

Comune di Varallo (Vercelli)

**Deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 09/05/2014 - Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale.**

IL SINDACO  
(*omissis*)  
PROPONE

**1) DI APPROVARE** le seguenti modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio relative agli articoli 13 e 18:

**TESTO VIGENTE**

Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici (corpi di fabbrica con la funzione di contenere i vani tecnici che per le loro caratteristiche funzionali o per motivi di sicurezza non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato principale – si intende per vano tecnico quello avente funzione di contenere o garantire l'accesso a parti di impianti tecnici o tecnologici: idrico, termico, elevatorio, elettrico, antincendio, ecc.. connessi con la funzionalità dell'attività svolta nel fabbricato).
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative

#### **Art. 18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

#### **TESTO MODIFICATO**

#### **Art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici (Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori avente funzione di contenere o garantire l'accesso a parti di impianti tecnici o tecnologici: idrico, termico, elevatorio, elettrico, antincendio, ecc.. connessi con la funzionalità dell'attività svolta nel fabbricato

~~corpi di fabbrica con la funzione di contenere i vani tecnici che per le loro caratteristiche funzionali o per motivi di sicurezza non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato principale - si intende per vano tecnico quello avente funzione di contenere o garantire l'accesso a parti di impianti tecnici o tecnologici: idrico, termico, elevatorio, elettrico, antincendio, ecc.. connessi con la funzionalità dell'attività svolta nel fabbricato).~~

Sono considerati volumi tecnici i locali sottotetto che rispondono a tutti i seguenti requisiti:

- altezza interna, calcolata in conformità a quanto previsto dall'articolo 36 comma 2, inferiore a m.2,40;
- assenza di balconi, terrazzi o simili;
- superficie di aeroilluminazione non superiore a 1/20 della superficie del pavimento;
- assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitario e di riscaldamento;
- altezza al perimetro misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio non superiore a 1,00 m.

I sottotetti di cui sopra possono essere serviti da scale fisse.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### **Art. 18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

I pianerottoli dei vani scala, ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, sono considerati nella misura massima di metri due di profondità e limitatamente alla proiezione orizzontale della larghezza della pedata. Si considerano, inoltre, facenti parte del vano scala gli ulteriori spazi distributivi, se esclusivamente finalizzati a consentire l'accesso alle unità immobiliari non direttamente servibili tramite il pianerottolo di arrivo, sempreché di dimensione minima, in larghezza, pari a 1,5 metri e di dimensione massima, in profondità, pari a 1,5 metri. La superficie

massima complessiva di tali ulteriori spazi non potrà comunque superare i 4,5 mq. per piano-scala.

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc di Volume della costruzione di cui al successivo art. 20, vengono sempre garantiti 35 mq per ogni unità immobiliare;

f) ai locali cantina interrati comunque denominati o, se posti a piano seminterrato o terreno, aventi altezza inferiore o uguale a m. 2,40 o dimensione netta fisicamente delimitata da muri inferiore a 5 mq.; (con il termine cantina si intende il locale, pertinenziale alla destinazione residenziale principale comunque denominato, posto a piano interrato, seminterrato o terreno; in quest'ultimo caso dovrà avere accesso da spazio esterno o di uso comune)

Ai fini dell'esclusione dalla Superficie utile lorda, sono considerati nella misura massima pari alla superficie coperta della costruzione.

g) ai ~~locali cantina~~, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

h) ai cavedi.

**2) DI DARE ATTO** che le modifiche al Regolamento Edilizio illustrate nella presente deliberazione sono conformi al Regolamento Tipo formato dalla Regione e sono pertanto soggette alle procedure approvative di cui ai commi 3, 4 e 10 dell'articolo 3 della Legge Regionale 8 luglio 1999 n. 19;

**3) DI DARE ATTO** che tale modifica al Regolamento Edilizio Comunale acquisterà efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;

**4) DI DARE ATTO** che, la presente deliberazione, sarà trasmessa ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 e s.m.i., alla Giunta Regionale, Assessorato all'Urbanistica

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

*(omissis)*

DELIBERA

di fare propria a ogni effetto di legge la proposta succitata che si intende qui di seguito integralmente riportata.

*(omissis)*