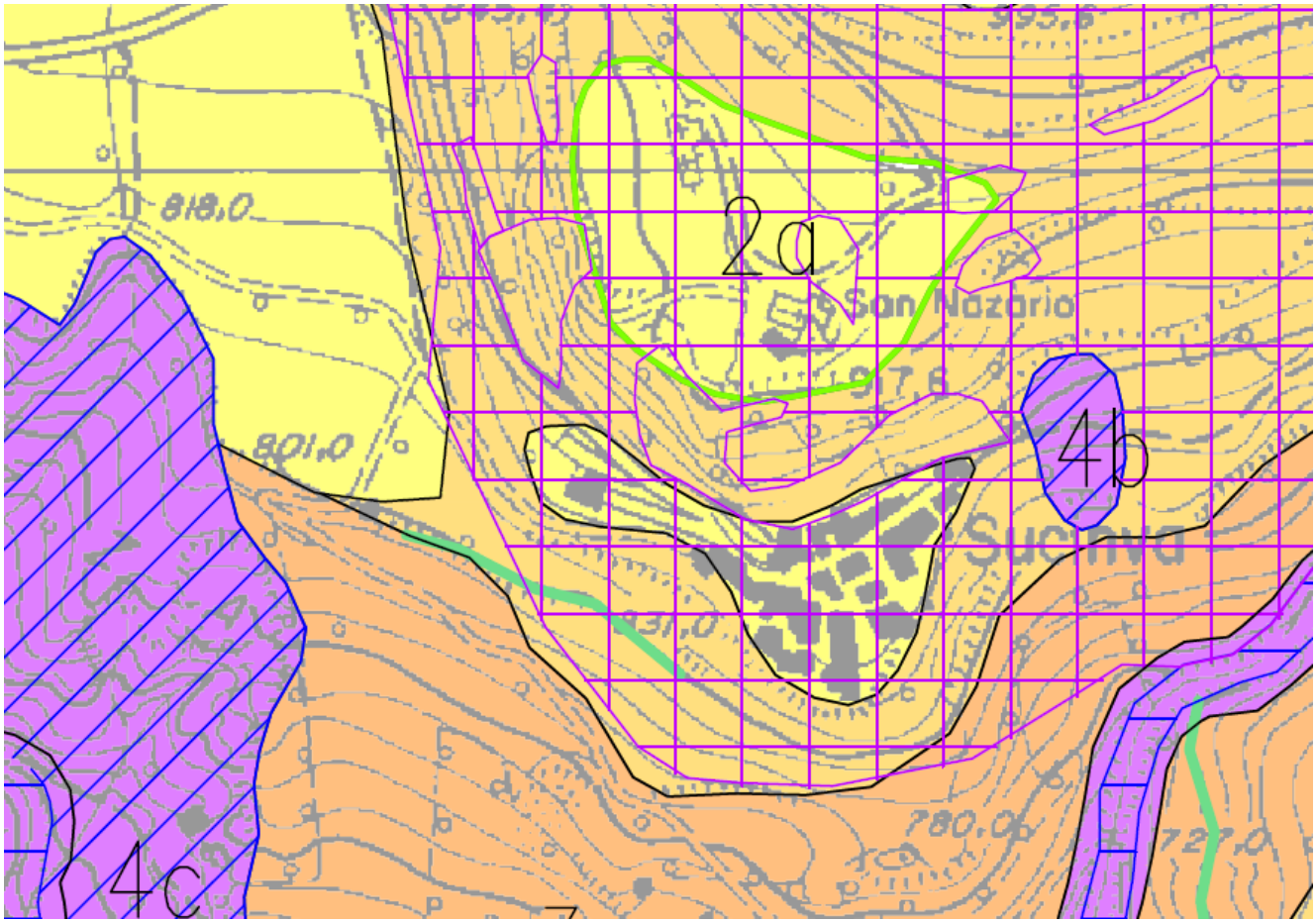
Itinerari di fruizione paesistica

Viabilità storica (art. 26)



Servizi esistenti

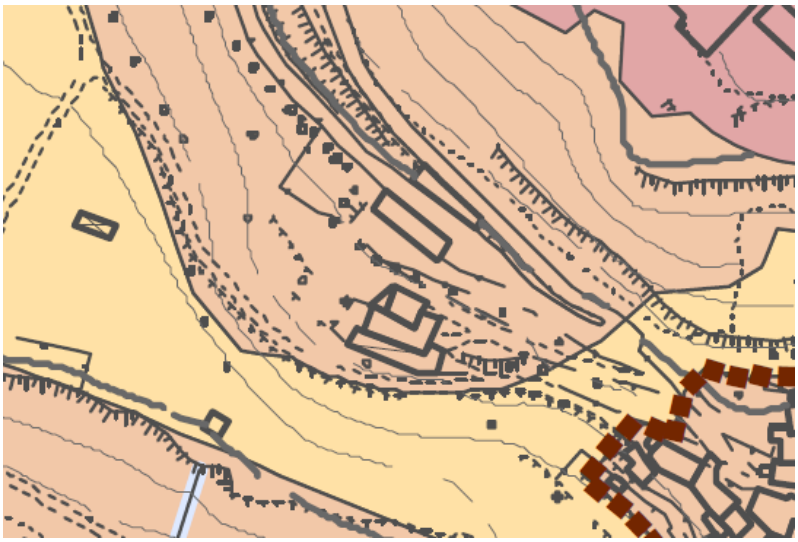
Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923



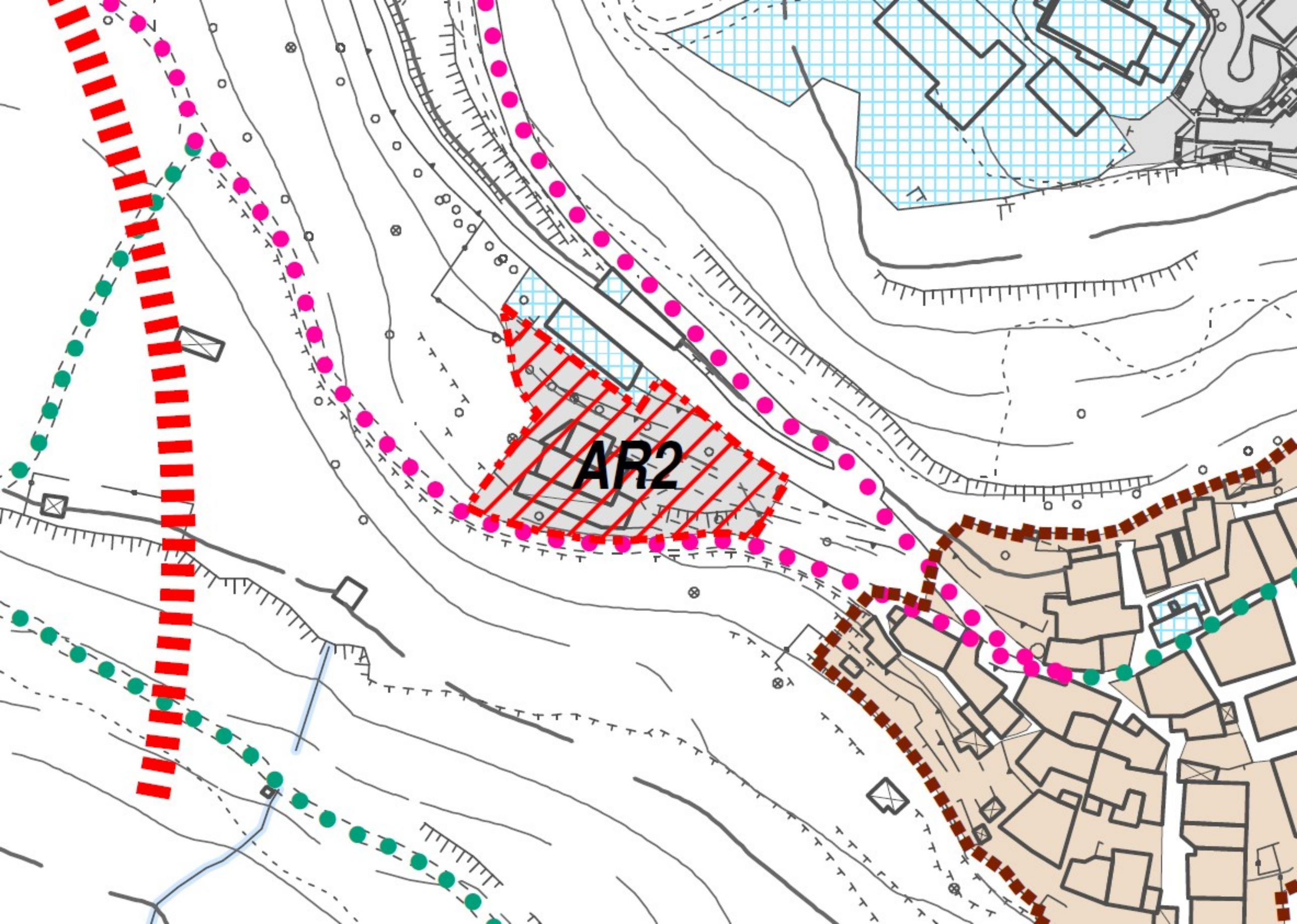
CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2a Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati, situate nella fascia pedemontana; stabili

Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi



Classe 4 - sensibilità elevata


AR2

Legenda

Tessuto urbano consolidato

- Consolidato storico
- Consolidato recente, prevalentemente residenziale
- Consolidato produttivo
- Verde privato
- Nuclei di antica formazione

Zone di completamento

- Zone di completamento residenziale

Aree per servizi ed impianti tecnologici

- Servizi esistenti
- Servizi previsti
- Impianti tecnologici esistenti

Aree a rischio di compromissione e degrado

- Ambiti di recupero urbano
- Ambiti di recupero ambientale

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- Ambiti di tutela degli abitati (Verde di connessione)
- Prospetti urbani ed elementi percettivi da tutelare
- Prospetti urbani ed elementi percettivi da riqualificare

Previsioni infrastrutturali

- Viabilità
- Percorsi pedonali

Previsioni infrastrutturali da programmare

- Circonvallazione di Villa

Rete ciclopedonale di fruizione paesistica

- Circuito percorsi storici delle frazioni
- Altri percorsi ciclopedonali
- Piste ciclabili e sentieri previsti dal PTCP

Zone di rispetto

- Rispetto cimiteriale
- Rispetto stradale

Limiti amministrativi

- Confine comunale
- Confine provinciale

SUCINVA

PIRAMIDEDI BIUSTESS

Legenda

Aree urbanizzate

- A - Nuclei di antica formazione
- B1 - Aree residenziali ad alta densità
- B2 - Aree residenziali a media densità
- B3 - Aree residenziali a bassa densità
- B4 - Aree turistico ricettive
- D1 - Aree produttive
- VP - Verde privato
- Nuclei di antica formazione
- Piani attuativi in corso di attuazione

Aree destinate all'agricoltura

- E1 - Aree agricole
- E2 - Aree prevalentemente boscate

Allevamenti e relative fasce di rispetto

- Allevamenti >5 UBA
- Allevamenti famigliari
- Edifici non adibiti all'agricoltura

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- E3 - Verde di connessione
- E4 - Aree della naturalità

Aree per attività estrattive

- Piano cave provinciale - Pietre ornamentali e calcari - ATE 10

Aree per servizi ed impianti tecnologici

- Servizi
- IT - Aree per impianti tecnologici

Sistema infrastrutturale

- Aree destinate alla viabilità
- Percorsi pedonali

Rete ciclopedonale di fruizione paesistica

- Circuito percorsi storici delle frazioni
- Altri percorsi ciclopedonali
- Piste ciclabili e sentieri previsti dal PTCP

Vincoli e tutele

- Vincolo idrogeologico
- Fasce di tutela di laghi, fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Immobili segnalati dal PTCP
- Ambiti soggetti a prescrizioni di tutela indiretta art. 45 D.Lgs. 42/2004
- Zona di rispetto dei SIC-ZPS

Sito Unesco n. 94 "Arte rupestre della Valle Camonica"

- Siti con segnalazioni di arte rupestre
- Altri siti di interesse archeologico

progettisti:

marco bianchi
architetto

riccardo domenighini
urbanista

COMUNE DI LOZIO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del recepimento del parere provinciale

adozione delibera C.C.
n° ..... del .....
pubblicazione
il .....
approvazione delibera C.C.
n° ..... del .....
pubblicazione sul BURL
n° ..... del .....

PGT.02

Aprile 2014

PGT | Norme Tecniche di Attuazione

Incentivazione e compensazione negli ambiti di trasformazione
Con riferimento ai principi di incentivazione e compensazione, disciplinati dall'Art.4 - delle presenti norme, agli ambiti di trasformazione sono attribuiti due indici di edificabilità (IE), uno minimo e l'altro massimo, quest'ultimo conseguibile a seguito dell'applicazione dei suddetti principi.

Impatto paesistico degli ambiti di trasformazione
Vale quanto stabilito dall'Art.19 - delle presenti norme.

Art.36 - Ambiti di recupero urbano

Si tratta di ambiti caratterizzati da diffuse condizioni di degrado edilizio ed ambientale di cui il Documento di Piano intende promuovere la riqualificazione. A tal fine l'Amministrazione Comunale concentrerà in queste zone le risorse tecniche, amministrative e finanziarie, che sarà possibile attivare nel prossimo quinquennio per il recupero delle porzioni pubbliche e la promozione e il sostegno agli interventi privati.
L'Amministrazione Comunale, compatibilmente con le risorse a sua disposizione, potrà promuovere, con contribuzione diretta o attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione, iniziative che favoriscano la realizzazione di progetti pilota di recupero, che mostrino come sia possibile conservare gli elementi di valore storico e testimoniale realizzando contemporaneamente ambienti adeguati alle esigenze dell'abitare contemporaneo.
Tali ambiti sono zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e sono quindi assoggettati alla redazione di "piani di recupero" ai sensi e secondo le disposizioni e procedure previste dalla predetta legge.
I piani di recupero sono finalizzati alla tutela e alla valorizzazione di detti ambiti attraverso un quadro organico e sistematico di interventi.
In attesa del piano di recupero, per gli ambiti interni ai "Nuclei di antica formazione", gli eventuali interventi previsti dalla suddetta legge sulle aree e sugli immobili in essi ricompresi, devono attenersi alle norme relative al grado di intervento attribuito ad ogni immobile dal PdR, ed alle altre norme previste dalle NTA del PdR per i "Nuclei di antica formazione", comprese quelle contenute nella "Guida agli interventi sul patrimonio edilizio storico".

Art.37 - Ambiti di recupero ambientale

Si tratta di aree degradate nelle quali vanno promossi interventi di recupero ambientale,
Gli interventi dovranno essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, un'elevata qualità paesistico-ambientale.

Art.38 - Prospetti urbani ed elementi percettivi

Ad integrazione di quanto previsto dal Piano Paesistico Comunale, il DdP individua alcuni prospetti urbani ed elementi percettivi da tutelare o riqualificare.
Sono da tutelare:

- i quadri paesistici costituti dalle cortine edilizie dei centri storici nel loro rapporto con l'ambiente rurale;
- la visione d'insieme dal fondovalle dei borghi di Sucinva, S. Nazzaro e Laveno;
- il sistema agricolo dei prati che si estende da Camerata e Sucinva fino ai ghiaioni della Val Baione.

10. Modalità di attuazione

Il PdR si realizza con dia, scia, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, piano di recupero, piano particolareggiato.

Art.63 - Aree residenziali B1, B2, B3 e aree turistico-ricettive B4

1. Definizione

Parti della zona consolidata e di completamento caratterizzate prevalentemente da edifici residenziali o compatibili con la residenza, e da strutture turistico-ricettive.

2. Obiettivi

Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

Aree residenziali B1, B2 e B3

Destinazione d'uso principale: A Residenza.

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: B, C, F, H, J (solo ricettività agrituristica), K.

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, I, J (attività agricole e di allevamento).

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

E' ammessa anche la localizzazione di piccole attività artigianali di produzione che rispettino quanto riportato nel precedente capoverso e che abbiano ottenuto l'autorizzazione all'insediamento da parte della competente ASL.

Aree turistico–ricettive B4

Destinazione d'uso principale: C Attività ricettive.

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: A, B, D, F, J (solo ricettività agrituristica), K.

Destinazioni d'uso non ammissibili: G, I, J (attività agricole e di allevamento).

Comunque, le attività ammesse non dovranno risultare in alcun modo incompatibili o di incomodo alla funzione d'uso principale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc.

La destinazione residenziale non può superare il 30% della SLP ammessa.

4. Norma generale

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati accessori di proprietà del richiedente che contrastino con il decoro dell'edificato e dell'ambiente circostante.

5. Parametri per interventi di nuova edificazione e ampliamento

Le altezze massime sono consentite nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 1444/68.

Filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente;

- DS: minimo 5 m
- DC: minimo 5 m
- DPF: =>10,00 m

E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine.

E' ammessa l'edificazione a distanza inferiore o a confine previo consenso del confinante, ferma restando la distanza tra pareti finestrate superiore a m 10.

Per la continuità dell'eventuale cortina edilizia è ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale, le previsioni del PGT in materia di potenziamento viario e con il consenso fornito con atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale.

Negli interventi di nuova costruzione la superficie permeabile del lotto non può essere inferiore al 30%.

B1 - Aree residenziali ad alta densità

- IE max 0,50 mq/mq
- H max 9,30 m (3 piani abitabili)
- RC max 50%.

B2 - Aree residenziali a media densità

- IE max 0,35 mq/mq
- H max 9,30 m (3 piani abitabili)
- RC max 50%.

B3 - Aree residenziali a bassa densità

- IE max 0,25 mq/mq
- H max 7,50 m (2 piani abitabili)
- RC max 40%.

B4 - Aree turistico-ricettive

- IE max 0,25 mq/mq
- H max 7,50 m (2 piani abitabili)
- RC max 40%.

6. Edifici esistenti

Le tavole di PdR individuano con apposita numerazione, riferita al grado di intervento, gli edifici di particolare valore storico e/o architettonico eventualmente presenti nella zona; per tali edifici le norme di zona sono integrate, e ove in contrasto sostituite, dalle prescrizioni contenute nel rispettivo grado di intervento (Art.62 -6).

Indipendentemente da detta individuazione, tutti gli interventi su edifici storici devono adeguarsi alle disposizioni di cui al successivo TITOLO VI.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, ricostruzione.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, la costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio, compatibilmente con la normativa delle singole zone.

Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

Negli interventi sugli edifici esistenti è comunque sempre vietato:

- l'impiego di elementi e materiali dei quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi ed i materiali originari;
- l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;

- l'inserimento di elementi la cui rigidezza, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.

Gli elementi di valore storico, artistico, testimoniale presenti negli edifici e nelle aree libere sono soggetti a conservazione anche quando non esplicitamente individuati dal PdR.

Gli edifici esistenti non coerenti con le destinazioni d'uso della zona devono essere convertiti verso una destinazione ammessa; in caso contrario non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria. Qualora gli edifici esistenti non coerenti con le destinazioni d'uso della zona abbiano una destinazione produttiva, è ammesso un ampliamento massimo una tantum del 10% della slp esistente, per adeguamenti funzionali allo svolgimento dell'attività insediata.

L'ampliamento di cui al precedente capoverso è ammesso a condizione che si garantisca un basso impatto ambientale, non si arrechino danni alla salute e/o molestia ai residenti nelle aree limitrofe e siano rispettate le normative vigenti in materia igienico ambientale e di prevenzione degli inquinamenti.

7. Modalità di attuazione

Il PdR si realizza con dia, scia, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, piano attuativo convenzionato.

L'Amministrazione Comunale, per conseguire finalità pubbliche, può subordinare gli interventi a permesso di costruire convenzionato.

Art.64 - Verde privato

La zona include aree inedificate - pertinenze di edifici residenziali – e aree comprese in ambiti a rischio valanghivo.

Tali aree sono inedificabili e possono essere utilizzate esclusivamente come spazi pertinenziali (orti, giardini, ecc.).

La realizzazione di costruzioni accessorie di cui all'Art.58 - non è ammessa nelle aree dove sussistono rischi derivanti da fenomeni valanghivi.

Art.65 - Aree produttive D1

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda di insediamenti per attività produttive.

3. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: I - Attività produttive.

Destinazioni d'uso complementari o compatibili: K 4, 5, 6, 7.

Destinazioni d'uso non ammissibili: tutte le rimanenti.

Non sono altresì ammesse le "industri insalubri di prima classe" individuate dal D.M. 5 settembre 1994.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- DS min. 5,0 m