

per le aree ed edifici di interesse storico/ambientale (art. 48) a cui le emergenze in oggetto e le relative aree di pertinenza sono assimilate.

La variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua in cartografia con apposita simbologia le icone religiose e gli affreschi esistenti prescrivendone la conservazione; ogni intervento su di essi sarà consentito nel rispetto dell'art. 75 delle presenti norme.

In tutte le aree di interesse storico/ambientale, con l'esclusione di quelle di pertinenza dei fabbricati sottoposti ad interventi di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (lettera c) del presente articolo) e di quelli di cui al precedente comma, è ammessa la costruzione di autorimesse, nel rispetto del successivo art. 65.

#### Art. 26 – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1).

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.I. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.I.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.I. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le aree libere, di norma, sono inedificabili. In esse, di norma, è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino od a verde di isolato o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 24 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 50 e 51);
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna, che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici, nel rispetto degli art.li 52, 53, 54 e 55;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, artigianale e commerciale, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'attività;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile lorda superiore al 20% di quella esistente, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 30 mq. di superficie utile netta (Sun); tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 9,30$  m.;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  secondo allineamenti esistenti; in assenza: 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come previsto all'art. 61;

l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo dei 25 mq. di superficie utile netta ammessa in ampliamento;

- g) variazioni di destinazione d'uso: quando gli edifici hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 180 o minore o uguale a mq. 60 le modifiche non devono comportare variazione alla sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60 e inferiore a mq. 180 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva (Sul) (esistente + ampliamento) di mq. 180; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione, ammesso purché l'edificio venga dotato nel suo interno di acqua corrente e di un servizio igienico per ogni unità immobiliare, dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 7,80$  m.;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come previsto all'art. 61;
- h) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni esistenti limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi ai seguenti indici e parametri:
- altezza massima della costruzione:  $H =$  quella dell'edificio preesistente;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto dall'art. 873 del Codice Civile.
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  non inferiore alla distanza esistente;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come previsto all'art. 61;
- i) (stralciato)
- l) ampliamento, una-tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo (alberghi, pensioni, ecc.) esistenti o di nuova previsione, che non comporti aumento della superficie utile lorda superiore al 50% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H =$  quella preesistente;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p =$  come indicato all'art. 61;
- m) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento, finalizzato alla modifica tipologica dell'edificio preesistente mediante l'inserimento di porticati, patii e verande, dovrà essere, a parere della commissione edilizia, integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta ( $S_c$ ), non debbano essere computate come superficie utile lorda (Sul) e siano aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti, di superficie coperta non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura:  $R_c = 70\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H =$  quella esistente;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c =$  come previsto all'art. 61;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s =$  all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D =$  come previsto all'art. 61;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p$  = come indicato all'art. 61;
- n) demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici esistenti all'interno delle aree B1 che identificano un volume, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - indice di densità edilizia fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente aumentato del 20% e  $I_f = 1,50$  mc/mq.;
  - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e  $R_c = 45\%$ ;
  - altezza massima della costruzione:  $H = 9,30$  m.;
  - distanza minima della costruzione dal confine:  $D_c$  = come indicato all'art. 61;
  - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale:  $D_s$  = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 19, comma 7°;
  - distanza minima tra le costruzioni:  $D$  = come indicato all'art. 61;
  - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri:  $D_p$  = come indicato all'art. 61;
- o) ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi di cui al presente articolo che prevedano ampliamenti del fabbricato esistente;
- p) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- q) recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera g), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;
- r) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 61 e 65;
- s) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 67 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 67;
- t) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

Il P.R.G.I. del Comune di Bosio individua, all'interno delle aree a capacità insediativa esaurita, con apposita simbologia che si sovrappone a quella di zona, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua hanno la profondità indicata in cartografia e sono inedificabili pur essendo conteggiabili ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

Art. 27 – Aree residenziali di completamento (B2), aree residenziali di completamento a ridosso del centro storico (B3), aree residenziali di nuovo impianto (C1) e aree residenziali di nuovo impianto a permesso di costruire convenzionato (C1.1).

Tale classificazione comprende:

- a) le aree B2 e B3 già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.I..  
Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano, di norma, con semplice permesso di costruire, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi;
- b) le aree C1 pressoché inedificate e/o parzialmente urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.I. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.