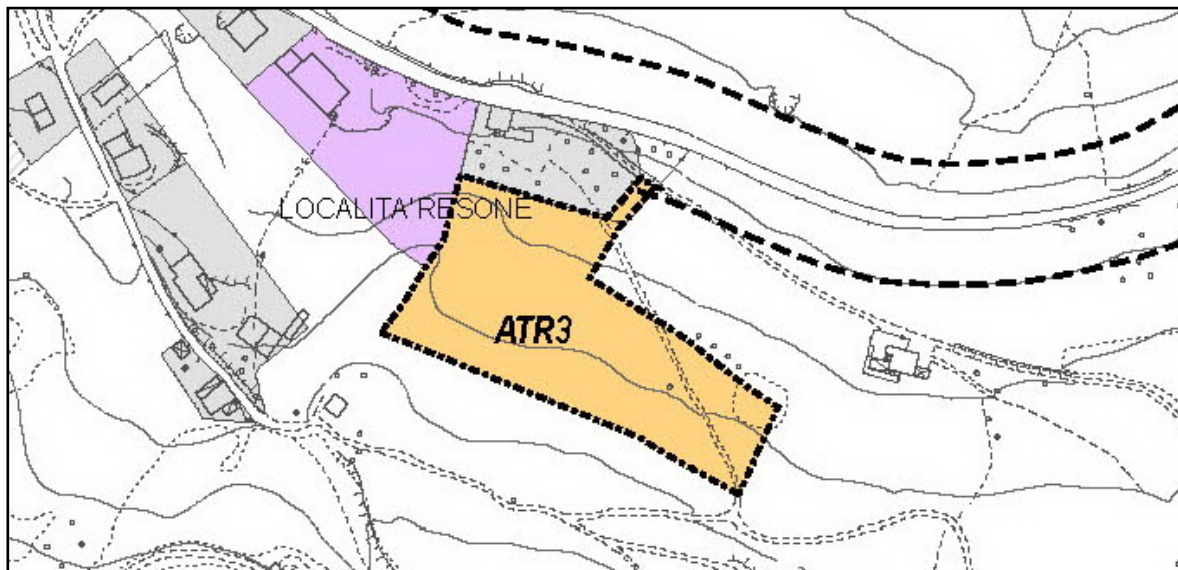


ATR3



Obiettivi e criteri di intervento

Ambito situato in località Resone a monte della strada che conduce verso Ossimo, in un contesto prevalentemente rurale caratterizzato da interventi edilizi isolati. L'intervento dovrà perseguire soluzioni di basso impatto paesaggistico. L'ambito dovrà essere organizzato in modo da ridurre al minimo le superfici pavimentate ed impermeabili. La suddivisione in lotti dovrà osservare criteri di razionalità ed equilibrio compositivo. Dovranno essere adottate tipologie mono-bifamiliari che si relazionino con i caratteri formali e di finitura dell'edilizia tradizionale locale. Gli spazi ineditati dovranno comporre nell'insieme un ambiente curato e prevalentemente verde. Il confine dell'ambito, sia verso strada che verso monte, dovrà caratterizzarsi per uniformità e semplicità delle soluzioni adottate nel sistema delle eventuali recinzioni, queste dovranno avere un basso impatto visivo e coordinarsi tra loro per tipologia, materiali, finiture e aspetti dimensionali. Il perimetro del comparto potrà essere parzialmente modificato al fine di garantire una adeguata strada di accesso con limitata pendenza.

Tipologia di strumento attuativo Piano di Lottizzazione

Criteri ambientali e paesaggistici Gli indirizzi di tutela previsti dal *Titolo I – Norme generali del Piano di Governo del Territorio* e dal *Titolo V- Norme paesistiche* delle NTA.

Modalità di intervento sugli edifici esistenti Vedi Art.6 delle NTA

**Componente geologica,
idrogeologica e sismica**
Fattibilità geologica

Classe 2

Vincolo idrogeologico Si

Vincoli

Ambientali e monumentali -
Amministrativi, da infrastrutture e attività -

Indici e parametri urbanistici

Superficie totale mq 7.344
Altezza massima ml 5,50
RC fondiario (SC/SF) massimo 40%
Superficie permeabile min. 40%
IE minimo mq/mq 0,10
Possibili incrementi art. 4 delle NTA 15%
IE massimo mq/mq 0,13
SLP realizzabile con IE minimo mq 734,40
SLP realizzabile con IE massimo mq 954,72
Abitanti teorici con IE minimo nr 15
Abitanti teorici con IE massimo nr 19
Aree per servizi 30 mq/ab, di cui almeno 6 mq/ab per parcheggio.
Aree per servizi con IE minimo mq 450
Aree per servizi con IE massimo mq 570

A seguito della completa attuazione dell'ATR3 i lotti residenziali realizzati al suo interno verranno classificati tra le zone *B3 - Aree residenziali a bassa densità* e assoggettati ai seguenti parametri:

- IE max 0,10 mq/mq
- H max 5,50 m (2 piani)
- RC max 40%.

Destinazioni d'uso

(Art.8 delle NTA)

Destinazione d'uso principale A. residenza
Destinazioni d'uso compatibili H. K.
Destinazioni d'uso non ammissibili Tutte le altre

Altro Comunque, le attività compatibili non dovranno risultare in alcun modo nocive o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumorosità, emissioni, ecc. e non dovranno determinare consistenti incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la tutela del tessuto urbanistico.

Prescrizioni particolari

Monetizzazione aree per servizi Possibile, ad esclusione della quota minima destinata a parcheggio.

Come previsto dall'art.43, comma 2 bis della LR 12/2005, gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinato nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione degli interventi previsti dalla REC.

Interventi e misure di mitigazione previste dalla VAS

Di seguito si riportano solo gli interventi e le misure di mitigazione che non siano già state direttamente recepite nelle precedenti norme della scheda.

Eventuali muri di sostegno dovranno essere quanto più

possibile contenuti in altezza.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla piantumazione degli spazi inedificati e all'arredo verde in generale, al fine di attenuare l'impatto percettivo dell'intervento.

Nel caso di utilizzo di specie arboree con caratteristiche mitigative, le indicazioni fornite da tecnici competenti devono scegliere specie in grado di ricostituire, ove possibile, connessioni ecologiche.

Va promossa la costruzione di fabbricati in grado di garantire una elevata efficienza energetica ed un limitato consumo di risorse.

Migliorare i collegamenti pedonali e ciclabili con il centro della frazione, riqualificando la viabilità esistente.

In sede di progettazione attuativa dovrà essere attentamente valutata la possibilità di collegare l'ambito con la rete dei percorsi esistenti.

I parcheggi pubblici dovranno essere pavimentati con autobloccanti che preservino la permeabilità del suolo.

I parcheggi da realizzare contestualmente all'ambito dovranno essere commisurati alle esigenze dei futuri residenti e risultare di facile accessibilità.

L'attuazione dell'ATR è subordinata alla possibilità di allacciamento dello stesso ad un impianto di depurazione delle acque reflue realizzato in conformità alla normativa vigente, e la rete fognaria deve essere realizzata separando le acque scure dalle acque chiare.

Data la rilevata vicinanza con un ambito produttivo-artigianale, dovrà essere predisposto, prima dell'adozione del piano attuativo, un disegno urbanistico nel quale le residenze previste per l'ambito in oggetto siano collocate lontano dall'edificio produttivo e un approfondimento circa la definizione delle opportune distanze di sicurezza, nonché l'individuazione di strumenti di possibile abbattimento dell'impatto inquinante e di opere di mitigazione ambientale (alberature e/o schermature) a protezione di altri inquinanti o molestie olfattive e rumorose.

- promuovere la salvaguardia dei segni orografici, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro silvo pastorali, dei manufatti di valore storico e ambientale (cippi, muri di sostegno in pietra, edicole votive), ed in genere di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio;
- promuovere il recupero degli edifici rurali nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale.

Art.35 - Ambiti di trasformazione

Come stabilito dall'art. 10-bis, comma 4, lettera c della L.R. 12/2005, il DdP individua graficamente gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento.

Modalità d'intervento

Gli ambiti di trasformazione sono soggetti a piano attuativo obbligatorio e ad essi si applica quanto previsto dall'Art.6 - delle presenti norme.

Le disposizioni specificamente riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d'uso, indici edilizi e aree per servizi, sono contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione (Allegato I).

Eventuali schemi grafico-progettuali contenuti nelle suddette schede potranno essere parzialmente modificati ove si dimostrasse, in fase di progettazione attuativa, che un diverso assetto dell'area favorisca il conseguimento degli obiettivi d'intervento prefissati.

Le modalità di presentazione, adozione ed approvazione dei piani attuativi sono regolate dagli artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005.

La richiesta di attuazione degli ambiti di trasformazione deve essere accompagnata dalla dichiarazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

L'approvazione definitiva dei piani attuativi è inoltre subordinata, in base alla L.765/1967 e all'art. 46 della L.R. 12/2005, alla stipula di una convenzione, che, oltre a conformarsi a quanto espressamente indicato nelle suddette norme, dovrà fissare in via definitiva:

- Il perimetro delle aree di intervento, che potrà essere oggetto di modesti aggiustamenti per corrispondere all'effettivo stato dei luoghi e delle confinanze;
- l'indice edilizio, da attribuire all'ambito a seguito dell'eventuale applicazione degli incrementi edificatori stabiliti dall'Art.4 - delle presenti norme;
- i servizi, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione;
- tutto ciò che l'Amministrazione Comunale ritenesse necessario, nel rispetto degli atti del PGT e della normativa vigente, per conseguire: gli obiettivi indicati nelle schede di intervento, un'alta qualità dell'intervento e, più in generale, gli obiettivi enunciati dall'Art.1 - delle presenti norme.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Nei casi e con le modalità previste dall'art. 28 della L. 1150/1942 l'Amministrazione Comunale può provvedere alla compilazione d'ufficio dello strumento urbanistico attuativo.

In coerenza con l'art. 89 delle NTA del PTCP, la realizzazione delle zone di trasformazione deve essere preceduta da sondaggi di natura archeologica. Ogni eventuale ritrovamento di oggetti archeologici è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 42/2004.

Ripartizione degli ambiti in comparti attuativi

Entro ogni ambito di trasformazione è possibile individuare dei comparti attuativi intesi come unità minime territoriali di progettazione urbanistica.

La perimetrazione prescelta di detti comparti deve essere idonea a consentire il perseguimento degli obiettivi stabiliti dal PGT, nonché risultare compatibile con i principi di perequazione urbanistica ai quali lo strumento urbanistico si ispira.

Allo scopo di verificare la idoneità e la compatibilità di cui al comma precedente, il progetto di piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio e da un progetto di massima che trascenda i limiti del singolo comparto proposto e che dimostri come la perimetrazione prescelta per il piano attuativo non ostacoli l'attuazione futura di un più ampio disegno urbanistico e viario della zona, e come possa coordinarsi e coerenziarsi con le trasformazioni correlate ai futuri interventi attuativi sulle aree contigue al comparto.

In particolare, lo studio di massima, esteso al più ampio ambito soggetto a pianificazione attuativa, deve dimostrare che la perimetrazione del piano attuativo proposto ed il suo contenuto complessivo sono conformi ai principi di perequazione (fra comparti), ponendo a carico dei proprietari delle aree incluse nel comparto oneri perequativi (cessione gratuita o "monetizzazione" di aree per attrezzature pubbliche di uso pubblico e realizzazione di opere di urbanizzazione e per servizi) proporzionati non soltanto alla misura dei diritti edificatori attinti nell'intervento, ma anche alla misura degli oneri che dovranno essere posti a carico dei proprietari delle altre aree comprese entro l'ambito soggetto a pianificazione attuativa, e tuttavia non incluse nel comparto.

Non potrà approvarsi e convenzionarsi un piano attuativo la cui perimetrazione ed il cui contenuto non siano compatibili con il principio secondo il quale la perequazione urbanistica deve essere assicurata non soltanto fra i proprietari delle aree incluse entro ciascun comparto, ma anche fra i proprietari dei diversi comparti entro i quali è destinato a suddividersi il più vasto ambito soggetto a pianificazione attuativa, in modo tale che ciascun comparto concorra proporzionalmente a sopportare gli oneri necessari al perseguimento degli obiettivi stabiliti dal PGT e, in particolare, al perseguimento degli obiettivi indicati dal Piano dei Servizi.

Nel rispetto dei criteri sopra indicati, la perimetrazione dei comparti attuativi può essere oggetto di negoziazione urbanistica fra parte pubblica e parte privata in sede di approvazione e convenzionamento del piano attuativo stesso, fermo restando quanto stabilito dall'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005; la proposta di perimetrazione del piano attuativo di iniziativa privata non potrà essere avanzata o "negoziata" se non dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili (in base all'imponibile catastale) inclusi entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

Interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

Vale quanto stabilito dall'art. Art.6 - delle presenti norme.

Perequazione negli ambiti di trasformazione

Vale quanto stabilito dall'art. Art.4 - delle presenti norme.

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 costituiti 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.

TITOLO I - NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art.1 - Obiettivi del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio, in seguito denominato PGT, si propone di tutelare e migliorare la qualità dell'assetto territoriale ed insediativo del comune di Lozio.

Sono principi ispiratori del PGT e dell'azione pubblica per quanto riguarda la sua realizzazione: la salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente naturale; la riqualificazione del territorio; la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico; la minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche; la qualificazione dell'offerta di attrezzature d'interesse pubblico o generale.

Art.2 - Applicazione ed articolazione del PGT

Il PGT disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie, le trasformazioni urbanistiche e le trasformazioni d'uso debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Il PGT si articola in:

- . Documento di Piano;
- . Piano dei Servizi;
- . Piano delle Regole.

Art.3 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità tra disposizioni.

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni degli enti sovraordinati.

In caso di difformità tra le previsioni/prescrizioni dei diversi elaborati, prevalgono quelle contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra i contenuti delle tavole del PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni/prescrizioni delle diverse articolazioni del PGT: prevale quanto contenuto nel Piano dei Servizi, in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale quanto contenuto nel Piano delle Regole rispetto a quanto contenuto nel Documento di Piano, in quanto le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

In caso di difformità tra le previsioni del PGT e quelle dei piani di settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Art.4 - Perequazione, incentivazione e compensazione

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005, i principi oggetto del presente articolo trovano nel PGT le seguenti applicazioni:

principio di perequazione: negli ambiti di trasformazione, salvo diversa indicazione eventualmente contenuta nelle schede progettuali, per garantire la perequazione delle condizioni tra i proprietari, l'indice di edificabilità si considera attribuito uniformemente a tutta la superficie compresa nell'ambito, indipendentemente dalla destinazione d'uso finale, pubblica o privata, delle aree;

principio di incentivazione, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 11, comma 5, della L.R. 12/2005, tale principio si applica secondo le seguenti modalità:

- A. negli ambiti di trasformazione, in sede di convenzionamento dei piani attuativi, è ammesso un incremento edificatorio massimo del 15% rispetto alla edificabilità consentita dal PGT, qualora i proponenti, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, propongano all'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari. Le opere proposte dovranno produrre rilevanti benefici pubblici e trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell'Amministrazione Comunale; dovranno inoltre essere realizzate in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. La convenzione urbanistica prevista dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dovrà contenere norme inequivocabili a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità delle opere in questione.
- B. Chi interviene per la riqualificazione dei nuclei di antica formazione, operando un recupero degli immobili ivi collocati nel rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme, acquisisce diritti edificatori (SLP), commerciabili, e realizzabili negli ambiti di trasformazione e nelle aree residenziali B. Negli ambiti di trasformazione tali diritti edificatori possono sommarsi agli incrementi ammessi sulla base di quanto stabilito al punto A, fermo restando l'incremento edificatorio massimo del 15% rispetto all'edificabilità consentita dal PGT. Nelle aree residenziali B i diritti edificatori di cui trattasi possono incrementare nella misura massima del 15 % la SLP realizzabile in base alle norme del PGT;

principio di compensazione, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 12/2005, tale principio si applica secondo le seguenti modalità:

- A. le schede dei nuovi servizi localizzati dal PdS, riportate nella relazione del PGT alla sezione Piano dei Servizi: *Il progetto e le priorità d'azione*, individuano le aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, in vista della realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, per la cui attuazione l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 11 comma 3 L.R. 12/2005, ha facoltà di attribuire ai proprietari, a compensazione della cessione delle aree al Comune ed in luogo della indennità di esproprio -loro dovuta se fosse esperita l'ordinaria procedura espropriativa-, aree in permuta di pari valore (valutato con apposita perizia di stima); e/o di applicare i diritti edificatori derivanti dall'"indice edificatorio compensativo" indicato in dette schede, trasferendoli negli ambiti di trasformazione e nelle aree residenziali B. Negli ambiti di trasformazione e nelle aree residenziali B i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice edificatorio compensativo possono sommarsi agli incrementi ammessi in base all'applicazione del principio di incentivazione, fermo restando l'incremento edificatorio massimo del 15% rispetto all'edificabilità consentita dal PGT. Tali diritti edificatori sono attribuiti dal PGT ai proprietari delle aree gravate da vincolo preordinato all'esproprio subordinatamente alla condizione che dette aree siano cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale e che i diritti edificatori stessi siano contestualmente trasferiti alle aree edificabili di cui sopra, a mezzo di atto pubblico trascritto negli appositi registri immobiliari. Fino a che non si sia avverata la condizione

descritta al precedente comma le predette aree gravate da vincolo dovranno intendersi ad ogni effetto come aree prive del requisito della edificabilità. Affinché la condizione possa intendersi averata occorre che la cessione delle aree gravate da vincolo preordinato all'esproprio, pur se frazionata e parziale, riguardi una porzione territoriale sufficiente per la realizzazione di uno stralcio funzionale dell'opera pubblica o di uso pubblico prevista dal Piano dei Servizi. L'Amministrazione comunale dovrà dichiarare e attestare la sussistenza di tale requisito nell'atto di acquisto delle aree gravate dal vincolo, così che di esso possa darsi atto anche nell'atto di trasferimento dei diritti edificatori compensativi.

L'Amministrazione Comunale, entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT, definisce la specifica disciplina applicativa dei principi di perequazione, compensazione ed incentivazione, comprensiva dell'istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori come previsto dall'art.11, comma 4, della L.R. 12/2005. Tale disciplina, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.11, comma 5, della L.R. 12/2005, potrà essere estesa anche ad altre fattispecie d'intervento la cui attuazione comporti rilevanti benefici pubblici.

Art.5 - Definizioni dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1. Superficie Territoriale (mq) (ST)

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del PGT.

E' comprensiva delle superfici fondiariae destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto.

2. Superficie Fondiaria (mq) (SF)

Superficie edificabile e di pertinenza degli edifici, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto.

3. Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP)

Somma delle superfici dei singoli piani o soppalchi di interpiano, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- i porticati assoggettati all'uso pubblico;
- le logge e i balconi aperti su almeno due lati;
- i porticati aperti su almeno due lati per la parte non eccedente il 30% della SLP dell'edificio;
- le superfici adibite a cantine, lavanderie, stenditoi, ripostigli ecc., al servizio della residenza, localizzate in locali interrati o seminterrati con altezza non superiore a ml 2,40;
- le superfici adibite a parcheggi, e i relativi spazi di manovra, localizzate in locali interrati o seminterrati. In caso di localizzazione al piano terra, solo fino al raggiungimento della quantità massima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione e in presenza di un'altezza non superiore a ml 2,40;
- i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ecc.);
- i soppalchi e le porzioni di sottotetto con altezza media ponderale inferiore a m 1,80;