

## 1 – ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI



Prospetto sud-est fronte strada





Ingresso carraio e pedonale comune con altre unità





Affaccio sul retro dall'unica finestra del soggiorno. Si evince la presenza di un volume chiuso che occupa lo spazio che sarebbe dovuto essere un balcone.



## 2 – ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI



← *Ampliamento del bagno*

Soggiorno-cucina





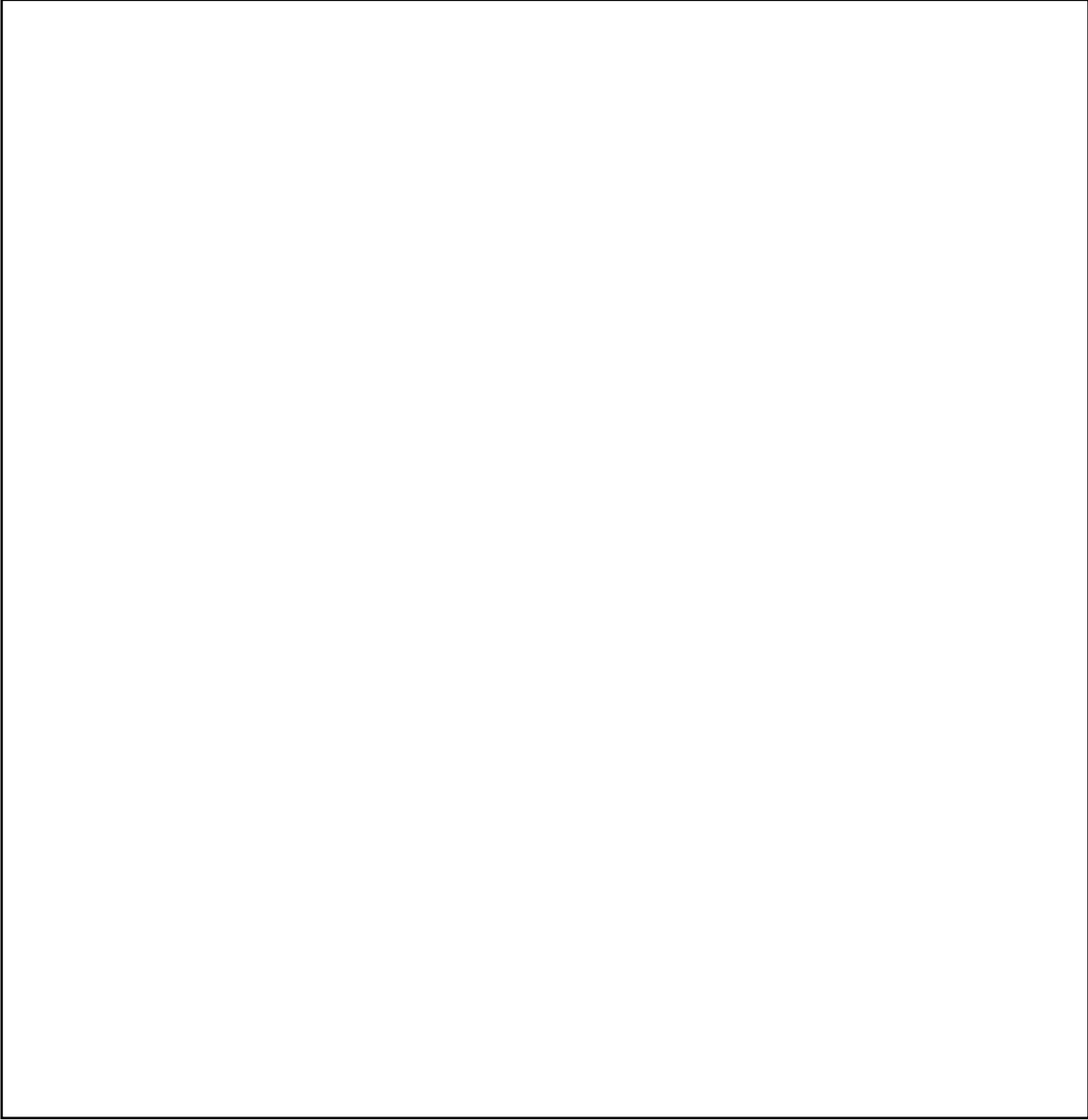
Camere da letto

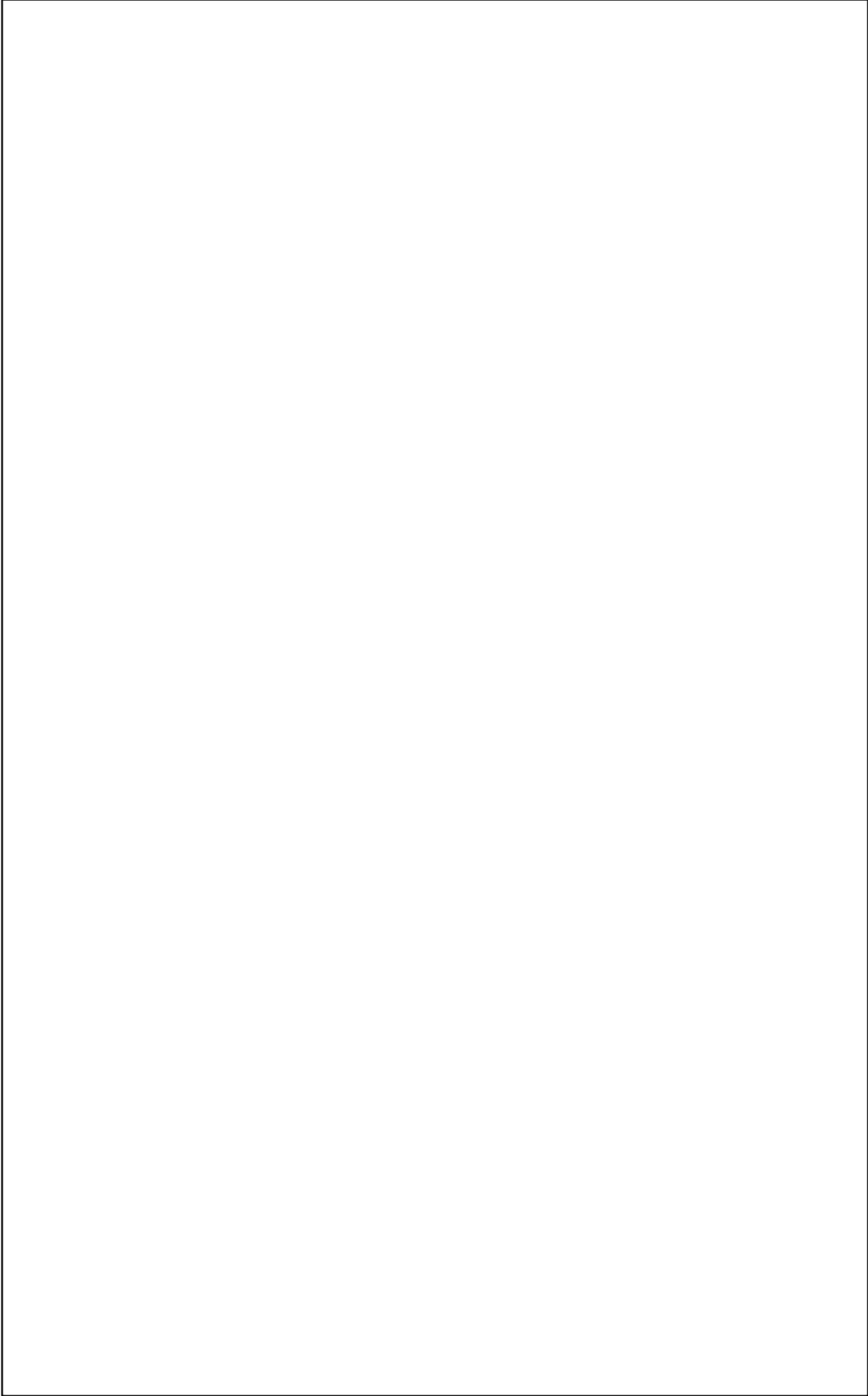




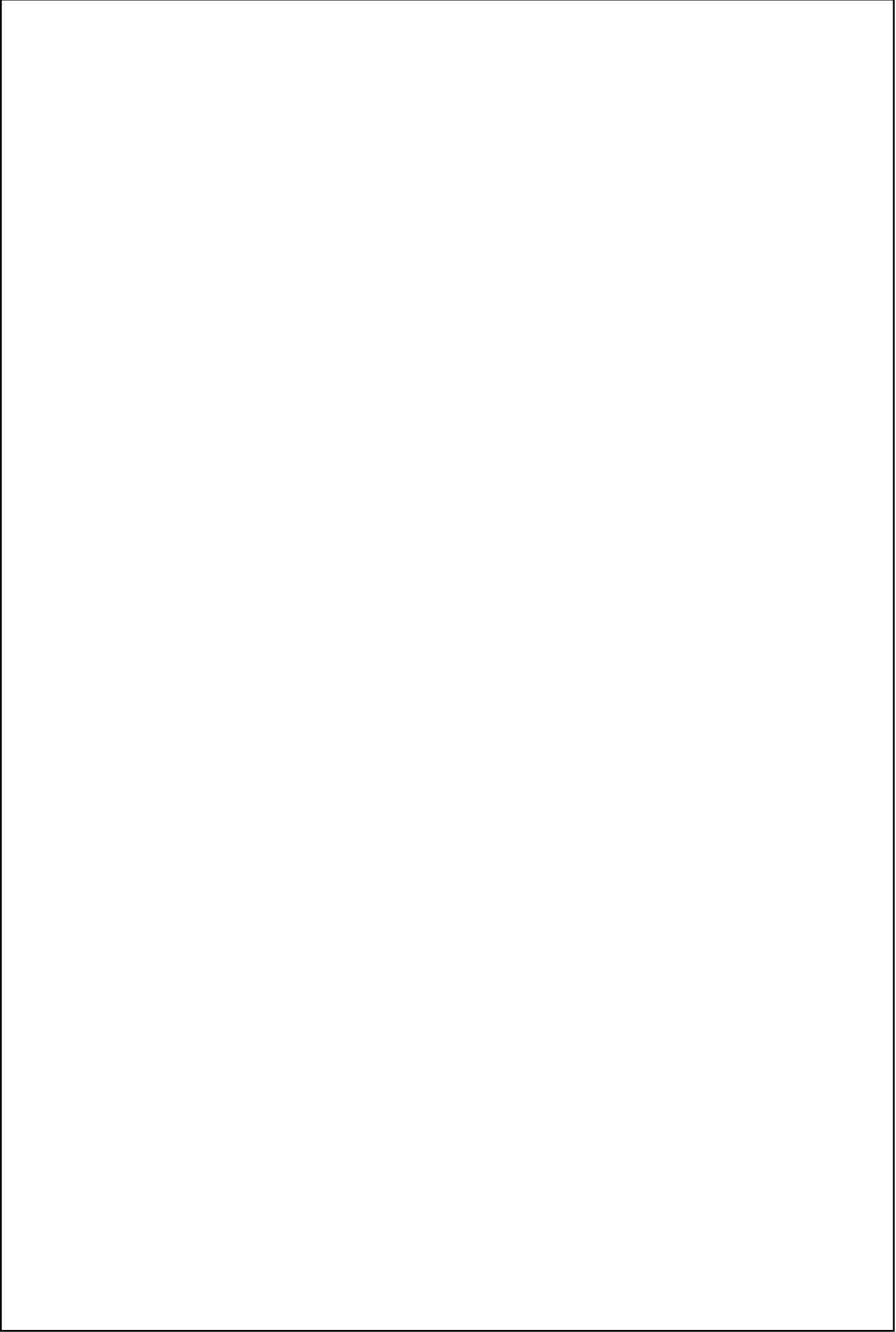
Bagno con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria



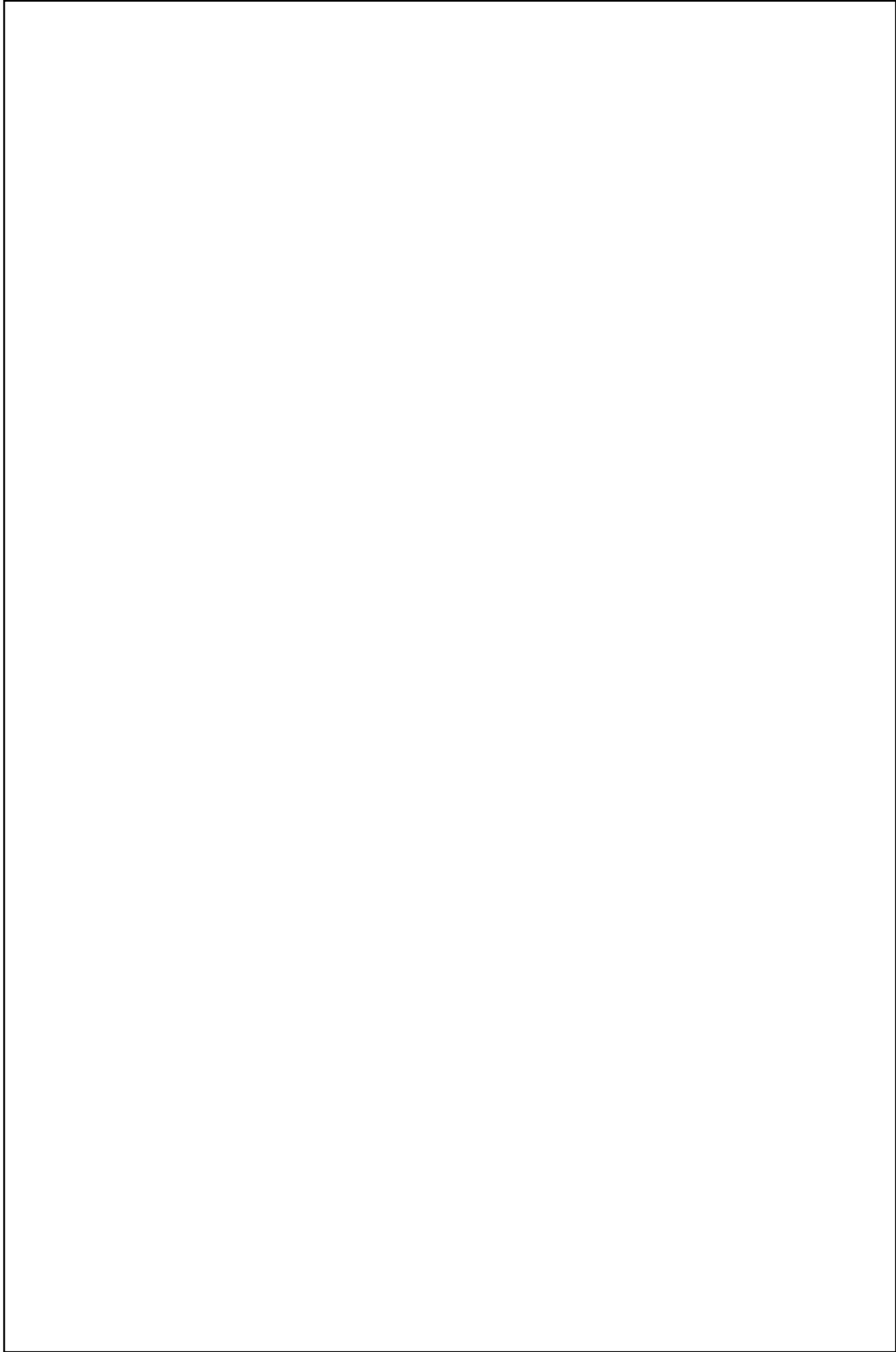


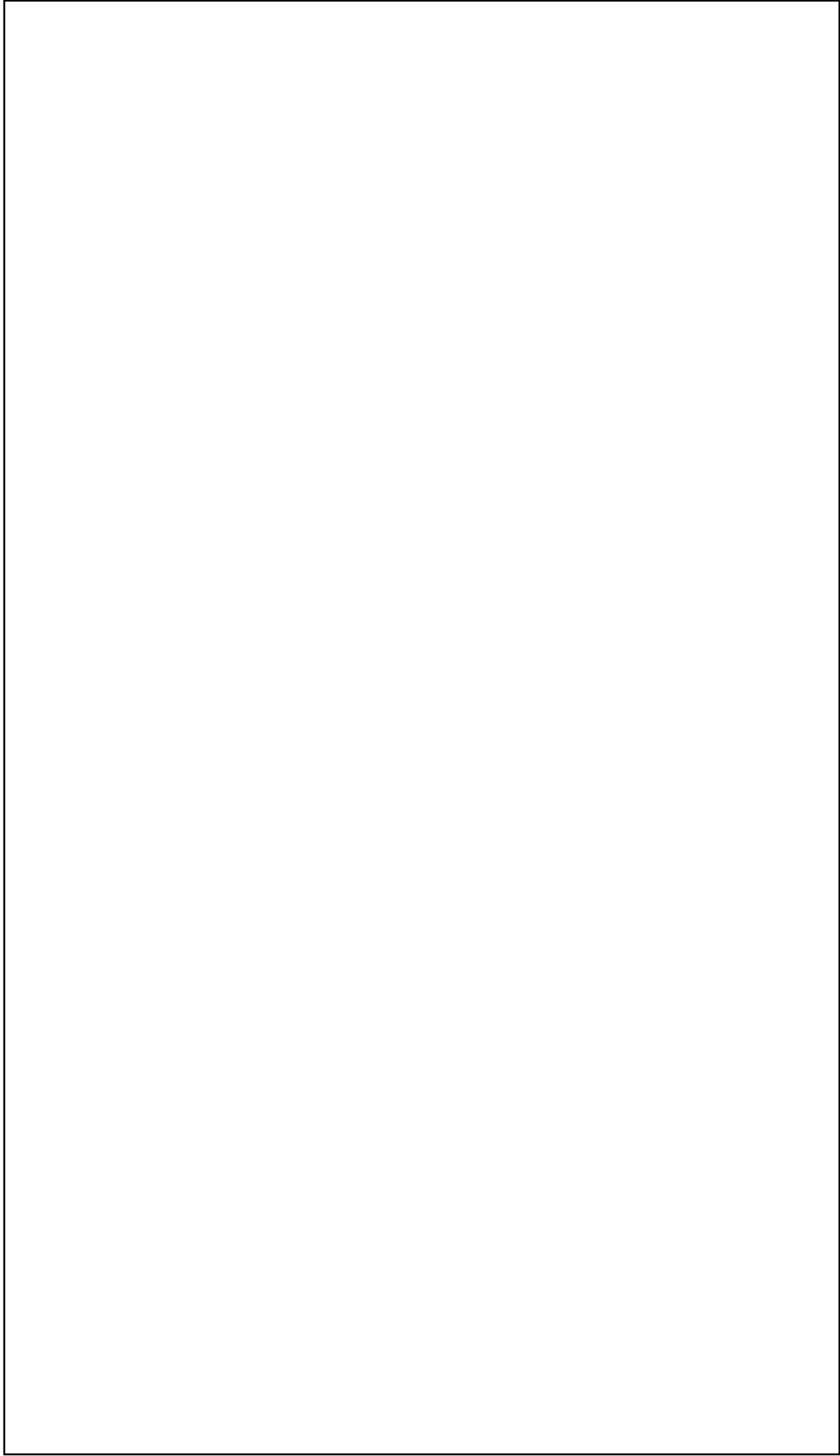


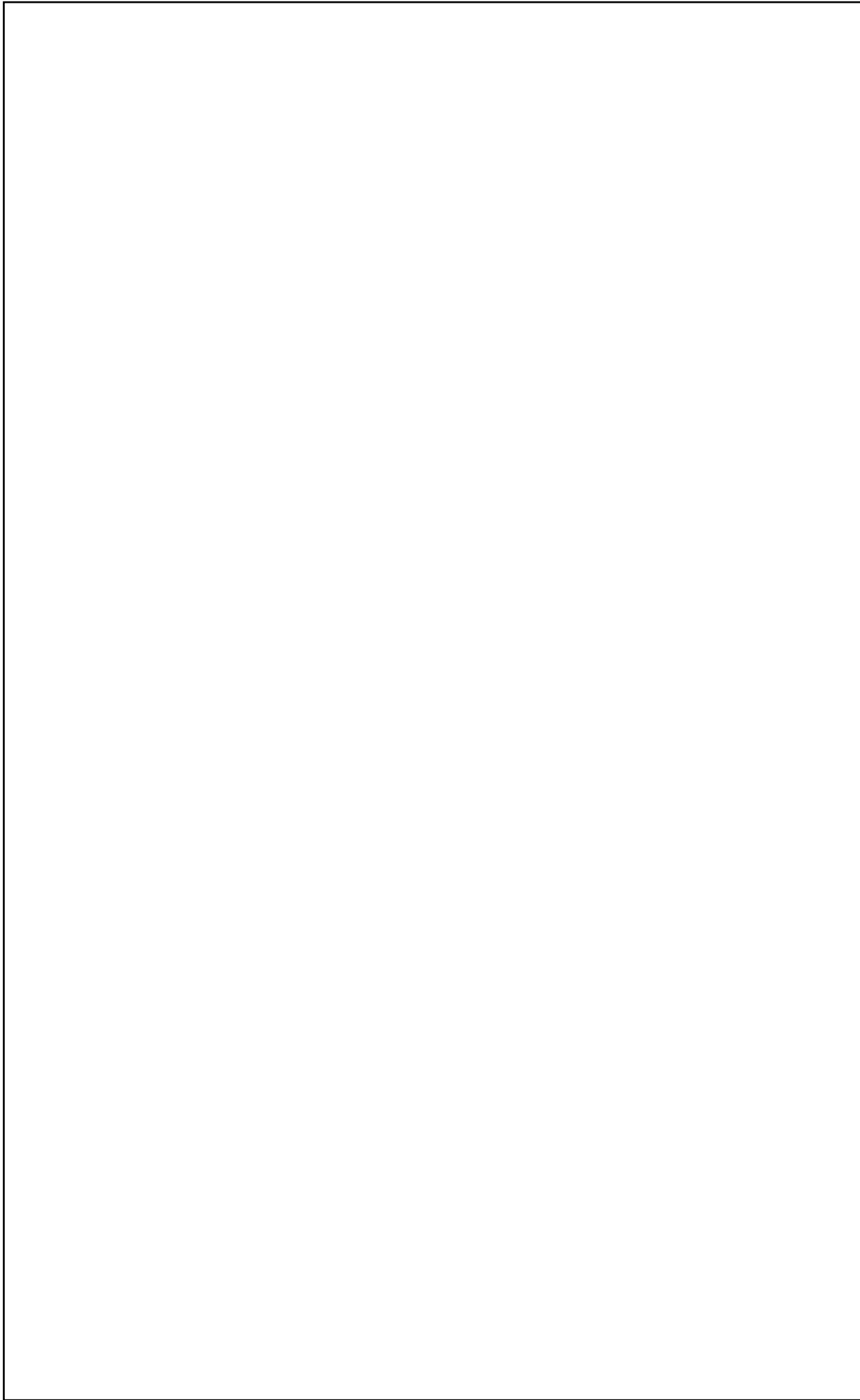


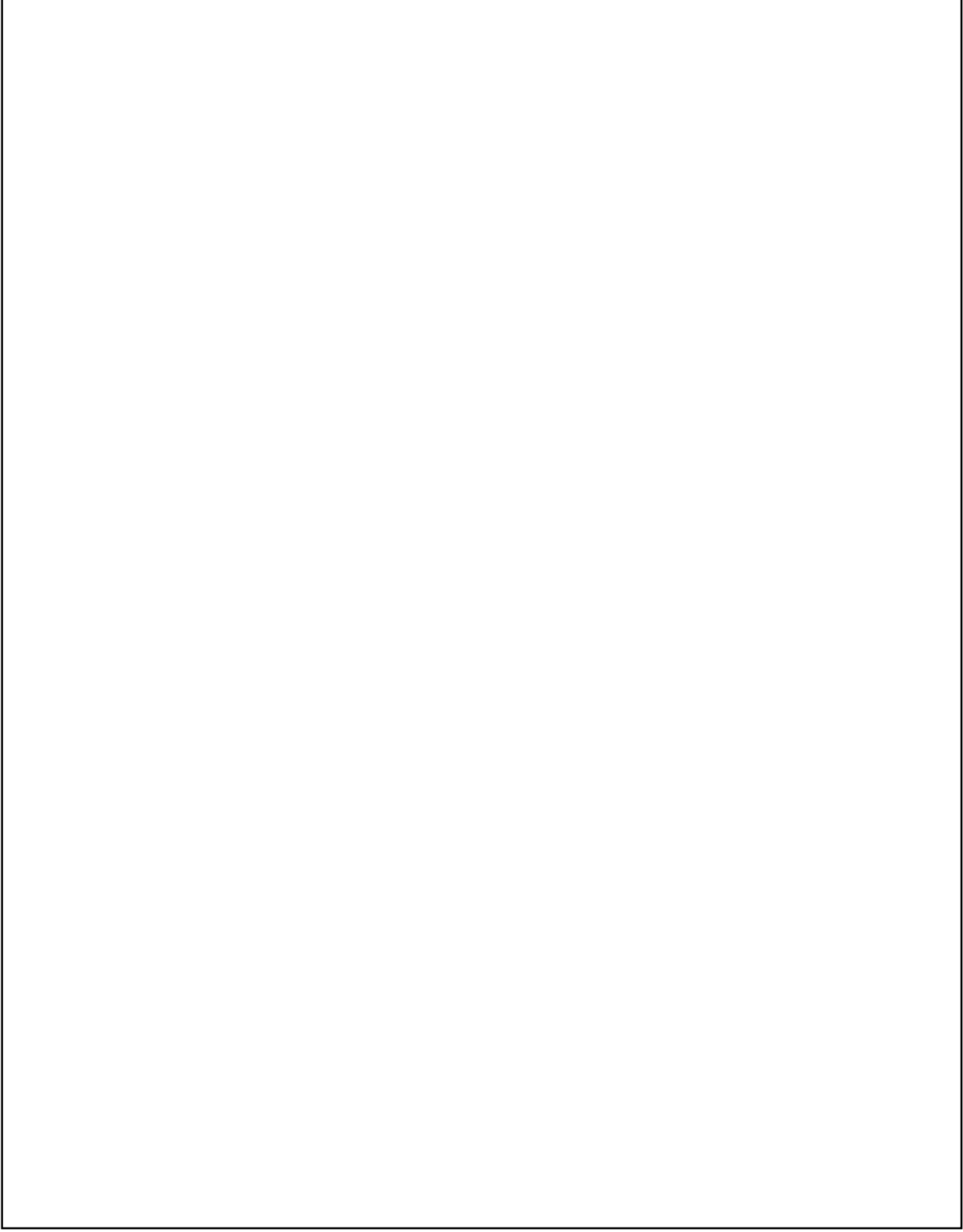


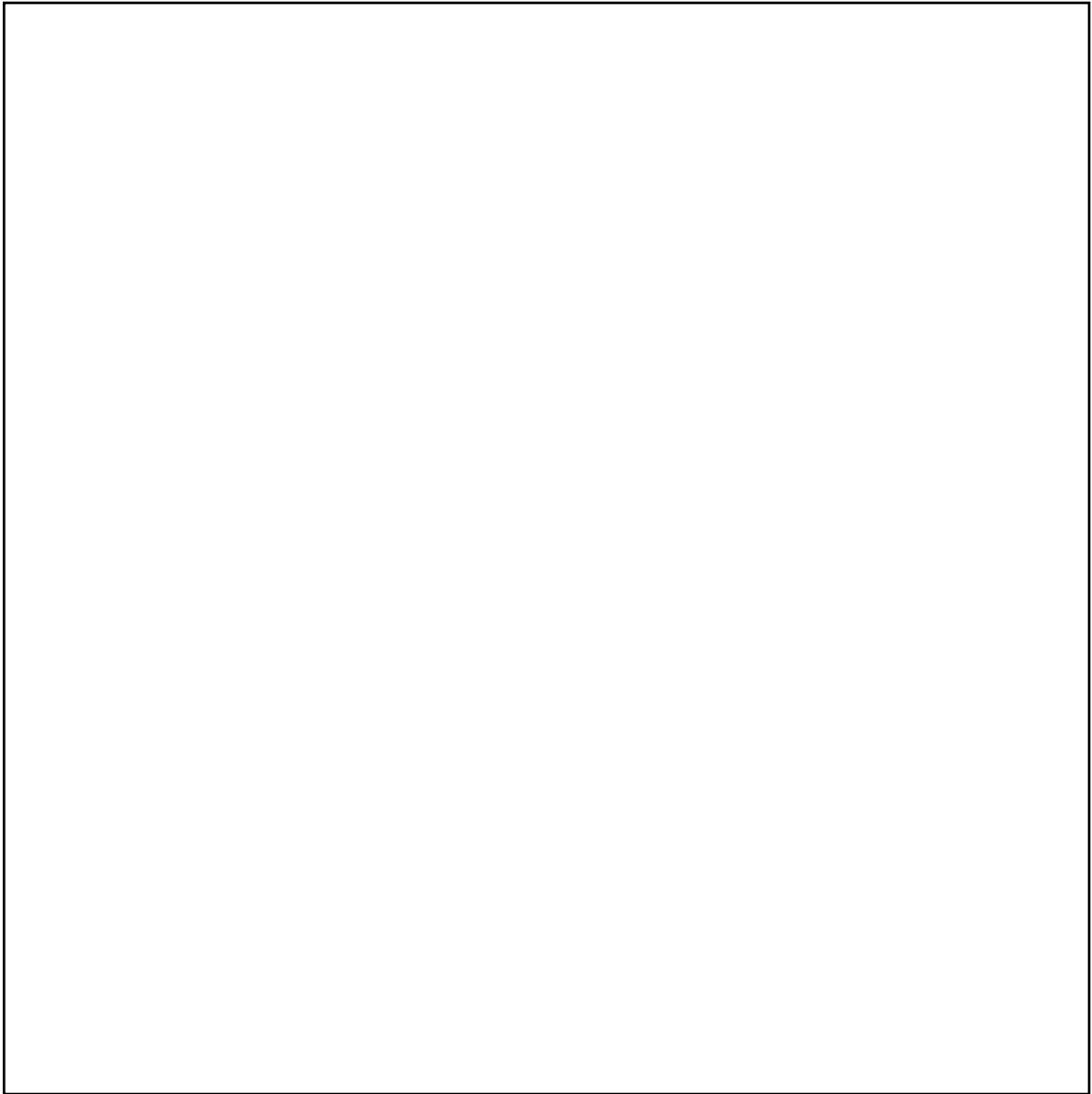























## 5 – ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI: PGT e NTA



Estratto di PGT – Tavola.01 B – Uso del suolo

### TESSUTI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

-  R1 - Ambiti Interclusi o di completamento intensivi
-  R2 - Ambiti Interclusi o di completamento semi intensivi
-  R3 - Ambiti Interclusi o di completamento radi
-  R4 - Ambiti soggetti a Piani Attuativi in corso
-  PG - Ambiti soggetti a pianificazione generale preliminare
-  Aree a prevalente destinazione residenziale soggette a Norme Speciali e/o Particolari delle NTA del Piano delle Regole
-  Aree a prevalente destinazione produttiva soggette a Norme Speciali e/o Particolari delle NTA del Piano delle Regole

Estratto di PGT – legenda





## **Piano delle Regole**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

Approvato con delibera C.C. n.2 del 24 Gennaio 2013

Modificato in seguito dell'accoglimento delle osservazioni dei cittadini ed in seguito della presa d'atto del  
Parere di Compatibilità espresso dalla Provincia di Brescia

Agosto 2012 / Febbraio 2013



### **32. 3 - Norme generali per gli Accessori**

Sono considerati Accessori i corpi di fabbrica di piccole dimensioni, di un solo piano di altezza, che non sono stati costruiti originariamente per funzioni abitative: per la maggior parte si tratta di rimesse per il parcheggio delle automobili, di depositi per gli attrezzi dei giardini o di piccole costruzioni prive di qualità edilizia.

Per questi Accessori sono previsti interventi di Ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui gli Accessori si trovino all'interno di cortili di edifici, gli interventi dovranno avere come fine il miglioramento delle relazioni tra pieni e vuoti nei cortili stessi.

A tal scopo è incentivata la demolizione e la ricostruzione degli Accessori anche in una posizione diversa da quella attuale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, la copertura degli Accessori dovrà avere l'apparenza di un portico o di un pergolato che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile: questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, dovrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e copertura in coppi con andamento piano o leggermente curvo.

Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici accessori chiusi negli spazi a corte.

### **ART. 33 - INTERVENTI CON OBBLIGO DI PIANO DI RECUPERO IN AMBITO "N"**

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 40% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% **sono ammesse solo con Piano di Recupero**.

La Ristrutturazione edilizia e la Ristrutturazione urbanistica dei fabbricati a destinazione Produttiva **sono ammesse solo con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero** senza aumento del volume esistente, con l'obbligo di ridurre minimo di 1/3 la superficie coperta esistente e di non superare l'altezza di mt. 9,50. Dovranno essere inoltre rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Per i Piani di Recupero già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate.

## **TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA E CONTEMPORANEA**

### **ART. 34 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI "R"**

Il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 1 lettera a) della L.R. 12/3/2005 n.12, identifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale in cui il patrimonio edilizio non presenta i caratteri storici tipici di quello incluso nell'ambito "N", li perimetra con apposito simbolo grafico, nominandoli con le sigle "R1", "R2", "R3" ed "R4".

Tali ambiti racchiudono sia lotti prevalentemente saturi, che lotti in cui sono ancora individuabili potenzialità edificatorie.



L'analisi urbanistica, condotta nel Quadro Conoscitivo allegato al D.d.P. ha reso possibile la definire il "perimetro" del tessuto consolidato, al cui interno si trovano oggi una serie di lotti non ancora interessati dall'edificazione.

Tali lotti possono essere definiti come "lotti in aggiunta" e "lotti in addizione" a partire da alcuni parametri di giudizio. I "**lotti in aggiunta**" sono quelli inclusi in tessuti già fortemente interessati dall'edificazione, in modo da apparire come piccoli "vuoti" circondati da edifici. Essi hanno in genere dimensioni modeste e sono pressochè serviti da opere di urbanizzazione. L'edificazione di tali lotti avviene quindi in presenza di regole insediative e di un disegno urbano già presenti, suggerendo l'opportunità di concentrarsi nella progettazione di edifici qualificanti, sia con attenzione all'aspetto compositivo-strutturale, che a quello altrettanto importante della sostenibilità ambientale ed energetica.

I "**lotti in addizione**" sono posti al margine dei tessuti edificati, hanno dimensioni maggiori dei precedenti, sono serviti da opere di urbanizzazione ed appaiono come aree libere connesse a quelle edificate attraverso la rete stradale esistente. Per posizione e dimensione necessitano di progetti che curino l'aspetto del disegno del suolo e del rapporto tra spazi aperti ed edifici, con l'introduzione di regole insediative contemporanee che divengano pretesto per implementare la qualità dei tessuti loro più prossimi.

#### **ART. 35 - DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI "R"**

Salvo esplicite esclusioni, disposte per Ambiti e sotto Ambiti, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 18, sono di norma ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

**1 - Residenziale**

**2 - Artigianato di servizio alla residenza**

**3 - Commerciale (vedi art. 18)**

**3a)**

**3b)**

**3e)**

**3f)**

**6 - Terziaria**

**7 - Ricettiva - alberghiera**

**8 - Attività private di servizio sociale.**

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Ai fini della conservazione del carattere residenziale degli ambiti "R", le destinazioni d'uso commerciale (3) e terziaria (6) sono ammesse con un massimo di SLP non superiore al 50% della massima SLP ammissibile sul lotto, come calcolata applicandovi l'indice di edificabilità (IF) dato nella Tavola di Uso del Suolo del P.d.R.



## **ART. 36 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI "R"**

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, unitamente agli interventi di Nuova costruzione sono ammessi fatte sempre salve le prescrizioni di cui al precedente art.4.

### **Interventi sugli Accessori**

Per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia. In quest'ultimo caso, il progetto dovrà portare ad un risultato che promuova la maggior qualità possibile del manufatto, nel limite della SLP e del volume esistenti, anche se superiori a quelli consentiti.

### **Interventi su fabbricati destinati ad attività artigianali e/o produttive**

Per tali fabbricati sono ammessi, con titolo autorizzativo non convenzionato, i soli interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, dei fabbricati di cui al comma precedente sono ammessi solo con titoli autorizzativi convenzionati.

I fabbricati oggetto di tali interventi non possono superare H max di mt. 7,50 e vanno accompagnati dalla cessione degli standard, nella misura minima fissata nelle NTA del Piano dei Servizi.; per gli altri indici e parametri valgono le norme dell'Ambito in cui sono ubicati.

### **Perequazione urbanistica in Ambiti "R"**

**In ciascun Ambito R, ivi compreso l'Ambito R4 dietro variante della Convenzione urbanistica, è concesso l'acquisto di diritti edificatori nella misura massima aggiuntiva di 0,05 mqSLP/mqSF rispetto all'UF fissato per ciascun singolo Ambito R, utilizzabili per ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto dei seguenti parametri:**

- altezza dei fabbricati;
- distanza dai confini;
- distanza dai fabbricati;
- superficie permeabile.

**L' incremento di SLP dovrà venir trascritto nel "Registro dei diritti edificatori" con spese a carico dei beneficiari dell'incremento.**

## **ART. 37 - AMBITO "R1": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA INTENSIVA**

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, con un'alta densità volumetrica e costruite per la maggior parte in "aggiunta", a ridosso dei nuclei antichi o nelle loro vicinanze.

### **Modalità di intervento**

In tale zona sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione Ordinaria**
- **Manutenzione Straordinaria**



**- Ristrutturazione edilizia****- Nuova costruzione**

La modalità di intervento della Ristrutturazione edilizia è ammessa con le seguenti precisazioni:

**a) la ristrutturazione** è ammessa nei limiti dei volumi, delle altezze, delle distanze e dei distacchi esistenti.

**b) la demolizione con ricostruzione** è ammessa nel limite del (SLP) volume esistente o nel limite dell'UF dell'Ambito, sempre nel rispetto delle distanze e dei distacchi prescritti dalle presenti N.T.A.

**Parametri edilizi**

**UF: 0,35mq/mq**; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

**H - Altezza:** preesistente o, per interventi di tipo "b" e di nuova costruzione, massimo mt. 8,50.

**DS - Distanza dalle strade:** arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

**DC - Distanza dai confini:** maggiore o uguale alla distanza esistente solo se in presenza di edifici non finestrati; con pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

**DF - Distanza fra gli edifici:** maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00. Per gli ampliamenti nel caso la distanza esistente fosse inferiore a quella prescritta, le pareti finestrate potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge o altri elementi architettonici, la completezza formale dei fronti dell'edificio.

**RP - Rapporto di permeabilità:** minimo 35% - SF/SC ammissibile.

**Prescrizioni particolari**

Per interventi con SLP superiore a mq. 600, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con Piano Attuativo nei limiti dei volumi esistenti o dell'UF della zona, con un'altezza massima (H) non superiore a 8,50 mt.

Il Comune, in alternativa al Piano Attuativo, si riserva la possibilità di far redigere il Permesso di costruire Convenzionato che preveda, oltre agli spazi dovuti ai sensi della L. 122/89, il reperimento minimo 10 mq/ab. per parcheggi al servizio dell'immobile oggetto di intervento.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme del Piano è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non superi l'altezza massima di mt. 8,50.



## **ART. 38 - AMBITO "R2": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA**

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale che mostrano, nella media, una densità volumetrica inferiore a quella degli Ambiti R1 e presentano spazi pertinenziali a giardino e lotti liberi da utilizzare a fini edificatori.

### **Modalità di intervento**

In tale zona sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione Ordinaria**
- **Manutenzione Straordinaria**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

### **Parametri edilizi**

**UF - Indice di utilizzazione fondiaria:** 0,20 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

**RC - Rapporto di copertura:** max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

**H - Altezza:** massimo mt. 8,50

**DS - Distanza dalle strade:** arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

**DC - Distanza dai confini:** maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

**DF - Distacco fra edifici:** è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento dell'ampliamento con il fabbricato esistente, purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti finestrate fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

**RP - Rapporto di permeabilità:** minimo 35% - SP/SF ammissibile.

### **Prescrizioni particolari**

Per interventi con SLP superiore a mq. 600, la demolizione e ricostruzione e la Nuova costruzione possono essere autorizzate solo con Piano Attuativo nei limiti della SLP esistente o dell'UF dell'Ambito "R2", con un'altezza massima (H) non superiore a mt. 8,50.

Il Comune, in alternativa al Piano Attuativo, si riserva la possibilità di far redigere il Permesso di costruire Convenzionato che preveda, oltre agli spazi dovuti ai sensi della L. 122/89, il reperimento minimo 10 mq/ab. per parcheggi al servizio dell'immobile oggetto di intervento.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa, nel rispetto



dell'UF dell'Ambito, purché l'edificio da sopraelevare non superi l'altezza di mt. 8,50, anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per il distacco tra edifici, la misura minima prevista dal Codice Civile e sempre rispettando la distanza di 10,00 mt. da pareti antistanti finestrate.

Le sopraelevazioni sono comunque consentite con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione, fatti salvi i disposti del comma precedente.

E' inoltre consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale con edificazione a confine purché non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; l'edificazione in aderenza o contiguità è ammessa solo con altri fabbricati accessori o con fabbricati già esistenti sul lotto adiacente, previa convenzione tra i frontisti, ed è limitata alla fronte edificata esistente se cieca.

La SLP degli accessori deve essere sommata alla SLP dell'edificio principale e l'intervento deve rispettare nella totalità i parametri di UF, RC ed RP dell'Ambito.

### **ART. 39 - AMBITO "R3": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RADA**

Include le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale che presentano, nella media, una densità volumetrica inferiore a quella degli Ambiti R2, sono dotate di valenza paesistica e ambientale e contengono anche lotti liberi da utilizzare a fini edificatori.

#### **Modalità di intervento**

In tale zona sono ammessi interventi di:

- **Manutenzione Ordinaria**
- **Manutenzione Straordinaria**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

#### **Parametri edilizi**

**UF - Indice di utilizzazione fondiaria:** 0,15 mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

**RC - Rapporto di copertura:** max 0,30 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

**H - Altezza:** massimo mt.8,50

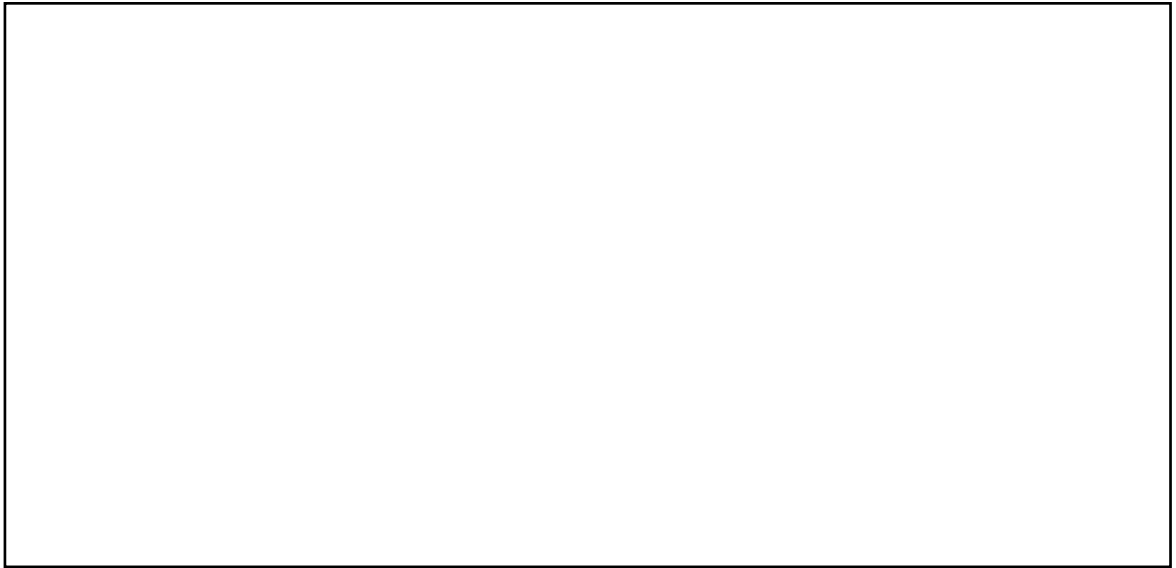
**DS - Distanza dalle strade:** arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00. Può tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

**DC - Distanza dai confini:** maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate 1/2 H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

**DF - Distacco fra edifici:** è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento dell'ampliamento con il fabbricato esistente, purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti

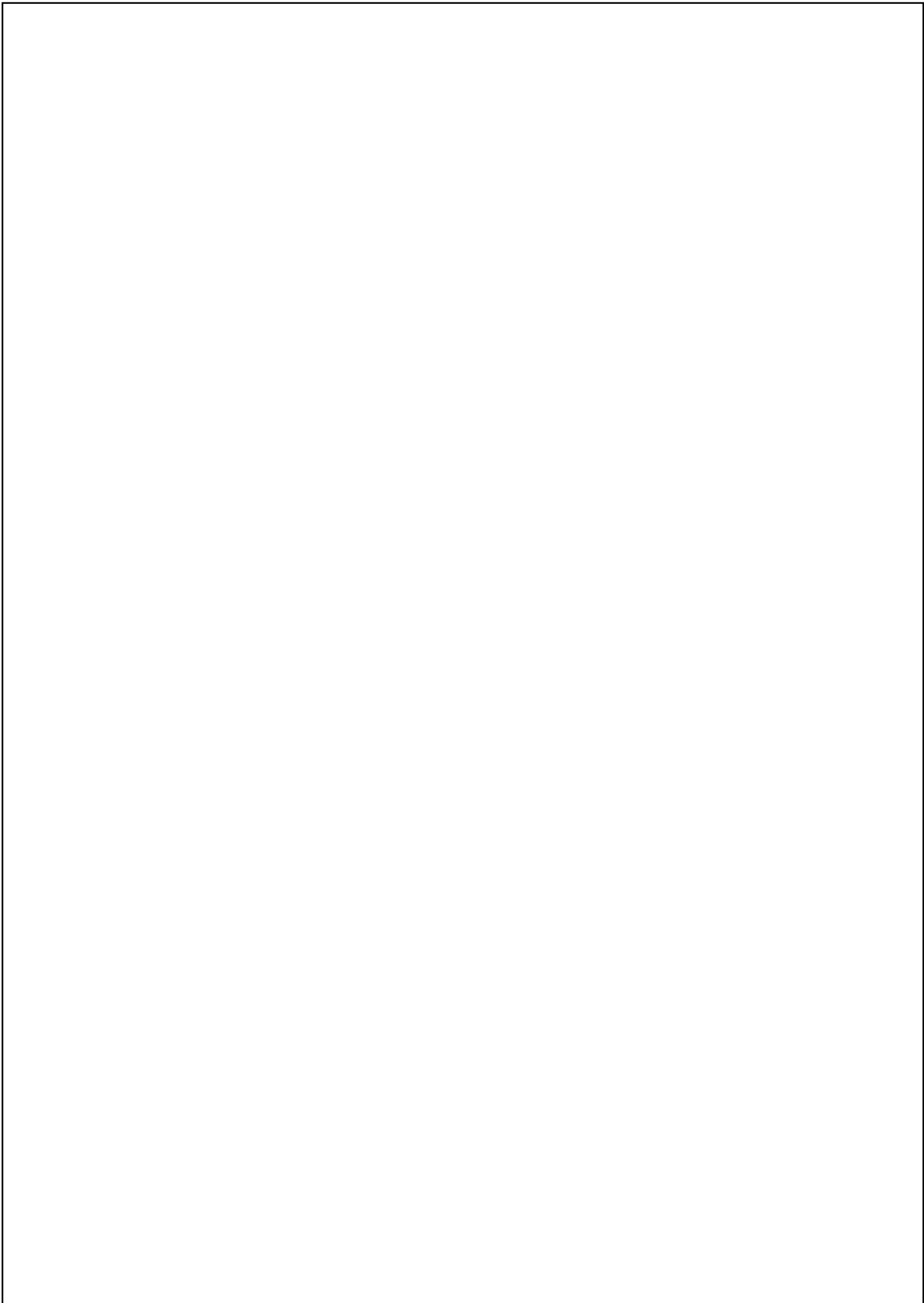














## **7 – PLANIMETRIA CATASTALE**



MODULARIO  
F. - Car. S. T. - 480

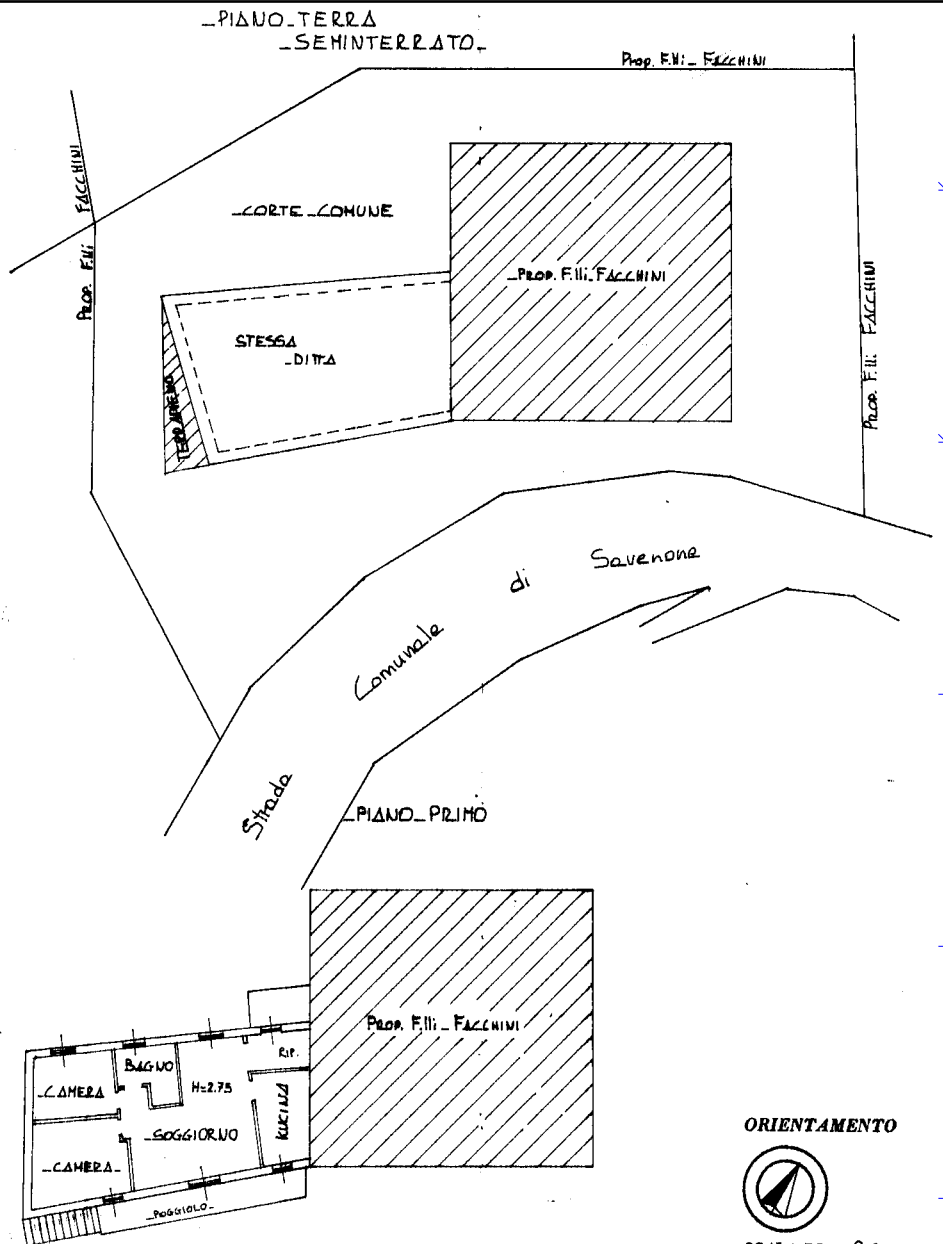


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

(n. 712/V cat.)  
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 15 APRILE 1975, n. 451)



Spazio riservato per le annotazioni d' Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA 12-11-1982	PROT. N° 2758	Numero della partita	17 4803 9
		Sessione o Comune censuario	
		Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

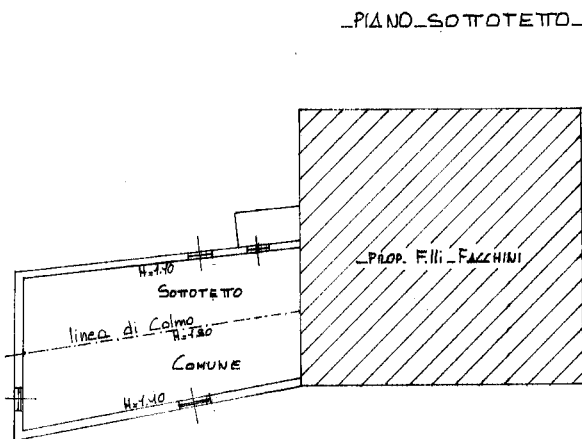
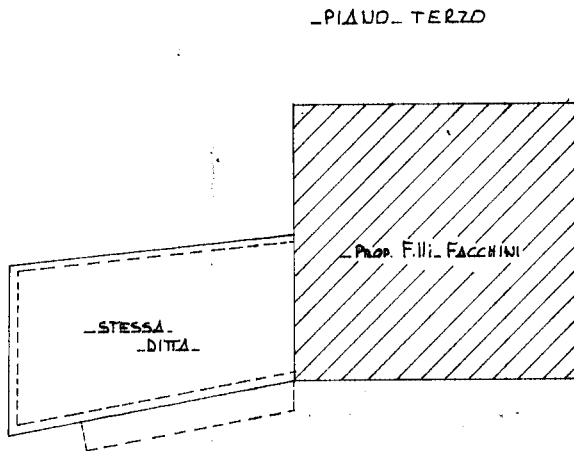
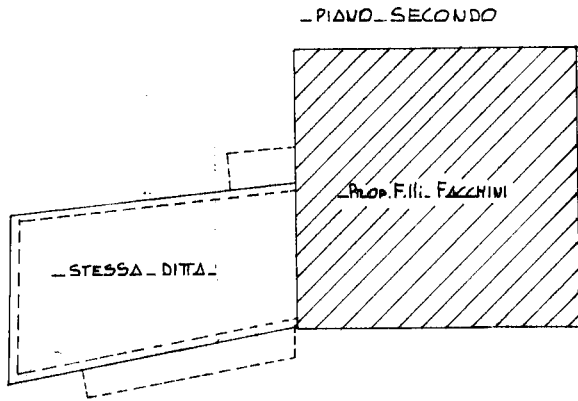
Compilata dal Geometra  
**DARIO PIOTTI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di **BRESCIA**  
DATA 9 Novembre 1982  
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 480

**NUO**

Planimetria dell'immo  
Ditta FACCHINI BATTISTA  
FACCHINI BOVINO s.p.a.  
Allegato alla dichiaraz.



invari 01  
21/06/2023 - Comune di BOVEGNO(B100) - < Sez. urbana NCT - Foglio 31 - Particella 181 - Subalterno 9 >  
UBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51d96b2ab409c898e8b3dbd0d7474b16

Spazio riservato a

DATA 12-11-2023

PROT. N.° 2

f. spollonio e c.

Ultima planimetria in atti

