

Comune di Santa Maria Maggiore (Verbano Cusio Ossola)

**Deliberazione di C.C. n.10 del 23.04.2025 per approvazione del Regolamento Edilizio modificato agli articoli 77, 123.3, 123.4 e all'articolo 16 dell'allegato energetico, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.r. 19/1999**

## **Il Consiglio Comunale**

Omissis

delibera

di approvare, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 il Regolamento Edilizio Comunale così come modificato agli articoli 77, 132.3, 132.4 e 16 dell'allegato energetico come riportati nello stralcio allegato del regolamento edilizio che costituisce parte integrante del presente atto;

di dare atto che le modifiche riguardano i seguenti punti:

- art. 77 comma 7.b: altezza minima nei soppalchi con superiore soffitto inclinato;
- art. 132.3 commi 5 e 6: precisazione delle caratteristiche per la realizzazione di bassi fabbricati;
- art 132.4: definizione di pergola, pergolato, gazebo e definizione delle caratteristiche dei piccoli ripostigli per attrezzi rientranti tra le attività di edilizia libera (art. 6 comma 1 lett. e-quinques del DPR 380/2001);
- art. 16 dell'allegato energetico: rilevanza dell'articolo solo per gli interventi su edifici esistenti;

di dichiarare che il Regolamento Edilizio è conforme al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017;

di dare atto che la presente deliberazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge, assumerà efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.r. 19/1999.



**COMUNE DI SANTA MARIA MAGGIORE**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

**NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO**

D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017

ADOTTATO CON D.C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_

**STRALCIO ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA**

- Art. 77 comma 7.b
- Art. 132.3 commi 5 - 6
- Art. 132.4
- Art. 16 dell'allegato energetico

(le modifiche sono indicate in colore verde)

Data: 14.04.2025

## **Articolo 77 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Ai fini del presente articolo è definita altezza interna di un locale ad uso abitativo e commerciale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (m) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".
2. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.
3. Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:
  - a. Per le nuove costruzioni, nei casi di:
    - Ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - Inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
    - Ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
  - b. Per le costruzioni esistenti, nei casi di:
    - interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie;
    - Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n. 21/98 e s.m.i.;
4. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.
5. La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.
6. La realizzazione del soppalco è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.
7. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
  - b. l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m; **nel caso di soppalchi con soffitto inclinato il punto più basso dovrà avere altezza non inferiore a m 1,80.**
  - c. l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

### 132.3 Bassi Fabbricati

1. La realizzazione di manufatti definiti come “Bassi Fabbricati”, con destinazione d’uso esclusivamente a ripostiglio e/o deposito attrezzi, è consentita su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree interne alla perimetrazione del “Centro Storico”. Le caratteristiche costruttive e dimensionali a cui tali manufatti dovranno conformarsi sono le seguenti:

2. Superficie utile massima ammissibile: 10 mq max per ogni edificio di cui ne costituisce pertinenza.

3. Pendenza del tetto non inferiore al 50% in deroga a quanto previsto all’art. 124.

4. Manto di copertura realizzato in pietra, tegole di cemento piane colore scuro, ardesia o similari.

~~5. Struttura realizzata per almeno il 50 % in muratura o in pietra tradizionale locale mentre la restante potrà essere in legno.~~

6. E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati aventi le caratteristiche sopra indicate ma aperti su uno o più lati per realizzare ricoveri per la legna.

### 132.4 Pergolati- Pergole - Strutture di arredo da giardino – Giardini d’inverno - Gazebo

1. La realizzazione di pergolati e/o pergole è ammessa in aderenza ai fabbricati esistenti e/o nelle aree di pertinenza degli stessi:

- pergola: manufatto leggero, non fissato al pavimento e quindi amovibile. Deve inoltre essere privo di qualsiasi elemento in muratura da qualsiasi lato e caratterizzato dall’assenza di una copertura, anche parziale. Infine deve possedere, nella parte superiore, gli elementi indispensabili a sorreggere le piante che servono per ombreggiare. In sostanza la pergola si configura solamente nel caso in cui vi sia una impalcatura di sostegno per piante rampicanti e viti (Cons. di Stato n. 5541/2018, n. 4001/2018);

- pergolato: manufatto di natura ornamentale che sia realizzato in struttura leggera quindi di legno o di qualsiasi altro materiale di minimo peso. Deve essere facilmente amovibile in quanto deve essere privo di fondamenta. Lo scopo di questo manufatto è quello di fungere da sostegno a piante rampicanti con le quali si vuole realizzare riparo e/o ombreggiatura per superfici non molto estese (Cons. di Stato n. 5377/2014, n. 5409/2011).

**La realizzazione di pergolati e/o pergole è ammessa a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche costruttive:**

- la pergola è libera su tutti e quattro i lati, mentre il pergolato è libero almeno su tre lati, quindi diviene una pergola addossata su almeno un lato ad una parete di edificio;
- il pergolato, per sua natura, è quindi una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore;
- nel caso specifico di installazione di pergole o pergolati fotovoltaici, i moduli fotovoltaici devono essere collocati lasciando filtrare la luce del sole e l’acqua

piovana, quindi non devono diventare una copertura stabile e continua degli spazi superiori della struttura;

- il pergolato è sovrastato da una intelaiatura con travi discontinue per sostenere piante rampicanti con funzione ombreggiante ed in grado di lasciar passare la pioggia, in caso di copertura continua, in grado di fermare la pioggia, la struttura si configura come tettoia e dovrà rispettare i parametri di cui all'art. 8.13. delle NTA del PRGC.
- La struttura dovrà essere in legno con sezioni regolari e/o in ferro con profili del tipo "ferro battuto" (non sono ammessi profili scatolari); è data facoltà di utilizzare montanti verticali in pietra locale;
- La superficie del pergolato dovrà essere tale da inserirsi in modo armonico nel contesto edilizio; la superficie massima ammissibile dovrà comunque essere di 25,00 mq; ~~non è ammesso alcun tipo di copertura ad esclusione della posa di piante rampicanti.~~
- Nel caso di struttura isolata l'altezza massima non potrà superare i 3,00 mt. mentre l'altezza minima non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.
- E' ammessa la realizzazione a confine fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile in materia di distanze ~~ed a condizione che venga posta in opera una siepe sempreverde.~~

2. E' ammessa la realizzazione di strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di giardini, di terrazze, di balconi (quindi è escluso l'utilizzo per ricovero automezzi e / o ripostiglio). Sono considerati arredi da giardino:

- a. Voliere e recinti;
  - ~~b. Gazebo;~~
  - c. Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a mt. 2,50, nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare. Tali elementi devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 10,00 dai fabbricati circostanti e comunque ad una distanza minima dal confine di mt. 3,00, se in aderenza al fabbricato il comignolo deve oltrepassare la copertura, nel rispetto del regolamento d'igiene;
  - d. Cucce per cani di volume non superiore a mc. 1,5, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del titolare, nel limite massimo di n. 3 cucce.
- Le strutture d'arredo devono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 3,00 dal confine di proprietà e devono essere realizzate con struttura leggera (legno, ferro, semplicemente appoggiata (fissata con bulloni e non cementata) sia al terreno che ai fabbricati esistenti.
  - L'installazione di piccoli ripostigli per attrezzi è considerata attività di edilizia libera (D.P.R. 380/2001, art. 6 comma 1 lett. e-quinques) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici ad esclusione delle aree ricadenti nei Nuclei di Antica formazione;
- è ammesso un solo ripostiglio per ciascun edificio;
- Il manufatto non dovrà essere ancorato stabilmente al suolo, dovrà avere struttura leggera in legno, superficie lorda massima di 5 mq ed altezza massima di cm 230.

3. Giardini d'inverno: sono da considerarsi come spazi di ristoro e relax da parte delle persone che intendono utilizzarli.

- In tutto il territorio comunale è consentito installare coperture di giardini. Le coperture dovranno essere costituite da strutture in ferro o in profilati di alluminio colore scuro e vetro. Nel perimetro del centro storico sono ammesse solo strutture in ferro di colore scuro e vetro.
- Tali spazi devono pertanto offrire un ambientazione particolare, in quanto la percezione di chi li utilizza dovrà essere parificata a quella di stare a cielo aperto, come in un vero e proprio giardino, godendo della visione di tutto ciò che li circonda.
- Lo spazio interno dovrà essere arredato in buona parte con piante, fiori e quant'altro lo possa artificialmente rendere un vero e proprio giardino.
- L'utilizzazione e l'allestimento di tali spazi potrà essere usufruito anche da locali di ristorazione, da condomini ad uso residenziale o da residenze private.
- Dette strutture, poiché non costituiscono nè volume nè superficie coperta, non dovranno costituire un apprestamento fisso e dovranno essere caratterizzate dalla facile possibilità di asportazione. L'installazione deve avvenire nel rispetto delle norme delle distanze da confine, salvo che tra le parti confinanti interessate non venga stipulato un accordo sottoscritto con firme autenticate. Dovranno comunque essere garantiti tutti i criteri di sicurezza nonché il rispetto delle norme sugli impianti; a tale scopo, prima dell'uso, dovrà essere prodotta al Comune apposita certificazione, a firma di tecnico abilitato, che garantisca quanto sopra.
- La superficie in pianta dovrà essere inferiore al 20% della superficie in pianta del fabbricato principale al quale sono collegati funzionalmente e comunque non superiore a 25 mq.

4. I gazebo sono strutture indipendenti stabili o provvisorie, con un'ossatura di sostegno in metallo o altro materiale leggero e solido. Hanno una copertura nella parte superiore e sono abbastanza alti da consentire alle persone di transitare al di sotto o stare in piedi. I lati possono essere esposti e liberi, oppure coperti da tendaggi, così come da grate che possono fare da sostegno a piante rampicanti; la superficie in pianta dovrà essere non superiore a 25 mq.

# **Allegato Energetico AI Regolamento Edilizio Comunale**

(... Omissis)

## **Art. 16. Spessore isolante e computo volumetrico**

Solo per gli interventi eseguiti su edifici esistenti il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30cm e fino ad un massimo di ulteriori 25cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15cm per quelli orizzontali intermedi (L.R. 28.05.2007 n.13 art. 8, c. 1). Tali disposizioni valgono anche per le altezze massime, le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, le distanze delle strade, ferme restando le prescrizioni minime previste dalla legislazione statale (L.R. 28.05.2007 n.13 art. 8, c. 3).

Negli interventi di isolamento necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. Lgs 192/2005.