



COMUNE DI VIGLIANO BIELLESE

ALLEGATO 5

AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO IN CONFORMITÀ AL TESTO
TIPO REGIONALE DI CUI ALLA D.C.R. 28 novembre 2017, n. 247-45856

Parametri ed indici edilizi e urbanistici vigenti fino all'adeguamento del P.R.G.C.

Approvato con D.C.C. n. 45 del 27/09/2018

Nota

Sono i parametri e gli edilizi e urbanistici di cui al previgente regolamento edilizio e a cui fare riferimento nel corso della fase transitoria determinata dal periodo compreso tra la data di efficacia del nuovo regolamento e la data di adeguamento del piano regolatore generale al quadro delle definizioni uniformi di cui alla Parte prima Capo I del presente regolamento

TITOLO III

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

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 spiccatto; 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 agibile - ivi compresi i sottotetti computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda 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.
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 e 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, volumi tecnici.

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione.

Art. 14 - Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13. Sono escluse dal computo delle altezze le costruzioni destinate all'installazione di impianti tecnologici, i corpi scala e ascensore, le costruzioni speciali quali silos, serbatoi e simili.

Art. 15 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto computabili ai fini della determinazione della superficie utile lorda - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.
3. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture.

Art. 16 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m], riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione o, in loro mancanza, dal perimetro esterno delle strutture portanti verticali, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, le tettoie, le logge, i loggiati, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.".
4. Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii..(1)
5. I valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile e dal D.M 2 aprile 1968 n. 1444, possono essere ridotti per la costruzione di:
 - manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
 - manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
 - allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
 - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche o per il raggiungimento di prestazioni richieste dal presente regolamento;

- costruzioni temporanee.
- bassi fabbricati

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione.

Art. 17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione.

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

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], 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" e 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 e ai locali i sottotetto per la porzione avente altezza pari o inferiore a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio di copertura;
- g) ai cavedi.

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione.

Art. 18 bis - Superficie lorda di pavimento (SLP)

1. La superficie lorda di pavimento, misurata in metri quadrati [m²], è la superficie di pavimento, situata sopra e sotto terra, adibita a qualsiasi uso - compresi, quindi, i vani tecnici, le gallerie, le piazze interne e simili - misurata su ciascuno dei livelli di utilizzo, al lordo delle murature e compresa la proiezione sul piano orizzontale di scale, ascensori, montacarichi, intercapedini e simili.

Art. 19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile o computabile ai fini della determinazione della Sul compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 20 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul) al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
4. Per volume netto di ogni singolo vano si intende il prodotto della Superficie netta per la rispettiva altezza interna.

Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf)

1. È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione

Art. 22 - Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977 , n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione.

Art. 23 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

Art. 25 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

Art. 26 - Indici di densità edilizia fondiaria (If) e territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.
2. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Nota: in calce al presente Titolo sono riportati alcuni grafici illustrativi delle modalità di applicazione della presente definizione.

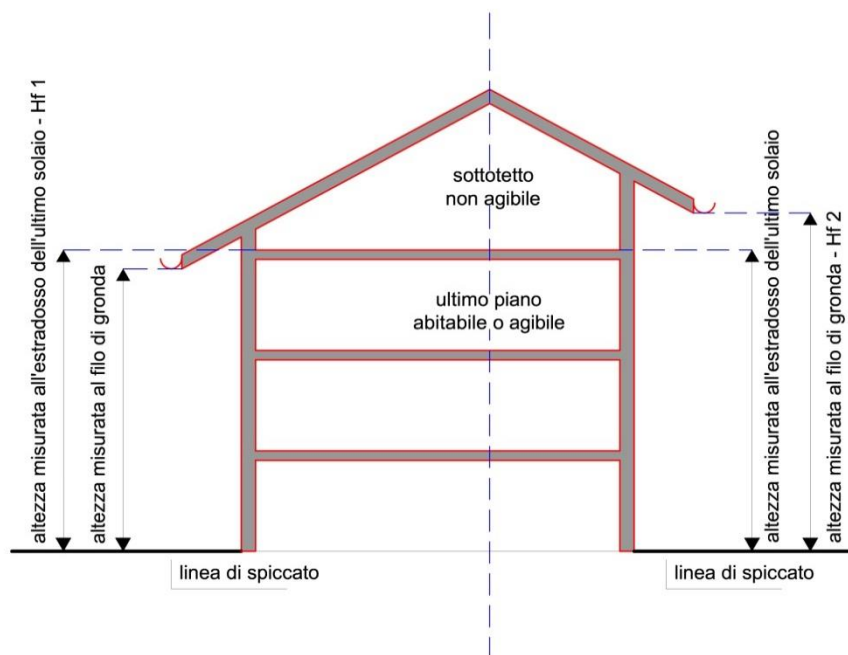
Art. 27 - Superficie fondiaria asservita (Sfa), verde privato di pertinenza (Vp) e Superficie libera del lotto (Sl)

1. La superficie fondiaria asservita (Sfa) è la maggiore delle quantità di area risultanti dal rapporto fra le seguenti entità ed i rispettivi indici:
 - a) somma delle superfici coperte costruite o costruende e rapporto massimo di copertura: (Sc/Rc)
 - b) somma dei volumi costruiti o costruendi e indice di densità fondiaria: (V/If)
 - c) somma delle superfici utili lorde costruite o costruende ed indice di utilizzazione fondiaria: (Sul/Uf)

Comune di Vigliano Biellese
Regolamento Edilizio comunale settembre 2018

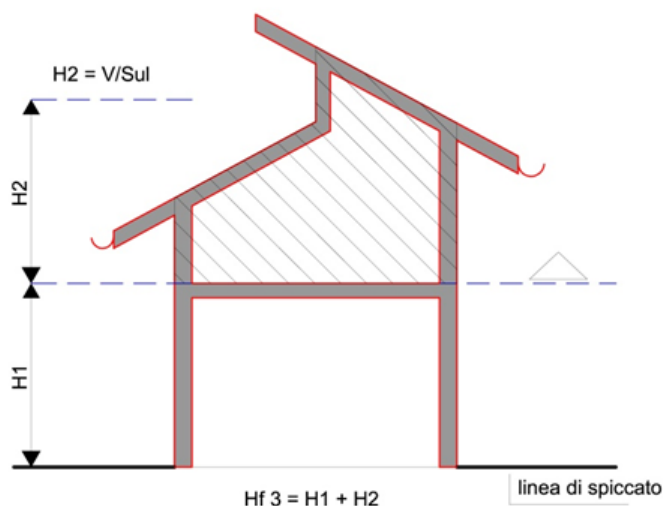
2. Il verde privato di pertinenza (Vp) determina la quota di superficie fondiaria (Sf) da organizzare a verde privato di pertinenza, secondo le indicazioni contenute nelle N. di A. del PRG.
3. La superficie libera del lotto (SI) è data dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc)

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



Hf 1: Altezza del fronte della costruzione misurata all'estradosso dell'ultimo solaio

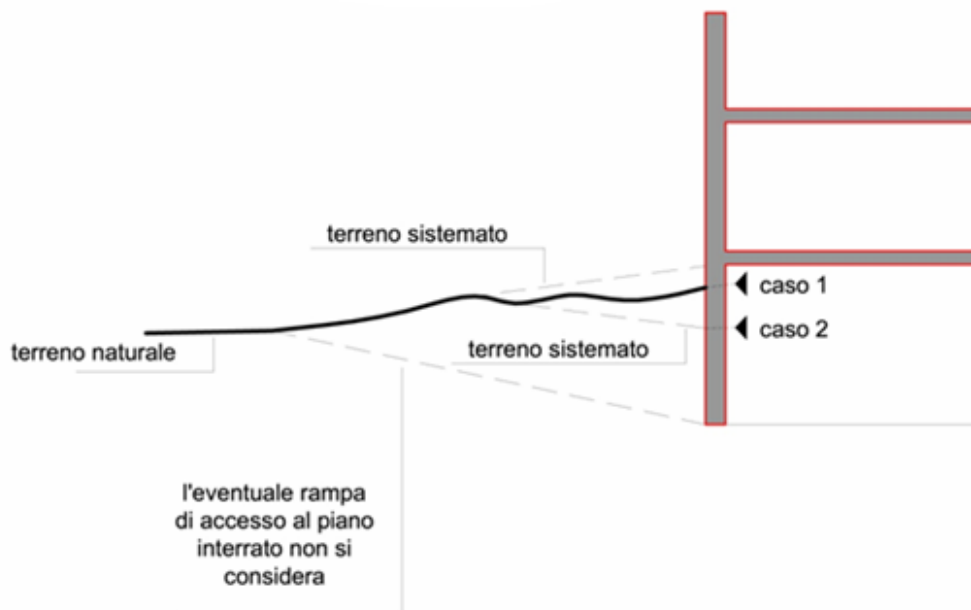
Hf 2: Altezza del fronte della costruzione misurata al filo di gronda



Hf 3: ALTEZZA DEL FRONTE DELLA COSTRUZIONE CON SOTTOTETTO AGIBILE E PER OGNI TIPO DI COPERTURA

Per il calcolo di H2 si applica il metodo illustrato nell'ultimo grafico relativo all'art. 36, ma riferendosi, in questo caso, alla Sul dell'art. 18 e al Volume dell'art. 20.

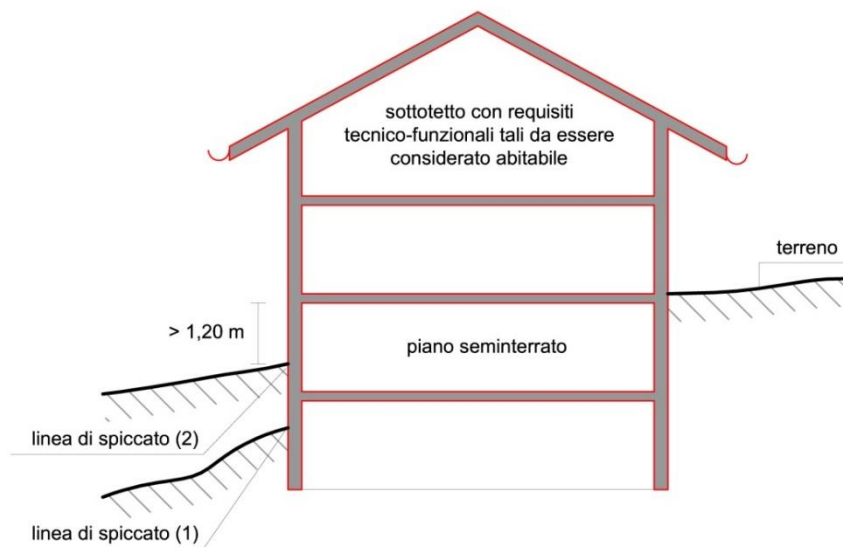
Art. 13, comma 5, Linea di spiccato -



Caso 1: se il terreno sistemato è più alto del terreno naturale
si considera quest'ultimo.
Caso 2: se il terreno sistemato è più basso del terreno naturale
si considera il terreno sistemato.

Art. 15 - Numero dei piani della costruzione (np)

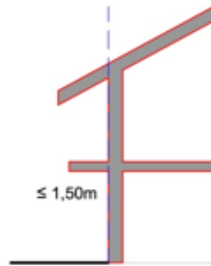
Comune di Vigliano Biellese
Regolamento Edilizio comunale settembre 2018



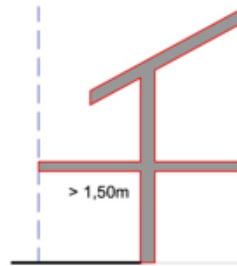
Costruzione a 3 piani

Si considera anche il piano seminterrato quando una parte del pavimento (piano di calpestio) dello stesso risulta fuori terra anche solo su un fronte (caso 1) oppure, pur essendo il pavimento interamente interrato, se il volume emerge in un punto per più di 1,20 m (caso 2)

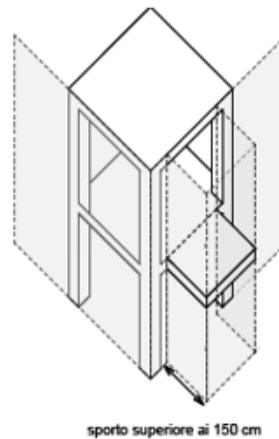
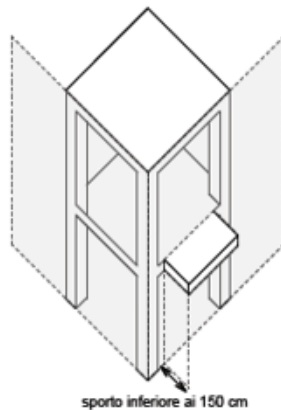
Art. 16 – Filo di fabbricazione e Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)



1 - Il filo di fabbricazione coincide con il perimetro esterno della parete



2 - Il filo di fabbricazione coincide con il limite esterno dell'elemento aggettante



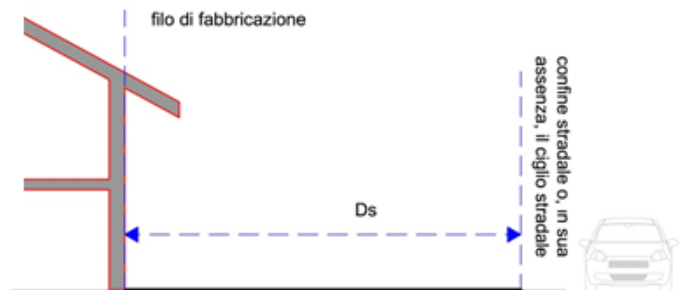
3- Il filo di fabbricazione in mancanza delle pareti



Art. 16 - comma 3, caso a)

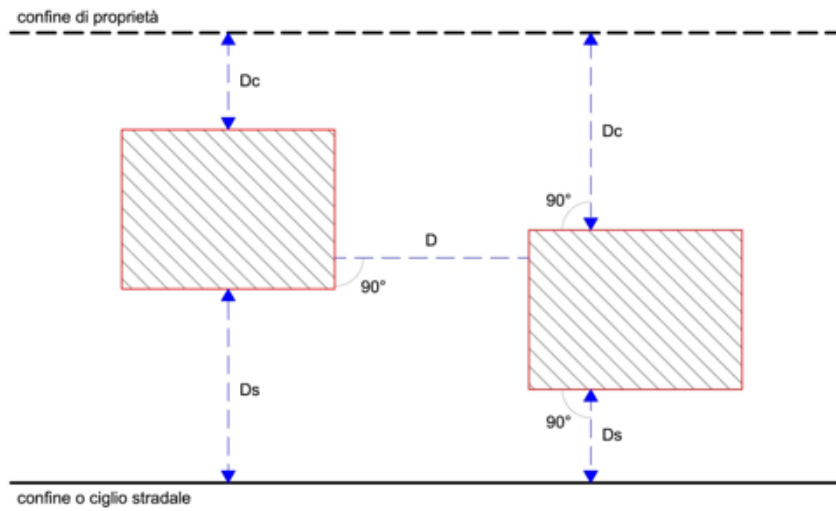


Art. 16 - comma 3, caso b)

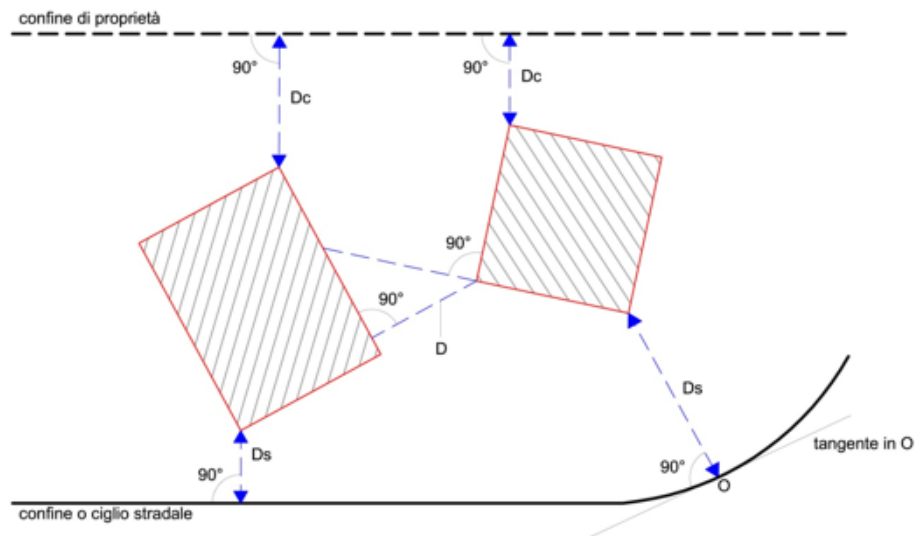


Art. 16 - comma 3, caso c)

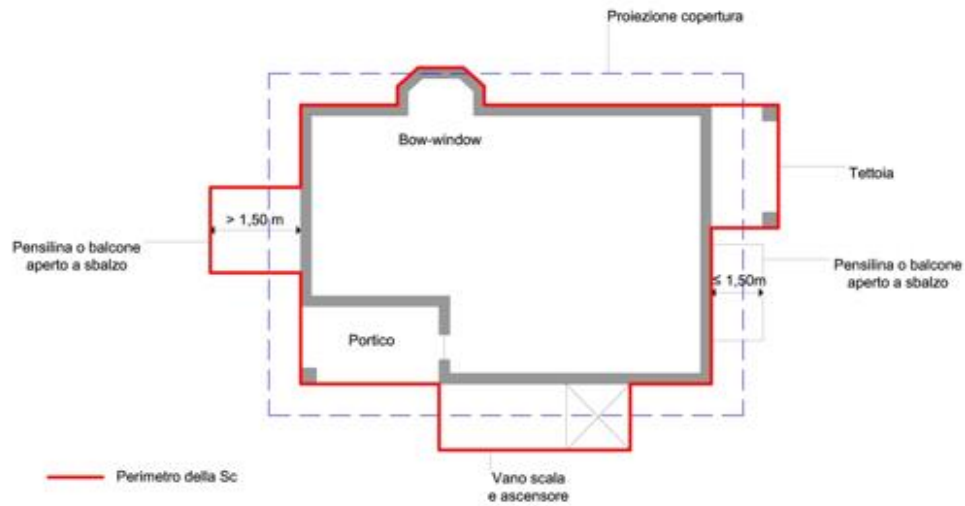
Art.16 - Ipotesi con edifici ad orientamento parallelo -



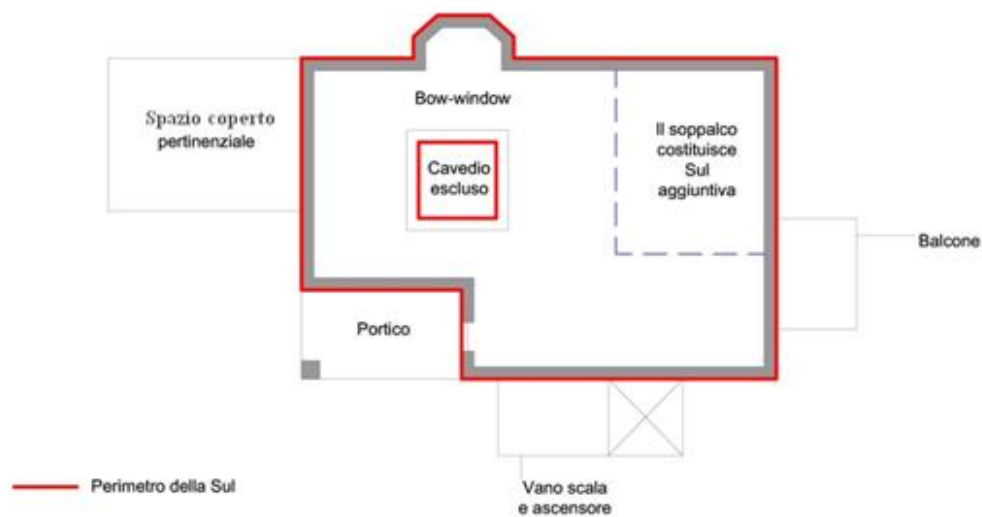
Art.16 - Ipotesi con edifici ad orientamento vario -



Art. 17- Superficie coperta della costruzione (sc)

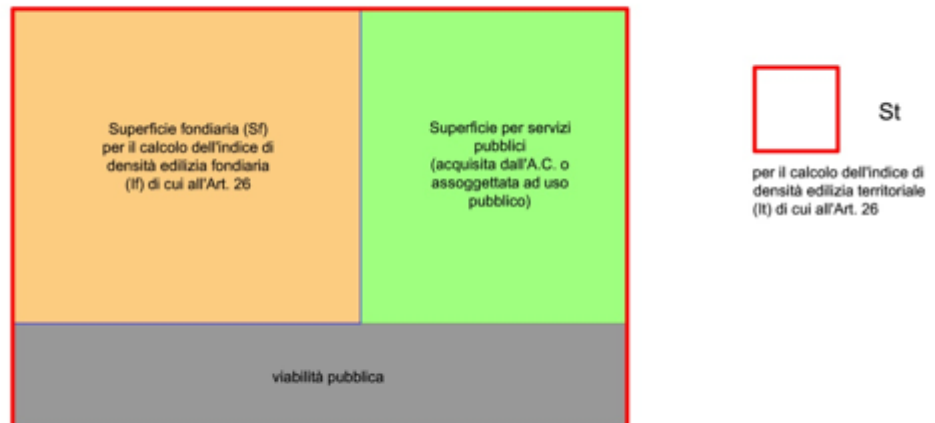


Art. 18- Superficie utile lorda della costruzione (Sul) –

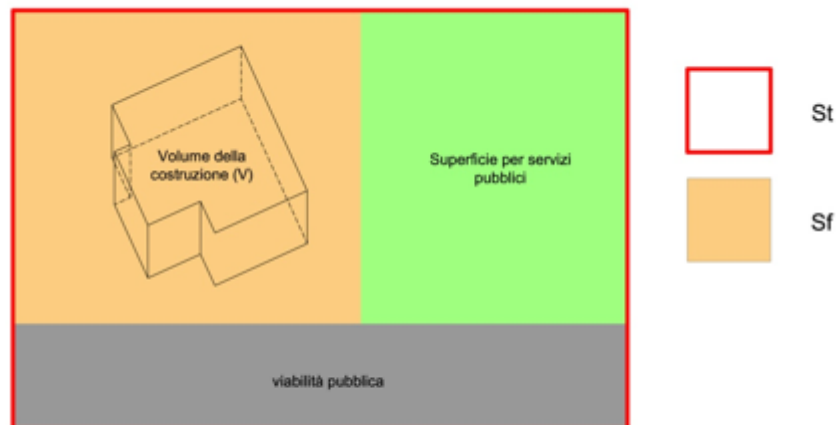


Nota: tale superficie è finalizzata al calcolo del volume di cui all'Art. 20

Art. 21 - Superficie fondiaria (Sf) E Art. 22- Superficie territoriale (St) -



Art. 26- Indice di densità edilizia fondiaria (If) e territoriale (It) -



$$If = V / Sf \text{ [m}^3\text{/m}^2\text{]}$$
$$It = V / St \text{ [m}^3\text{/m}^2\text{]}$$