



Comune di Albiolo

Provincia di Como

REGOLAMENTO EDILIZIO

Proposte di controdeduzioni e modifiche conseguenti alle osservazioni e ai pareri alla D.C.C. n.26 del 26/07/2023 – Adozione Nuovo Regolamento Edilizio

SINDACO

Rodolfo Civelli

RESPONSABILE AREA TECNICA

Stefano Grossi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ubistudio s.r.l.

Alessandro Ali - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Danilo Ercoli, Maddalena Lama, Marta Zarantonello

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
1	n. 9909 del 28.09.2023	Ufficio tecnico	Vengono proposte le seguenti osservazioni:			
			1) Art. 37 – Prescrizioni costruttive per la prevenzione del rischio gas radon: viene	L'osservazione proposta risponde alla necessità di ottenere un testo coordinato rispetto alle disposizioni normative sovraordinate. L'osservazione viene accolta.	<p>Art. 37 comma 1: dopo le parole <i>“Decreto 12678 del 21.12.2011 e s.m.i.”</i> vengono aggiunte le seguenti: <i>“, alla L.R. n. 33/2009, alla L.R. n. 7/2017, alla L.R. n. 18/2019 e alla L.R. n. 3/2022.”</i></p> <p>Art. 37: il comma 3 viene sostituito dai seguenti commi: <i>“3. Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d’uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell’esposizione al radon nonché il rispetto dei limiti normativi. Nei nuovi edifici va garantita anche l’uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato. Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell’accumulo di radon all’interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di</i></p>	A

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
					<p><i>rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.</i></p> <p><i>La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.</i></p> <p><i>È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e ss.mm.ii.</i></p> <p><i>4. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o pareti a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.</i></p> <p><i>L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali. Qualora non fossero rispettati i valori di riferimento della concentrazione media annua di radon previsti dalla normativa vigente, per le specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.</i></p> <p><i>La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure di</i></p>	

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
					concentrazioni di radon. 5. La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della segnalazione certificata di agibilità."	
			2) Art. 40 – Scale: si chiede prevedere la larghezza minima delle scale di cui al comma 2 secondo periodo a cm 90, al fine di avere coerenza con quanto previsto dall'art. 3.6.7 del Regolamento di Igiene Tipo della Provincia di Como	L'osservazione proposta risponde alla necessità di ottenere un testo coordinato rispetto alle disposizioni normative sovraordinate. L'osservazione viene accolta.	Art. 40 comma 2 ultimo periodo: la misura "cm 80" viene sostituita con la misura "cm 90".	A
			3) Art. 83 – Accessi e passi carrabili: si chiede di allineare le disposizioni contenute al comma 7 con quanto previsto dalla normativa in materia di prevenzione incendi	L'osservazione proposta risponde alla necessità di ottenere un testo coordinato rispetto alle disposizioni normative sovraordinate. L'osservazione viene accolta.	Art. 83: il comma 7 viene sostituito con il seguente: "Gli scivoli e le rampe di accesso carraio ai piani interrati o seminterrati dovranno presentare pendenze compatibili con la normativa vigente in materia di prevenzione incendi".	A
2	n. 9920 del 28.09.2023	Commissione edilizia	La Commissione edilizia ha proposto le seguenti osservazioni:			
			1) Art. 61: rendere obbligatorio il riutilizzo delle acque meteoriche per uso irriguo e facoltativo per uso scarichi di WC; si propone inoltre il rimando alla normativa tecnica per il	L'osservazione proposta viene ritenuta congrua rispetto all'obiettivo di riutilizzo delle acque meteoriche, oltre ad essere proporzionata rispetto all'impegno cui deve farsi carico il soggetto che attua l'intervento.	Il Comma 1 dell'art. 61 viene sostituito con il seguente: "E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni – fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari – realizzare sistemi di recupero tramite serbatoi interrati delle acque meteoriche	A

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
			dimensionamento delle vasche	L'osservazione viene accolta.	<p><i>prevedendo il riutilizzo delle stesse per l'irrigazione del verde pertinenziale, per la pulizia dei cortili e dei passaggi e, facoltativamente, per gli scarichi dei water".</i></p> <p>Il Comma 8 dell'art. 61 viene integrato come segue: dopo le parole "<i>Il dimensionamento del serbatoio deve essere calcolato</i>" vengono aggiunte "<i>come previsto dalla normativa tecnica di settore, con particolare riferimento alle norme UNI 10724:2004 e alla E DIN 1989-1: 2000-12 ed</i>"</p>	
			2) Art. 36: Si propone di imporre un limite sullo sfasamento termico in modo tale da contenere il fabbisogno energetico, soprattutto nella stagione estiva per gli elementi strutturali opachi orizzontali o variabilmente inclinati che si affacciano su sottotetto abitabile in caso di assenza di solaio di separazione tra tetto e spazio abitabile	Dato atto che l'osservazione proposta migliora la prestazione energetica e climatica degli edifici, si accoglie la richiesta per le unità immobiliari di nuova costruzione o di ristrutturazione.	All'art. 36 viene aggiunto il seguente comma 5: " <i>Nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione gli elementi strutturali opachi orizzontali o variabilmente inclinati che si affacciano su sottotetto abitabile in caso di assenza di solaio di separazione tra tetto e spazio abitabile, devono avere una trasmittanza periodica U_{dym} minore o uguale a 0,10 W/mqK e contemporaneamente un requisito di sfasamento termico (calcolato secondo UNI EN 13786-2008, come flusso di calore) $\geq 10,0 h \pm 1,0 h$</i> "	A
			3) Art. 85: Si propone di installare a protezione dispositivi che obbligatoriamente risponda ai requisiti di sicurezza di cui alle norme europee AFNOR NF	Dato atto che l'osservazione volge ad un miglioramento della sicurezza delle strutture in oggetto, l'osservazione viene accolta	Art. 85 comma 2 lettera e): dopo le parole " <i>le piscine potranno essere coperte con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili</i> " vengono aggiunte le parole " <i>conformi alla normativa di sicurezza secondo le</i>	A

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
			P90-309		<i>norme europee AFNOR NF P90-309 e".</i>	
			4) Art. 85: Si propone di fissare la profondità massima delle piscine private a ml 1,40 se non sorvegliate da personale addetto (assistente bagnanti qualificato)	Dato atto che l'osservazione volge ad un miglioramento della sicurezza delle strutture in oggetto, l'osservazione viene accolta	Art. 85 comma 2: dopo la lettera e) viene aggiunta la seguente lettera f): <i>"La profondità massima delle piscine private è stabilita in ml 1,40 se non sorvegliate da personale addetto (assistente bagnanti qualificato). Qualora vogliono essere realizzate piscine con profondità superiore, il richiedente dovrà rilasciare idonea dichiarazione circa la modalità di sorveglianza delle stesse."</i>	
			5) Art. 85: Si propone di inserire un rimando alle disposizioni dell'Ente gestore del servizio idrico per ciò che concerne il riempimento e svuotamento delle piscine	Dato atto che l'osservazione consente di far fronte ad eventuali problematiche di gestione razionale sia della rete acquedottistica, sia del sistema di smaltimento delle acque, l'osservazione viene accolta	Art. 85: dopo il comma 3 viene aggiunto il seguente comma 4: <i>"Il riempimento e lo svuotamento delle piscine deve avvenire secondo le disposizioni impartite del Gestore del Servizio Idrico Integrato e, qualora previsto da ordinanze e/o accordi tra il Comune e il Gestore, deve essere da quest'ultimo preventivamente autorizzato."</i>	A
			6) Art. 85: Si propone di alzare il limite di altezza delle strutture di copertura delle piscine a ml 2,40 per consentire l'installazione di strutture anche dotate di porte di accesso	La modifica proposta rende effettivamente maggiormente fruibili gli spazi coperti che potrebbero essere creati. L'osservazione viene accolta.	Art. 85 comma 2 lettera e): le parole <i>"non superiore a m. 2,00"</i> vengono sostituite dalle seguenti <i>"non superiore a m. 2,40"</i> .	A
			7) Art. 85: Si propone di trasformare l'obbligo di utilizzo dei citati materiali di copertura delle piscine in una facoltà consigliata	Considerate le difficoltà di reperimento dei materiali per la realizzazione delle strutture di copertura aventi le caratteristiche indicate, l'osservazione viene accolta.	Art. 85 comma 2 lettera e): dopo la parola <i>"realizzate"</i> si aggiunge la parola <i>"preferibilmente"</i> .	A

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
			8) Art. 85: Si propone di modificare l'articolo al fine di rendere possibile la realizzazione di spogliatoi per uso piscina anche in aggiunta al patrimonio edilizio esistente, purché nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente	Si ritiene di accogliere l'osservazione in quanto tali tipologie di manufatti possono essere considerati come effettivamente accessori alla destinazione principale	Art. 85 comma 2 lettera b): dopo le parole <i>"patrimonio edilizio esistente"</i> vengono aggiunte le parole <i>"oppure in aggiunta allo stesso purché nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PGT per i singoli ambiti"</i> .	A
			9) Art. 87: si propone l'obbligo di integrazione dei pannelli fotovoltaici nello spessore della falda, date le problematiche tecniche conseguenti	Si ritiene di accogliere l'osservazione alla luce delle effettive difficoltà realizzative e, soprattutto, di successiva manutenzione delle strutture di copertura.	Art. 87 comma 1 ultimo periodo: dopo le parole <i>"dovranno risultare"</i> si aggiunge la seguente parola <i>"preferibilmente"</i> .	A
3	n. 9983 del 30.09.2023	Luraschi Fausto	Facendo riferimento all'art. 54, vengono formulate le seguenti osservazioni:			
			1) Si chiede di eliminare la necessità di acquisire il parere di un agronomo per documentare la pericolosità delle alberature d'alto fusto. In particolare viene chiesto di rendere automatica la possibilità di abbattere le alberature che non abbiano le necessarie distanze di sicurezza da fabbricati e confini, evitando quindi valutazioni discrezionali.	La necessità di conservazione delle specie arboree presenti sul territorio deve essere considerata quale indirizzo primario di conservazione di esemplari che ormai caratterizzano il territorio e lo spazio urbano, tenuto conto dei benefici che gli stessi apportano, quali il miglioramento della qualità dell'aria attraverso la rimozione degli inquinanti e la mitigazione del calore al suolo. Si comprende tuttavia l'esigenza di rendere maggiormente flessibile la procedura di ottenimento dell'autorizzazione alla realizzazione	Art. 54 comma 2: viene soppresso il secondo periodo, che viene sostituito dal seguente: <i>"Tali circostanze sono preferibilmente attestate da idonea perizia tecnica a firma di agronomo appositamente incaricato dal proprietario o dall'avente titolo, fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere comunque la presentazione della valutazione peritale qualora non siano palesi e manifeste le criticità di tipo fito-statico e fito-sanitario che inducono all'abbattimento dell'alberatura"</i>	PA

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
				<p>dell'opera di abbattimento. Si ritiene pertanto di mantenere le disposizioni di cui al comma 2 primo periodo e di sostituire le disposizioni di cui al secondo periodo rendendo la presentazione della perizia agronomica facoltativa essendo la stessa uno strumento di supporto alla scelta migliore che deve essere effettuata, fatta salva la possibilità da parte del Comune di richiederne la presentazione qualora non siano palesi e manifeste le criticità di tipo fito-statico e fito-sanitario. L'osservazione viene pertanto parzialmente accolta.</p>		
			<p>2) Si chiede di eliminare l'imposizione al proprietario di dover effettuare la ripiantumazione di due nuove piante in un giardino pubblico o di pagare il valore della prestazione (Euro 500). Tale richiesta viene formulata motivatamente alla presunta marginalità d'importanza rispetto agli aspetti paesaggistici ed ambientali generali.</p>	<p>Sebbene il contesto territoriale di riferimento presenti ampie porzioni a verde e boschive, si ritiene comunque fondamentale, al fine di contribuire agli obiettivi generali di contrasto al cambiamento climatico, perseguire una corretta compensazione ambientale in occasione di opere comportanti l'abbattimento di alberature. Al fine di lasciare maggiore libertà d'iniziativa al soggetto privato, si ritiene di stralciare la possibilità di cui all'art. 54 comma 3 lettera b) inerente il versamento della somma di Euro 500,00 per ogni pianta da abbattere. L'osservazione viene pertanto</p>	<p>Art. 54 comma 3: viene soppressa la lettera b). Inoltre dopo le parole "è subordinata" del comma 3 secondo periodo, viene soppressa la parola "alternativamente".</p>	PA

Rif.	Protocollo	Richiedente	Sintesi	Parere	Modifiche	Esito
				parzialmente accolta.		
			3) Si chiede di precisare meglio la norma di cui al comma 7, dando maggiore dettaglio ai parametri che devono essere rispettati al fine di rispettare il principio di non arrecare disturbo o alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.	Si comprendono le ragioni che hanno mosso alla presentazione dell'osservazione e si conviene circa l'eccessiva generalità della disciplina così come dettata. Si ritiene pertanto opportuno rivedere la disciplina, rinviando alla normativa di rango primario già esistente del Codice Civile. L'osservazione viene pertanto parzialmente accolta.	Art. 54: il comma 7 viene sostituito dal seguente: <i>“La distanza delle alberature deve rispettare quanto previsto dalla normativa contenuta nel Codice Civile e dalle altre disposizioni legislative in materia.”</i>	PA